

ישראל קנדה

דוח תקופתי

ליום 31 דצמבר

2019

חלק א'

דוח תיאור עסקי החברה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן עניינים

דוח תיאור עסקי החברה	חלק א'
דוח הדירקטוריון של החברה	חלק ב'
דוחות כספיים של החברה	חלק ג'
הערכת שווי לשטחי המסחר והחניון בפרויקט מידטאון	
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 הדיווח הכספי והגילוי	חלק ו'

חלק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

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

חלק שני - מידע אחר

12.....	מידע כספי לגבי פעילות החברה.....	.4
14.....	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	.5

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

24.....	תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות).....	.6
24.....	מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות).....	6.1
	קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורך ובפולין).....	6.2
27.....	תמצית תוצאות (מצרפי).....	6.2.1
27.....	אזורים גיאוגרפיים.....	6.2.2
27.....	גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית.....	6.2.3
27.....	רכישת ומכירת נכסים (מצרפי).....	6.2.4
28.....	רשימת נכסים שאינם מהותיים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות).....	6.2.5
31.....	קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות).....	6.3
31.....	תמצית תוצאות.....	6.3.1
32.....	קרקעות שאינן מהותיות מאוד.....	6.3.2
39.....	רמת השרון החדשה (מתחם אלקו).....	6.3.3
44.....	פרויקט ביזנס וילאג' נתניה.....	6.3.4
48.....	תחרות.....	6.4
48.....	הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות).....	6.5
48.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	6.6
48.....	גורמי סיכון.....	6.7
49.....	התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.....	6.8
50.....	תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה.....	.7
50.....	מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה.....	7.1
50.....	פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.....	7.2
56.....	פרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה.....	7.3
62.....	תחרות.....	7.4
62.....	הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה.....	7.5
62.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	7.6
	הסכמי שיתוף פעולה.....	7.7
	63.....	
63.....	הליכים משפטיים.....	7.8
63.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	7.9

63	..... גורמי סיכון	7.10
64	..... תחום הקמת פרויקטים בישראל	8
64	..... מידע כללי על תחום הקמת פרויקטים בישראל	8.1
66	..... תמצית תוצאות	8.2
66	..... אזורים גאוגרפיים	8.3
66	..... פרויקטי נדל"ן יזמי בהקמה (נתונים מצרפיים)	8.4
66	..... צבר הכנסות ומקדמות (חלק החברה) (במיליוני ש"ח)	8.5
66	..... בוטל	8.6
67	..... פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה	8.7
68	..... גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	8.8
71	..... פרויקט אחד העם, תל-אביב	8.9
74	..... לקוחות	8.10
74	..... שיווק	8.11
74	..... תחרות	8.12
76	..... מימון	8.13
78	..... צפי להתפתחות בשנה הקרובה	8.14
78	..... גורמי סיכון	8.15
80	..... תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	9
80	..... מידע כללי על תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	9.1
87	..... גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	9.2
	פרטים נוספים אודות הפרויקטים בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל בהם	9.3
88	..... החברה (בשרשור סופי) נמנית על חברי קבוצת הרכישה	
89	..... לקוחות	9.3
89	..... שיווק	9.4
90	..... תחרות	9.5
90	..... מימון	9.6
90	..... צפי להתפתחות בשנה הקרובה	9.7
90	..... גורמי סיכון	9.8
93	..... תחום הנדל"ן המניב בישראל	10
93	..... מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב	10.1
95	..... תמצית תוצאות	10.2
95	..... אזורים גיאוגרפיים	10.3
96	..... פילוחים ברמת תחום הפעילות	10.4
97	..... הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	10.5
97	..... שוכרים עיקריים (מצרפי)	10.6
98	..... נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי	10.7
98	..... קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי	10.8
98	..... זכויות בניה בלתי מנוצלות	10.9
99	..... רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי	10.10
100	..... נכסים מהותיים	10.11
104	..... נכסים מהותיים מאוד – פרויקט מידטאון, תל-אביב	10.12
113	..... הסכמי מימון	10.13
114	..... תחרות	10.14
114	..... יעדים ואסטרטגיה עסקית	10.15
114	..... גורמי סיכון	10.16

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

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

121	רכוש קבוע ומשרדי החברה	11א'
121	הון אנושי	.12
123	ספקים	.13
123	הון חוזר	.14
123	מימון, אשראי והשקעות שוטפות	.15
125	מיסוי	.16
125	הליכים משפטיים	.17
125	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולים	.18
126	אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח	.19
130	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".

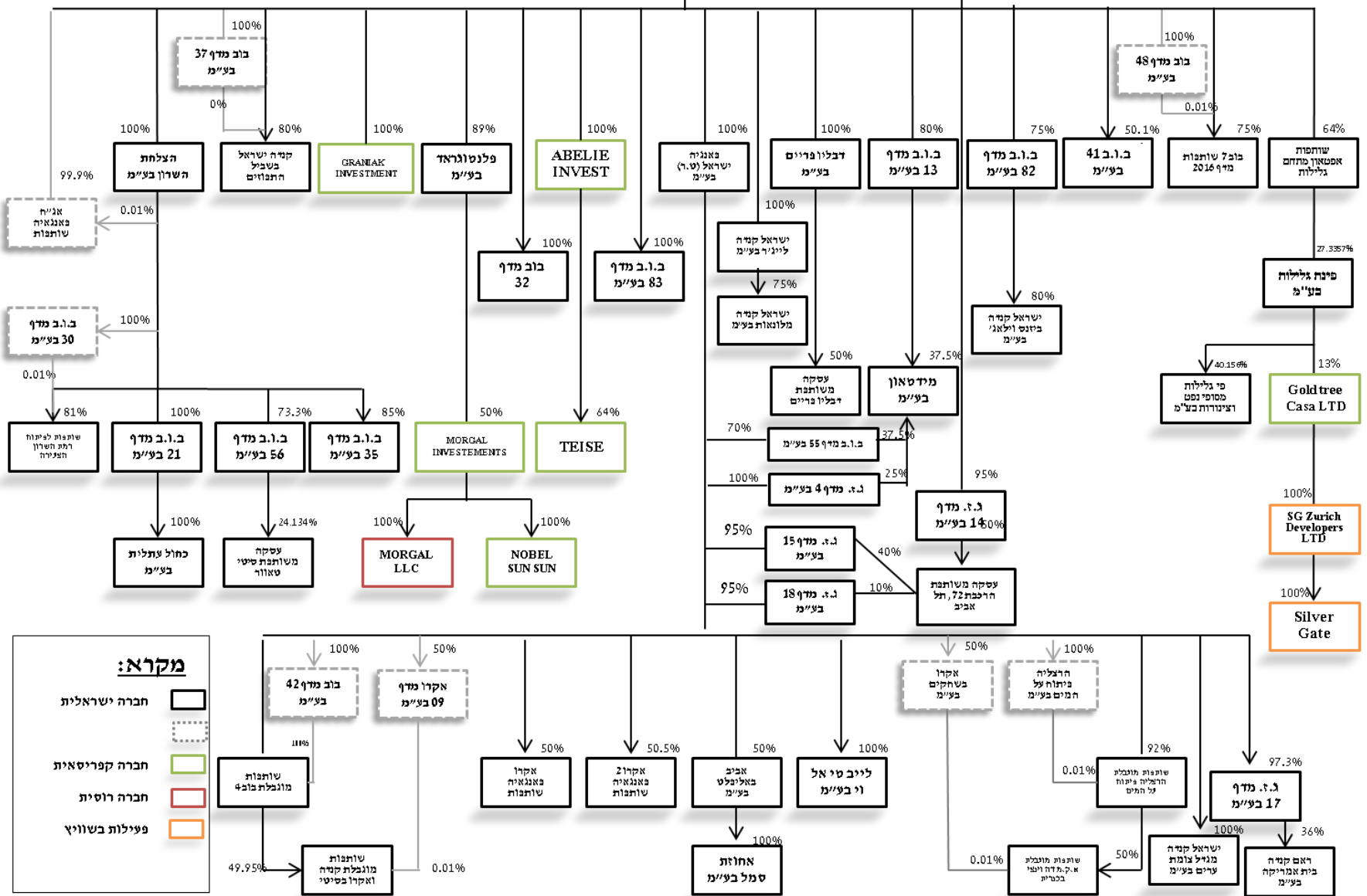
1.2 תחומי הפעילות של החברה

- 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 להלן¹;

¹ החברה החלה לפעול בתחום פעילות זה בשנת 2019 עם הקמת חברת המלונאות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, תחום ניהול מלונות בישראל אינו עונה על הגדרת "מגזר בר דיווח", כהגדרת המונח בכללי חשבונאות מקובלים, יחד עם זאת, לאור העובדה כי להערכת החברה תחום זה יחל להיות מגזר בר דיווח החל מהדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2020, החברה החליטה, כשאין כל מחויבות, לתת גילוי אודות תחום פעילות זה כ"מגזר בר דיווח" החל מהדוח התקופתי לשנת 2019.

ישראל - קנדה (ט.ר) בע"מ

(לשעבר פנגאיה נדל"ן)



השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פרטים אודות השקעות בחברה ועסקאות במניותיה מאז שנת 2018 ועד למועד פרסום דוח זה:

השקעות בהון החברה

2.1

החל מיום 1 בינואר 2018 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 החברה² למנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה³, 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"ח והכל כמפורט בדוח מיידי זה להלן. ביום 14 בינואר 2020, לאחר שהתקבל אישור הבורסה, החברה הקצתה למשקיעים את המניות.

במקרה שבו בתקופה של 45 ימים ממועד הקצאת המניות המוקצות (להלן: "תקופת ההתאמה") החברה תנפיק מניות חדשות לציבור בדרך של הנפקה לציבור על פי תשקיף ו/או דוח הצעת מדף ו/או בדרך של הקצאה פרטית בלבד (למעט הנפקת זכויות והנפקה לעובדים) במחיר למניה שהינו נמוך מ-7.75 ש"ח (להלן: "הנפקה לציבור", "המחיר למניה בהקצאה הפרטית", "המחיר למניה בהנפקה לציבור", בהתאמה), כמות המניות המוקצות תותאם כאשר ההתאמה תהיה אך ורק ביחס להפרש שבין המחיר למניה בהקצאה הפרטית לבין המחיר למניה בהקצאה לציבור.⁴ ההתאמה כאמור תהיה בדרך של התאמת כמות המניות המוקצות ולא תהיה כל התאמה של התמורה הכוללת (להלן: "מנגנון ההתאמה"). בתום תקופת ההתאמה כמות המניות המוקצות לא תותאם. הקצאת מניות על פי מנגנון ההתאמה (ככל שתוקצינה) (להלן: "המניות הנוספות") תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות הנוספות בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פי כפי שיהיו במועד ההקצאה של המניות הנוספות (ככל שתוקצינה).

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 החברה⁵, 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, הי"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה ולמר אברהם בן דויד אוחיון⁶ בתמורה למחיר למניה שהינו זהה למחיר למניה בהקצאה למנורה ולמשקיעים, היינו 7.75 ש"ח (לא כפוף להתאמה המפורטת לעיל) 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 דויד 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).

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

3 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.

4 לדוגמא: אם המחיר למניה בהנפקה לציבור יעמוד על 7.70 ש"ח, המחיר החדש למניה מוקצית יהיה 7.70 ש"ח וכמות המניות המוקצות תעמוד על 11,688,832 מניות, ללא שינוי בתמורה הכוללת.

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

6 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 יפוי כוח להצבעה מכוח המניות המוחזקות על ידו. יצוין, כי מניות ההקצאה הפרטית שהוקצו לאוחיון נכללות ביפוי הכוח. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3 להלן.

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 מיידי⁷. 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 החזקתם 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 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 מימים 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 003802-01-2020).

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, בכפוף לקבלת אישור הבורסה, החברה תקצה 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 014866-01-2020).

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 2018 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	24.1.2018	(11,000,000)	4.6	50,600
אסף טוכמאיר	מניות	24.1.2018	(11,000,000)	4.6	50,600
אברהם בן דויד אוחיין	מניות	24.1.2018	22,000,000	4.6	101,200

2.2.2 ביום 9 בנובמבר 2017 הודיעו בעלי השליטה בחברה כי הם התקשרו בהתקשרות בע"פ עם מנורה מבטחים החזקות בע"מ (להלן: "מנורה"), בעלת עניין בחברה, שתעגון בהסכם בכתב במסגרתו כל אחד מה"ה טוכמאיר ורוזן העניקו למנורה אופציה 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.

⁷ 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 025323-01-2019, ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח ברנע 2018").

למיטב ידיעת החברה, ביום 30 בנובמבר 2017 נחתם הסכם המעגן את ההסכמות האמורות. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 12 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-105636) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

יפוי כוח להצבעה מאברהם בן דויד אוחיון למר ברק רוזן

2.3

ביום 23 בדצמבר 2019⁸ 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 דויד אוחיון⁹ (להלן: "אוחיון"), בעל עניין בחברה, המחזיק 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 אוחיון הודיע לחברה במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף 2.1.2 לעיל כי מניות ההקצאה הפרטית שהוקצו לאוחיון נכללות ביפוי הכוח.

3. חלוקת דיבידנדים

3.3

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

א. ביום 20 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 21 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-21978) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. 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.

ג. 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.

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 החלוקה¹⁰ ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם¹¹, 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: "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

3.2

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.

⁸ כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-123523.

⁹ למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי מר אוחיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלואה על ידי מר אוחיון.

¹⁰ "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

¹¹ לפרטים אודות המגבלות ראה סעיף 3.3 להלן.

3.3 נכון למועד זה, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות 12 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) שערך 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. יצוין כי התחייבות זו מחליפה התחייבות קודמת שהיתה קיימת וחלה גם על האשראי שהתקבל למימון פרויקט מידטאון בכללותו.

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 בשיטת 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 בשיטת 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 שטר 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 בשיטת 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 בשיטת 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 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; (5) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מידי; (6) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

3.3.5 במסגרת הלוואות שהועמדו על ידי בנק מקומי 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.

3.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים) בחברה כמשמעותם בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-403 מיליון ש"ח.

¹² בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של אחת מהשנים 2017, 2018 ו-2019 (באלפי ש"ח):

מאחד	2018						2019						תקופת דיווח						
	התאמות למאחד	נד"לן להשקעה	יזום ונייהול קבוצו ת רכישה	הקמת פרויקטים בישראל	נד"לן יזמי ברוסיה	נד"לן יזמי (השקעה בקרעות)		מאחד	התאמות למאחד	מלוונות	נד"לן להשקעה ¹⁴	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל		הקמת פרויקטים בישראל	נד"לן יזמי ברוסיה	נד"לן יזמי (השקעה בקרעות)			
						פולין	ישראל									פולין	ישראל		
221,061	(38,241)	6,938	28,261	33,920	1,324	---	188,859	239,781	(78,909)	1,635	20,632	58,012	6,464	34,167	---	197,780	סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות ¹³		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות מחיצוניים	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים	
24,561	---	24,561	---	---	---	---	---	98,909	---	---	98,774	---	---	---	135	---	---	רווח מעליית ערך	
245,622	(38,241)	31,499	28,261	33,920	1,324	---	188,859	338,690	(78,909)	1,635	119,406	58,012	6,464	34,167	135	197,780	---	סה"כ הכנסות	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	
81,546	(64,603)	1,122	22,363	26,521	1,766	87	94,290	116,867	(32,617)	1,743	9,736	21,854	5,990	17,288	82	92,791	---	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
37,564	---	37,140	---	---	---	424	---	17,296	---	---	17,296	---	---	---	---	---	---	הפסד מירידת ערך	
36,393	36,393	---	---	---	---	---	---	40,163	40,163	---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי	
155,503	(28,210)	38,262	22,363	26,521	1,766	511	94,290	174,326	7,546	1,743	27,032	21,854	5,990	17,288	82	92,791	---	סה"כ עלויות	
65,417	(15,794)	(1,871)	5,889	6,177	(393)	(330)	71,739	109,105	(84,632)	(81)	72,830	33,367	222	15,022	34	72,343	---	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	
24,702	5,763	(4,892)	9	1,222	(49)	(181)	22,830	55,259	(1,823)	(27)	19,544	2,791	252	1,857	19	32,646	---	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה	
90,119	(10,031)	(6,763)	5,898	7,399	(442)	(511)	94,569	164,364	(86,455)	(108)	92,374	36,158	474	16,879	53	104,989	---	רווח (הפסד) תפעולי	
2,121,891	84,534	733,649	87,579	108,177	222,460	12,875	872,617	3,011,748	99,744	68,396	1,275,296	75,041	239,892	242,741	12,022	998,616	---	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	

¹³ הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

¹⁴ החל משנת 2016 התווסף לביאור מגזרים בדוחותיה הכספיים של החברה תחום נד"לן להשקעה, לפיכך מספרי ההשוואה הוצגו בהתאם למגזר החדש.

2017								סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות ¹⁵
מאוחד	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	ייזום ניהול קבוצות רכישה	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		
						פולין	ישראל	
203,623	(444,650)	4,053	124,302	375,417	18,536	---	125,965	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	---	---	עליית ערך נדל"ן להשקעה
26,658	---	26,658	---	---	---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
230,281	(444,650)	30,711	124,302	375,417	18,536	---	125,965	סה"כ הכנסות
---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
128,592	(378,454)	551	69,904	350,870	6,837	163	78,721	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	---	---	---	---	---	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
812	---	---	---	---	---	812	---	הפסד מירידת ערך
29,909	29,909	---	---	---	---	---	---	עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי
159,313	(348,545)	551	69,904	350,870	6,837	975	78,721	סה"כ עלויות מיוחסות
55,781	(87,873)	27,318	51,074	20,581	10,412	(636)	34,905	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
15,187	(8,232)	2,842	3,324	3,966	1,287	(339)	12,339	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה
70,968	(96,105)	30,160	54,398	24,547	11,699	(975)	47,244	רווח (הפסד) תפעולי
1,919,145	(96,570)	311,647	91,894	494,844	237,352	12,873	867,105	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר

¹⁵ 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.

משבר הקורונה

5.1

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (Covid19), ומאז התפשט הווירוס ללמעלה ממחצית ממדינות העולם. קובעי המדיניות בעולם נאלצים לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות לאותן מדינות בהן נקבעו המגבלות האמורות.

בישראל, בצד היערכות החירום בבתי החולים השונים, אף 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, ונכון למועד זה בוטלו כלל הלימודים בבתי הספר והגנים וכן נסגרו כלל מקומות הביילוי והפנאי, לרבות: מסעדות, קניונים, חדרי כושר וכן מקומות עבודה בשירות הציבורי עברו לעבודה במתכונת חירום באופן שרק מקומות עבודה חיוניים מורשים להמשיך בתעסוקה ומקומות עבודות 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.

בעקבות המגפה האמורה, שכבר הוגדרה על ידי ארגון הבריאות העולמי כפנדמיה (מגפה עולמית), החל גל 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, כאשר מטבע הדברים, לאור אופי המגבלות שהוטלו עד כה, ההאטה המהותית באה לידי ביטוי, נכון למועד זה, בכלל ענפי המשק ובעיקר בענפי התעופה, תיירות, פנאי, בילוי ואנרגיה (עקב הירידה בצריכת האנרגיה העולמית).

למשבר בשוק האנרגיה אף תרמה מלחמת מחירי הנפט בה פצחו סעודיה ורוסיה, אשר הביאה לאחרונה 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 לאחרונה על הזרמה של סך של 10 מיליארד ש"ח לשווקים, מרביתו עבור מסלול הלוואות מיוחד לעסקים קטנים ובינוניים שנפגעו מהמשבר. בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר למועד בו תיבלם המגפה, אין 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 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.

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

הסביבה המאקרו כלכלית בישראל¹⁶

5.2.1

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

א. ריבית בנק ישראל נמצאת ברמה נמוכה של 0.25% החל מדצמבר 2018 והיא צפויה לרדת ל-0.1%, בדומה למגמה הכלל עולמית ועל רקע אינפלציה בשיעור נמוך מ-1% בשנת 2019 – הרף התחתון של יעד האינפלציה שהציבה הממשלה. הריבית הנמוכה תורמת לעלייה ברווחיות החברות, בעיקר חברות הנדליין והבנקים, ולגיוסים ערים בשוקי המניות ואיגרות החוב.

ב. שנת 2019 התברכה במספר נתוני מאקרו כלכליים חיוביים וביניהם: (1) בשנת 2019, עלה התוצר המקומי בכ-3.3% - נמוך אך במעט מעלייתו בשנים 2017-2018 (3.4% בממוצע). (2) המדד המשולב בשנת 2019 עלה בקצב דומה לזה שאפיין אותו בשנים האחרונות (0.3% בחודש). (3) שיעור האבטלה במשק ממשיך להיות נמוך ולקראת סוף השנה ירד לרמת שפל היסטורי של 3.4% לעומת כ-4.3% בסוף שנת 2018. (4) חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P אישררה את דירוג האשראי הגבוה בכל הזמנים של ישראל (AA- תחזית יציבה) והפכה אותו מזמני (כפי שנקבע בחודש אוגוסט 2018) לקבוע (כפי שנקבע בחודש ינואר 2019) ואישררה אותו שוב בחודש אוגוסט 2019. חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch אישררה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה גם בחודש מרץ 2019 וגם בחודש אוגוסט 2019.

ג. במישור הבינלאומי בוצעו הורדות ריבית לצד הרחבות מוניטריות כמותיות ע"י בנקים מרכזיים בעולם, ביניהם הפד בארה"ב שהוריד את הריבית ברבע אחוז שלוש פעמים במחצית השנייה של 2019 לרמה של 1.5%-1.75% והודיע על רכישות ענק של אג"ח ממשלת ארה"ב החל באוקטובר 2019, והבנק המרכזי באירופה שהוריד את הריבית על פיקדונות ב-0.1% לרמה של מינוס חצי אחוז והודיע על רכישת אג"ח ממשלתי החל מנובמבר 2019. בחודש מרץ 2020, לאור משבר הקורונה והלחצים שנוצרו בשווקים, הוריד הפד את הריבית בכאחוז וחצי נוסף, לרמה של 0%.

ד. מנגד, במהלך שנת 2019 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 החלשות הדולר הושפעה הן מירידת ריבית הפד והן מהפסקת רכישות דולרים ע"י בנק ישראל החל בינואר 2019, כאשר בחודש נובמבר 2019 חידש בנק ישראל את רכישות המטבע. יצוין כי בסמוך למועד פרסום הדו"ח חלה עליה בשערי המטבעות האמורים לאור המשבר העולמי שנוצר עקב מגפת הקורונה.

2. העלייה בגירעון הממשלתי הוחרפה עקב אי הקמת ממשלה חדשה - תוקצב גירעון בשיעור של 2.9% בשנת 2019 בדומה לשיעור הגירעון בשנת 2018, כשבפועל הגירעון השנתי הסתכם בשנת 2019 ל-3.7%.

3. במישור הבינלאומי: הצמיחה נמשכת אך בקצב נמוך. כלכלני ארגון ה-OECD צופים צמיחה עולמית של 3% בשנת 2019 - הרמה הנמוכה ביותר מאז המשבר הכלכלי של 2008 וזאת לעומת צמיחה של כ-3.7% בשנת 2018. להאטה תרמו מלחמת הסחר בין המעצמות ארה"ב וסין, ה"ברקזיט" (יציאת בריטניה מהאיחוד האירופאי) שבוצע בחודש ינואר 2020, ומתחים גיאו-פוליטיים במזרח התיכון שלהם השפעה גם על מחיר הנפט. מטבע הדברים, משבר הקורונה צפוי לפגוע בשיעור הצמיחה העולמי באופן מהותי.

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

16 מתוך "הסקירה השנתית – 2019" שפורסמה באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כמידע פומבי לציבור. הסקירה זמינה באתר https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2019_annualreview_heb_accessible.pdf

2017	2018	2019	פרמטרים מאקרו כלכליים ¹⁷ :
353.27	369.69	375	GDP (במיליארדי דולר ארה"ב)
3.6%	3.4%	3.5%	שיעור צמיחה שנתי ב-GDP ¹⁸
1.6%	1.4%	1.6%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ¹⁹
0.3%	1.1%	0.6%	שיעור אינפלציה ²⁰
S&P – A+ 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 ²¹
1 דולר=3.467 ש"ח 1 אירו=4.1526 ש"ח	1 דולר=3.7480 ש"ח 1 אירו=4.2916 ש"ח	1 דולר=3.4620 ש"ח 1 אירו=3.8361 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה ²²
100.4	101.2	24100.8	מדד המחירים לצרכן (הבסיס = ממוצע 2016) ²³
111.1	113.3	114.5	מדד מחירי תשומה בבניה למגורים (הבסיס = יולי 2011) ²⁵

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 כח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרוייקטים.

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 2019 התחזק השקל מול הדולר בכ- 7% ומול היורו בכ- 10%.

5.2.4 המערכת הבנקאית

א. העלייה ברמת הביקושים בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל (אשר הביאה לעלויות 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 שנעוץ 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.

¹⁷ אלא אם יצוין אחרת, הנתונים להלן מבוססים על נתוני הבנק העולמי כפי שאלה מופיעים באתר Trading Economics. לפרטים נוספים ראו: <https://tradingeconomics.com/israel/forecast>

¹⁸ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/>

¹⁹ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/>

²⁰ על פי פרסום של בנק ישראל באתר <http://www.boi.org.il>

²¹ על פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר (היחידה לניהול החוב הממשלתי) באתר <http://www.ag.mof.gov.il>

²² נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>

²³ נתוני מדד המחירים לצרכן נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/>

²⁴ החל מפרסום מדד ינואר 2019 שונתה תקופת הבסיס של המדד. תקופת תקופת הבסיס החדשה נקבעה כממוצע המדדים בשנת 2018 (= 100.0 נקודות). ניתן לקשר את המדדים הקודמים (לפי בסיס ממוצע 2016=100 נקודות) לסדרה החדשה (לפי בסיס ממוצע 2018 = 100.0 נקודות) על ידי חילוק המדדים הישנים במקדם קשר השווה ל- 1.01.

²⁵ נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>

ב. 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 לדיוור 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.

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 ריבית בנק ישראל לשיעור של 0.25%. כמפורט לעיל, הציפיה בשלב זה היא כי לאור נתוני המאקרו השונים, נתוני אינפלציה נמוכים ומשבר הקורונה, ריבית בנק ישראל תלך בעקבות המגמה העולמית ותרד בתקופה הקרובה.

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 צמודות למדד תשומות הבנייה. יצוין כי בשנת 2019 עלה מדד תשומות הבניה ב-1.1% בעוד שבשנת 2018 הוא עלה בכ-2%.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

5.2.6

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

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 וועדות 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 שבעלות 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".

במסגרת תוכנית "המחיר למשתכן", מזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע, מתוך מטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק (כאשר המחיר הסופי של הדירות המשווקות במסגרת תוכנית זו אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק של אותן דירות). זאת, בנוסף למטרת התכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאלים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים ברי השגה. בנוסף, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לענין זה על ידי בנק ישראל (75%).

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015, מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10% והוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים. צעדים אלו הביאו אף הם לירידה בביקושים לדירות, בעיקר על ידי משקיעים.

כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור נחלו בשנתיים האחרונות הצלחה מוגבלת, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים והם: שיעור הריבית הנמוכה, היעדר חלופות השקעה, מחסור היסטורי במלאי יחידות דיור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. אמנם בשנים 2017 ו-2018 נרשמה האטה קלה במספר הדירות נמכרות ובמחירן, אולם בשנת 2019 כבר ניתן היה לראות גידול של 11% בהיקף הדירות הנמכרות (חדשות ויד שניה) לעומת שנת 2018. בנוסף, מדד מחירי הדירות עלה בשנת 2019 בכ-3% לעומת התקופה המגבילה אשתקד.

להלן פרמטרים עיקריים המעידים על התקררות הביקושים²⁶:

2017	2018	2019	פרמטר ²⁷
24,336	21,622	32,460	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
43,006	40,799	50,272	ביקוש לדירות חדשות
53,900	51,950	50,830	התחלות בניית דירות

בכל הנוגע לפעילות החברה, החברה מניחה כי ככל ומגמת צמצום היקף העסקאות המתרחשת בכל השוק תימשך, הדבר יחלחל גם לפעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל.

תחום קבוצות הרכישה

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 כזמנים; 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 (ובכלל זאת, העלאת שיעורי מס הרכישה, כפי שתואר לעיל, אשר הביאו להפחתה בכדאיות רכישת דירה להשקעה בהתייחס לחלופות השקעה אחרות), יחד עם הבעיה התדמיתית שנוצרה בתחום עקב קריסת של מספר קבוצות רכישה, הביאו לקיטון במספר המשקיעים בדירות בכלל, ובקרב חברי קבוצות הרכישה בפרט.

כך, בשנת 2018, החלה בנייתן של 2,120 דירות בקבוצות רכישה, ירידה של כ-41.9% בהשוואה לשנת 2017, שבה נבנו 3,650 דירות בקבוצות רכישה. הירידות המשמעותיות ביותר נרשמו במחוז הדרום ובמחוז תל אביב²⁸. בשנת 2019, מגמת הירידה בבנייתן של דירות בקבוצות רכישה פסקה ונצפתה עלייה, כך שבנו על ידי חברי קבוצת רכישה כ-2,620 דירות²⁹.

בנוסף לאמור, לאור מספר הכשלים שאירעו כאמור בשנים האחרונות בתחום קבוצות הרכישה, פעלה המדינה לחקיקת חוק שיסדיר את הפעילות במסגרת קבוצות הרכישה. טיוטת חוק בנושא אושרה על ידי ועדת השרים לענייני חקיקה ואולם הליך החקיקה הוקפא בשל הקדמת הבחירות. עיקרי הצעת החוק האמורה פורטו במסגרת סעיף 5.1.3.2 לדוח ברנע 2018.

יצוין כי לאור אופי התנהלות החברה בתחום, גם אם הצעת החוק האמורה תיכנס לתוקף, להערכת החברה החוק לא אמור להשפיע באופן מהותי על החברה, כאשר במקרים הרלוונטיים החברה תבצע את ההתאמות הנדרשות על מנת לעמוד בהוראות החוק בנושא, ככל שתחוקקנה.

²⁶ הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: http://www.cbs.gov.il/hodaot2018n/04_18_040t1.pdf. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה להכללת האמור שהינו מידע פומבי המפורסם לציבור.

²⁷ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/reader>.

²⁸ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/>.

²⁹ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/>.

.א.

הסביבה המקרו-כלכלית ברוסיה

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-145.9 מיליון תושבים, ויש בה אוצרות טבע רבים. כוח העבודה הרוסי מונה כ-72.4 מיליון איש המהווה כ-50% מהאוכלוסייה.³⁰

כלכלת רוסיה, בדומה לסקטור השווקים המתעוררים והכלכלות המתפתחות, הציגה צמיחה בשיעור של כ-1.3% לאורך שנת 2019. ברם, הצמיחה האמורה מגלמת האטה בשיעור הצמיחה של כלכלת רוסיה אשר בשנת 2018 עמדה על שיעור של 3.5%. ההאטה כאמור נובעת מההתמקדות הלאומית בחסכון, דבר שהביא לכך שמספר ההשקעות ברוסיה קטן בשנת 2019. להאטה השפעה נוספת המשתקפת בשיעור האבטלה אשר גדל בשנת 2019 ועמד על שיעור של 4.7% לעומת שיעור של 4.6% אשתקד.³¹ לגורמים האמורים מתווספת הירידה החדה במחיר הנפט במהלך השנה החולפת, עקב משבר היחסים של רוסיה מול סעודיה.³² הירידות האמורות השפיעו אף על שווי מטבע הרובל אשר ירד בערכו בהשוואה לערכו בסוף שנת 2018.³³

המשבר באוקראינה והתגובה הבינלאומית לפעולות שנקטה רוסיה בנוגע למחוז קרים - האי-שקט האזרחי המשמעותי המתמשך וחוסר היציבות הפוליטית באוקראינה השפיעו על הקשרים הבינלאומיים בין רוסיה לבין אוקראינה. בשנת 2014 נעשו מספר צעדים על ידי רוסיה לסיפוח מלא של המחוז, אשר זכו לתגובה שלילית מהקהילה הבינלאומית וגררו סנקציות על פקידי ממשלה ופוליטיקאים, בהווה ובעבר, וכן על אישים מסוימים ברוסיה, חברות ובנקים רוסיים מסוימים אשר כללו איסור על מתן ויזות והקפאת כספים, רכוש וזכויות של ישויות אלה וכן מגבלות לגבי מימון ופעילויות אחרות. התגובה הבינלאומית, ובפרט הסנקציות הכלכליות המתוארות לעיל, השפיעו לרעה על כלכלת רוסיה ועל שוקי ההון והבנקים ברוסיה, והגבירו את יציאת ההון ודעיכת האקלים העסקי ברוסיה, במהלך שנת 2016 לשלילי. שנת 2017 התאפיינה בשינוי מגמה אשר המשיכה בשנת 2019 כאשר חברות הדירוג העלו את דירוג האשראי של המדינה והדירוג הינו בעל אופק חיובי.

שיעור האינפלציה בחודש דצמבר 2019 עמד על כ-3%, ירידה משמעותית לעומת הנתון המקביל אשתקד בו עמדה האינפלציה על כ-3.8%. שיעור האבטלה במדינה בחודש דצמבר 2019 עמד על כ-4.6%, לעומת כ-4.8% בחודש דצמבר 2018.³⁴ במהלך שנת 2019 הוריד הבנק המרכזי של רוסיה את הריבית הבין בנקאית שלוש פעמים, עד לכדי שיעור של כ-6.25%.³⁵

.ב.
1.ב.שוק הנדל"ן ברוסיה

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

תחום הנדל"ן למגורים ברוסיה מאופיין במלאי נמוך באופן ניכר ממקביליו בעולם המערבי. אף העלייה הניכרת בשיעור של כ-25% בהיקף המשכנתאות בשוק הנדל"ן הרוסי שהתרחשה במהלך שנת 2016 איננה מביאה אותו לרמתו המפותחת כבמדינות המערב.³⁶

בסוף שנת 2019 היקף ההשקעות בנדל"ן מסחרי הסתכם ב-2.45 מיליארד דולר, סכום המהווה עליה לעומת היקף ההשקעות בשנת 2018 אשר עמד על 2.4 מיליארד דולר. עיקר ההשקעות בנדל"ן ברוסיה התרחשו ברבעון הרביעי לשנת 2019, עם השלמת ביצוען של מספר עסקאות גדולות בשוק הנדל"ן ברוסיה. מבחינת היקף העסקאות שבוצעו בנדל"ן לשנת 2019, מוסקבה נותרה העיר המרכזית שבה התבצעו העסקאות הרבות ביותר.³⁷ בשנת 2019 אל השטח הכולל של הנדל"ן המסחרי ברוסיה (למעט השטחים שבמוסקבה ובסנט

³⁰ הנתונים האמורים נלקחו מאתרים שכתובתם: <https://goo.gl/kyOasx> ו-<https://tinyurl.com/yfny3pe>, יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

³¹ הנתונים נלקחו מאתר בשם Trading Economics שכתובתו: <https://tradingeconomics.com/russia> (להלן: "Trading Economics").

³² הנתונים נלקחו מאתר בשם Oil Price שכתובתו: <https://tinyurl.com/tuw74k4>.

³³ ראה Trading Economics.

³⁴ הנתונים ביחס לשיעור האבטלה נלקחו מאתר: <https://tradingeconomics.com/russia/unemployment-rate>.

³⁵ ראה Trading Economics.

³⁶ המידע נלקח מאתר הלשכה הרוסית המרכזית לסטטיסטיקה (Rosstat), ומסוכנות הנדל"ן Blackwood.

³⁷ המידע נלקח מסקירת Colliers, הזמינה באתר: <https://tinyurl.com/sk2pkq5>.

פטרסבורג) התווספו 312,700 מ"ר. הגידול האמור בשטחי הנדל"ן המסחרי מהווה ירידה של 14% ביחס לגידול בשנת 2018. היקף השטח הקמעונאי ברוסיה גדל בסוף שנת 2019 לכ-28,220 אלפי מ"ר.³⁸

2.ב

שוק הנדל"ן בסנט פטרסבורג

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.

תחום הנדל"ן בעיר הוסיף לצמוח לאורך 2018, צמיחה המתווספת לצמיחה שנרשמה ב-2017 במהלכה היקף ההשקעות גדל בכ-16%, ובכ-9% בשנת 2016.³⁹ מחירי הדירות בעיר, במהלך 2018 עלו בכ-2.6%, מאידך, לעניין התשואה על השכירות לאורך 2018 בסנט פטרסבורג, הרי שדירה בגודל של כ-120 מ"ר ייצרה תשואה של עד כ-3.01% בעוד דירות גדולות יותר בגודל של כ-250 מ"ר ייצרו תשואות נמוכות הנאמדות בעד כ-2.62%. דמי השכירות החודשיים באזורי העילית של סנט פטרסבורג נמוכים יותר מאשר במוסקבה, ונעים בין כ-12 יורו (828 רובל) ועד ל-14 יורו (990 רובל) למ"ר לחודש.

תוספות הבנייה לעיר, המתרחשות בפאתי העיר וכוללת בניה חדשה, בניגוד למרכז, הכולל בעיקר מבנים ישנים באיכות נמוכה ובעלי תשתיות מיושנות ולקויות, תרמו לצמיחה העקבית מ-2016. כמו כן, יצוין כי תנאי המשכנתא השתפרו כתוצאה מעליית הביקוש לדיור בשנת 2017 ולאורך 2018, בשיעור דומה לזה שהתרחש בשנת 2016 אשר הגיע לכ-10%.⁴⁰

סך שטחי הנדל"ן המסחרי בעיר עמד על מעל ל-3 מיליון מ"ר לאורך 2018. בתוך כך, לאורך 2018 היצע שטחי הנדל"ן המסחרי גדל ואוכלס בעיקר ע"י חנויות מתמחות לרבות מרכזי קניות בתחום הריהוט, מרכזים מסחריים המרכזים תחת קורת גג אחת מסעדות, סופרמרקט ושוקי אוכל וכן מרכזי בילוי הכוללים אופנה וקולינריה, כאשר תחום האופנה היווה כ-40% משיעור התפוסה בנדל"ן המסחרי בעיר. לעניין שיעור האיכלוס, נרשמה ירידה משמעותית בשיעור הנכסים הפנויים מרמה של כ-5.2% ב-2017 לרמה של כ-3.1% ב-2018 ולרמה של כ-1.7% ב-2019.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, היקף עסקאות הנדל"ן בסנט פטרבורג עמד על כ-520 מיליון דולר (כולל עסקאות לרכישה של קרקעות), נתון המשקף ירידה של כ-16% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. האטה בהשקעות לאורך 2018 מהווה מגמה בכלל השוק הרוסי ונובעת בעיקרה מיישום גל חדש של סנקציות אנטי רוסיות על ידי ארצות הברית, זאת לאחר שהיקף ההשקעות הזרות בנדל"ן ברוסיה עלה בשיעור של 23% בשנת 2017, נתון שהיווה את הגידול הגבוה ביותר שנרשם מאז שנת 2011.⁴¹

3.ב

להלן טבלה מסכמת אודות הפרמטרים המקרו כלכליים ברוסיה :

רוסיה ⁴²			פרמטרים מאקרו כלכליים* :
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2019	
2,940	2,987	5,240	תוצר מקומי גולמי (PPP, בדולר)
20,934	24,026	33,520	תוצר לנפש (PPP, בדולר)
5.6%	1.7%	2.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (%)
1.9%	1.8%	1.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)
5.4%	2.5%	5.1%	שיעור אינפלציה (%)
9.58%	8.44%	7.7%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לזמן ארוך ⁴³
BB+ Negative	BB+ Stable	BBB- Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁴⁴
73.3 = 1 דולר ארה"ב = 1 RUB (רובל רוסי)	57.6 = 1 דולר ארה"ב = 1 RUB (רובל רוסי)	69.8 = 1 דולר ארה"ב = 1 RUB (רובל רוסי)	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של השנה ⁴⁵

³⁸ המידע נלקח מסקירת Colliers הזמינה באתר : <https://tinyurl.com/wjgyba5>.

³⁹ המידע נלקח מאתר <http://www.intellinews.com/russia-s-real-estate-sector-is-starting-to-recover-134865>.

⁴⁰ המידע נלקח מאתר Pterburgskaya Nedvizhimost Consulting, ומאתר בנק VTB Capital.

⁴¹ המידע האמור נלקח מדוח של חברת Colliers אודות ההשקעה בנדל"ן בסנט פטרסבורג בשנת 2017 : <http://tinyurl.com/jrk3k4g> וכן : <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2018/eng/retail%20market%20report%20spb%20q4%202018%20eng.pdf?la=en-GB>

⁴² נתוני התוצר הגולמי ותוצר לנפש נלקחו מאתר קרן המטבע הבינלאומית בכתובת : www.imf.org. נתוני הצמיחה בתוצר המקומי הגולמי ובתוצר המקומי הגולמי לנפש חושבו על בסיס נוסחה מקובלת.

⁴³ הנתונים אודות התשואה על חוב ממשלתי לטווח, נלקחו מהאתר : <https://fred.stlouisfed.org/series/IRLTLT01RUQ156N>

⁴⁴ הנתון נלקח מאתר <http://www.tradingeconomics.com/russia/rating>.

⁴⁵ הנתונים אודות שער החליפין נלקחו מאתר : <http://www.investing.com/currencies/usd-rub-historical-data>.

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 31.12.2019)	חלק החברה (בשרשור סופי) למועד פרסום הדוח	סיווג בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019	הערות
1.	קדימה צורן, ישראל	קדימה צורן	956	כ-6%	כ-6%	נדל"ן להשקעה	החברה אינה רשאית לשווק את יתרת הקרקע שבבעלותה מכוח התחייבות חוזית (ראה סעיף 6.2.5 להלן)
2.	עתלית, ישראל	פרויקט כחול חוף	47.5	כ-10%	כ-10%	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-62	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-16%	כ-16%	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 המוחזקת במישרין על ידי החברה (ולא הקרקע שמוחזקת על ידי פי גלילות) לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.4 להלן.
9.	פרויקט אפטאון מתחם פי גלילות (אחזקה באמצעות חברת פינת גלילות), תל-אביב ורמת השרון	פי גלילות	כ-164	כ-7% (מהון המנויות של פי גלילות בשרשור סופי)	כ-7% (מהון המנויות של פי גלילות בשרשור סופי)	השקעה בחברה כלולה	החברה החלה בשיווק הקרקעות 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-11%	כ-11%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקעות לצדדים שלישיים. לפרטים ראה סעיף 6.3.2 להלן.
12.	צפון מערב ת"א	סאנסט	כ-8	כ-49%	כ-49%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקעות לצדדים שלישיים.

מס"ד	מיקום הקרקע	שם הפרויקט המתוכנן	שטח הקרקע (דונם)	חלק החברה (בשרשור סופי) בקרקע (נכון ליום 31.12.2019)	חלק החברה (בשרשור סופי) בקרקע (נכון למועד פרסום הדוח)	סיווג בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019	הערות
							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'י	כ-54	כ-48%	כ-48%	מלאי מקרקעין	החברה החלה בשיווק הקרקע לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3.4 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 2019, 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 קריאתו⁴⁶.

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 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 2019.

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).

⁴⁶ 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, יזום 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.

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

א.

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו :

מחירי המכירה של קרקעות תואמות את סוג הקרקע והסטאטוס התיכונני. בעבר הביקוש העיקרי היה לקרקעות עם תוכניות מאושרות ותשתיות זמינות. בשנים האחרונות ניתן להבחין בגידול בביקוש גם לקרקעות באזורי ביקוש בשלבי תכנון שונים.

ביחס למבנה תחום הפעילות ביחס לקרקעות של החברה בישראל ראה סעיף 5.2 לעיל בקשר עם הסקירה הכלכלית בישראל.

ביחס לקרקע של החברה בקדימה צורן, לאור העובדה כי החברה התחייבה כלפי רוכשי קרקעות בקדימה צורן (בהתאם להסכם מחודש מאי 2012 אשר תנאיו מפורטים בסעיף 6.2.5 להלן) 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 6.2.5 להלן.

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

ביחס לקרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בדוחות הכספיים של החברה, במרביתן 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 למגורים⁴⁷ 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 (לפי העניין) וכדומה (להלן ביחד: "**התנאי הקובע**" ו-"**הליך התכנון**", בהתאמה). הסכם השיתוף והסכם הניהול הינם 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 ויזום קבוצות רכישה בסעיף 9.1.2.2 להלן.

ב.

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 8.1.2 להלן.

ג.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו :

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 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

⁴⁷ מגורים לעניין זה – קרקע שזמינה לבנייה למגורים ולא בהכרח שיעודה הנוכחי הינו למגורים.

וציפיות השוק; יכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר הן למשקיעים והן לרוכשים זכויות בקרקע, בין אם מדובר במרכז 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 כללי⁴⁸
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 ט' זה ביחד: "**חברת הנכס**" ו-"**הנכס**"). כהתאמה). כאשר מדובר בשותפות, החברה (לעיתים לבדה ולעיתים ביחד עם שותף מוביל נוסף) הינה השותף הכללי בשותפות⁴⁹. 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 שיושתו 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 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%⁵⁰). כמו כן, בדר"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 שהפר את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר פיצוי מוסכם ודילול החזקות של שותף מפר.

48 הסכמים כאמור קיימים בפרויקטים שביל התפוזים, רמת השרון החדשה, פי גלילות, סאנסט, מתחם לפיד והקרקע בנתניה.
49 לדוגמה פרויקט פי גלילות ופרויקט דה וינצ'י (מסווג בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה) בהם השותף הכללי הינו גם חברת אקרו.
50 בפרויקט דה וינצ'י שיעור הריבית הינו 5%.

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 (כדוגמת אקרו) 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 (כשאינן 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 מסוים⁵¹.
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 בפרויקט⁵². כאשר יש שותף מוביל נוסף אז חלוקת עמלות השיווק הינה בדרי"כ בחלקים שווים לחברה ולשותף (כדוגמת פרויקט דה וינצ'י וכדומה) או מנגנון אחר כפי שנקבע בין הצדדים⁵³.
5. העברת זכויות ופיצוי מוסכם – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות בדבר העברת זכויות אשר כפופה לאישור החברה (במקרה שהחברה הינה השותף הכללי), זכות סירוב (למעט החברה) וכן זכות הצטרפות למכירת החזקות של החברה במקרה בו החברה תחזיק בפחות משיעור מסוים בחברת הנכס⁵⁴. לעניין זה יצוין, כי החברה תהיה 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 השותפים האחרים, פרו רטה לחלקו היחסי בחברת הנכס. במרבית ההסכמים קיים מנגנון של דילול ופיצוי מוסכם במקרה של אי העמדת השקעות הון של השותפים לחברת הנכס.

⁵¹ בהסכם השותפים בשותפות המחזיקה בפרויקט "רמת השרון החדשה" (מתחם אלקו) נקבע כי לאחר חלוקת הלוואות הבעלים העודפות, להצלחת השרון תהיה זכות קדימה ביחס לשותפים האחרים באופן שיחולק לה 15% מהרווח שיהיה קיים באותה העת ורק לאחר מכן הרווח יחולק פרו רטה בין השותפים המוגבלים.

⁵² 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.

⁵³ בשותפות המחזיקה בפרויקט סי-טאוור (תחום הנדל"ן המניב) זכאיות חברות הקבוצה גם לדמי ניהול (ככל שיוחלט על ידי השותפים על מכירת יחידות בנכס) כמפורט בסעיף 10.11.2 להלן.

⁵⁴ 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 2017 עד 2019 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
485	232	370	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(812)	(424)	(1,865)	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
(327)	(193)	(1,495)	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 2017 עד 2019:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
16,300	19,200	17,900	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	קדימה צורן, ישראל
54	54.95	56.94	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (דונם)	
---	---	---	מגורים	
---	---	---	משרדים	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
12,873	12,875	12,022	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	סרוצ'ק, פולין
345.8	345.8	345.8	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)	
---	---	---	מגורים	
---	---	---	משרדים	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

6.2.4

בשנים 2017 עד 2019 רכשה החברה במס' עסקאות כ-3 דונם בקדימה צורן מצדדים שלישיים.

פרק ב' – רשימת נכסים שאינם מהותיים ו/או מהותיים מאוד

רשימת נכסים שאינם מהותיים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

6.2.5

להלן פרטים אודות הקרקע של החברה בקדימה צורן, ישראל ובפולין⁵⁵ לשנים 2017 עד 2019:

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	רווחי שערון (מאוחד) (אלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	תיאור מצב תכנוני		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור							
							הנחות נוספות בבסיס ההערכה	יעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	יעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור התקדמות הליך האישורים				
קרקע בפולין 57 56	2019	12,022	12,022	135	Savills	גישת ההשוואה (עסקאות בפועל)	---	למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתכנית המקומית לפיתוח מרחבי, כ-91% משטח הקרקע מיועדים לצמודי קרקע, מבני תיירות ומבנים למטרות נופש (יתרת השטח מיועדת לשטח ירוק).	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מספר נכסי השוואה: 3; מחיר ממוצע של נכסי השוואה: 9 אירו למ"ר				
													אזור	מועד רכישת הקרקע	ציון מטבע הפעילות	
													סרוצ'יק, פולין	דצמבר 2006	זלוטי פולני	
	2018	12,875	12,875	(424)	אינו תלוי בערך הנכס המוצג בהערכת השווי. אין התחייבות חברה לשיפוי.	---	מספר נכסי השוואה: 4; מחיר ממוצע של נכסי השוואה: 9 אירו למ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	פיתוח דירות, תיירות ונופש	שיטת הגעה בדוחות המאוחדים	עלות מקורית (באלפי זלוטי)			
														שימוש עיקרי	שיטת הגעה בדוחות המאוחדים	עלות מקורית (באלפי זלוטי)
														דירות, תיירות ונופש	איחוד מלא, בשווי הוגן	4,189

⁵⁵ יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2019, הקרקע בקדימה צורן והקרקע בפולין אינן עונות על ההגדרה של נכס נדל"ן להשקעה מהותי, כהגדרת המונח בהנחית נדל"ן להשקעה. ביום 1 בדצמבר 2006 נחתם הסכם במסגרתו רכשה חברת Abielie Holdings Ltd (להלן: "אביילי"), חברה קפריסאית, בבעלות מלאה של החברה, חטיבת קרקע בשטח של כ-346 דונם (להלן: "הקרקע") בעיירה סרוצ'יק הסמוכה לוורשה בפולין (עיריית סרוצ'יק הינה עיירה ציורית השוכנת כ-37 ק"מ צפונית לוורשה). רכישת הקרקע נעשתה בתמורה לכ-6,500 אלפי ש"ח. לצורך השלמת העסקה הלוותה החברה לאביילי כ-1.1 מיליון אירו (הלוואה שעד ליום 1 ביולי 2008 כלל לא נשאה ריבית והחל מיום 1 ביולי 2008 נושאת ריבית שנתית של 8%). יצוין, כי בשלב מאוחר יותר הועברה הקרקע ל- Teise Holdings Limited (להלן: "חברת הנכס"), בה מחזיקה אביילי ב-64.5% מהזכויות (יתרת הזכויות מוחזקות בידי צדדים שלישיים אשר רכשו זכויות בחברת הנכס מאביילי בשנת 2007). נכון למועד זה, חברת הנכס בוחנת את האפשרויות הקיימות לגבי הקרקע. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתכנית המקומית לפיתוח מרחבי, כ-91% משטח הקרקע מיועדים לצמודי קרקע, מבני תיירות ומבנים למטרות נופש (יתרת השטח מיועדת לשטח ירוק). נכון למועד דוח זה, אין כבוונת אבלי להקים פרויקט כאמור והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה.

⁵⁶ למיטב ידיעת החברה, התנהל בפולין הליך מינהלי שיום יורשו של מי שהיה הבעלים הקודמים של המקרקעין לפני מלחמת העולם השנייה (להלן: "היורש"). לטענת היורש, לא התקיימו התנאים הקבועים בחוק הפולני להלאמתם של הקרקע בפולין ועל כן ההלאמה לא היתה חוקית. עוד נודע לחברה, כי ההליך האמור החל בשנת 1990, בוטל בשנת 2005 ולאחר מכן נפתח מחדש בשנת 2011. בחודש אפריל 2012 דחתה הרשות המקומית את טענת היורש כנגד חוקיות ההלאמה ועל החלטתה זו של הרשות המקומית, הגיש היורש ערעור לבית המשפט המינהלי המוסמך בחודש מאי 2012. בחודש ינואר 2015 התקבלה החלטה בערעור המקבלת את טענות היורש לפיהן הלאמת הקרקע לא הייתה חוקית. ביום 18 במרץ 2015 הגישה הרשות המקומית ערעור על החלטת בית המשפט המינהלי המוסמך לפיה הלאמת הקרקע לא היתה חוקית אך עקב פטירת היורש בוטלו ההליכים ונקבע כי התיק ונקבע כי התיק יוחזר למתן החלטה חדשה לרשות המקומית לאחר שיאוטר יורשו של היורש. תובענת הרשות המקומית הוגשה בשנית ובחודש אוקטובר 2017 בית המשפט פסק כנגד תובענת הרשות והותיר על כנו את ההחלטה כי הלאמת הקרקע בוצעה באופן לא תקין. נכון למועד זה, לא ידוע לחברה האם יורשו של היורש יזמו הליכים כנגד Teise Holdings Limited (להלן: "Teise") או יגישו תביעה לפיצוי כספי כנגד הרשות המקומית, כפי שבדרך כלל נעשה במקרים דומים אחרים. יודגש, כי במועד רכישת הקרקע על ידי אביילי, לא היה כל תיעוד או מידע בידי אביילי, לרבות על פי מרשם המקרקעין הפולני, בדבר קיומם של ההליכים המנהליים הנ"ל ולמעשה אביילי רכשה את הקרקע בתום לב. להערכת החברה, על בסיס יעוץ משפטי שקיבלה, הסיכון כי יקבע בהליך משפטי עתידי כי על Teise להשיב את המקרקעין ליורש נמוך למדי, והואיל והמקרקעין נרכשו בתום לב מאת העירייה, בהסתמך על מרשם המקרקעין הפולני והצהרות המוכרת (העירייה) ומבלי שהייתה מודעת ו/או הובא לידיעתה קיומן של זכויות נגודות במקרקעין הנ"ל.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	רווחי שערך (מאוחד) (אלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	תיאור מצב תכנוני		תיאור מצב שבהליכי אישור					
							יעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	יעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור התקדמות הליך האישורים			
חלק החברה	2017	12,873	12,873	(812)						מספר נכסי השוואה: 3; מחיר ממוצע של נכסי השוואה: 10 אירו למ"ר				
											64.5%	שטח [מ"ר]	345,800	
קדימה צורן, ישראל	2019	17,900	17,900	(2,000)	האושר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ - עודד האושר, מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית. רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים ובפנקס שמאי מקרקעין.	גישת ההשוואה עסקאות בפועל	חקלאית	אין	מגורים, מבני ציבור, מסחר, פנאי ונופש	שלב א' – 90 אלף מ"ר למגורים (480 יחידות דיור) ו-48 אלף מ"ר מוסדות ציבור, היתרה שתחים; פתוחים; – שלב ב' – תכנון וביצוע בכפוף לאישור שלב א'.				
											קדימה צורן ישראל	מועד רכישת הקרקע	נובמבר 2006 ⁵⁸	
											ציון מטבע הפעילות	ש"ח		
קדימה צורן, ישראל	2018	19,200	19,200	2,380			חקלאית	אין	מגורים, מבני ציבור, מסחר, פנאי ונופש	שלב א' – 90 אלף מ"ר למגורים (480 יחידות דיור) ו-48 אלף מ"ר מוסדות ציבור, היתרה שתחים; פתוחים; – שלב ב' – תכנון וביצוע בכפוף לאישור שלב א'.				
											שימוש עיקרי	שיטת הצגה בדוחות המאוחדים	חקלאית	איחוד מלא, בשווי הוגן
											עלות מקורית (באלפי ש"ח)	90,259		
חלק החברה ⁵⁹	2017	16,300	16,300	-			חקלאית	אין	מגורים, מבני ציבור, מסחר, פנאי ונופש	שלב א' – 90 אלף מ"ר למגורים (480 יחידות דיור) ו-48 אלף מ"ר מוסדות ציבור, היתרה שתחים; פתוחים; – שלב ב' – תכנון וביצוע בכפוף לאישור שלב א'.				
											6%-כ	שטח [מ"ר]	956	

הבעלות נרשמה על שם הצלחת השרון בחודש אוקטובר 2007.

לעניין זה יצוין, כי החברה מכרה החל מחודש דצמבר 2007 ועד לסמוך למועד פרוסום 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) להחזקותיו במתחם קדימה צורן) בכל עלויות הליך התכנון. לעניין זה יצוין, כי בחלק מהסכמי המכר בהם התקשרה הצלחת השרון, החברה ערבה לקיום התחייבותיה 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 ומגורים בו. בנוסף, החברה התחייבה כלפי ארבעה רוכשים כי עד להשלמת הליך התכנון בקרקע (כמפורט בטבלה זו לעיל), היא תישאר בעלת זכויות בשטח של כ-50 דונם לפחות ממתחם קדימה צורן.

58
59

תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני		הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	רווחי שערך (מאוחד) אלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) אלפי ש"ח	שנה	שם הנכס ומאפייניו		
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	יעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	יעוד נוכחי										
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.					290 אלף ש"ח בנוסף 16 היצעים מחיר ביקוש ממוצע: 360 אלף ש"ח בניכוי 5% למו"מ ממוצע של 342 אלף ש"ח לדונם									

פרק ג' – רשימת נכסים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה אין לחברה נכסים מהותיים מאוד בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות).

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

פרק א' – רמת המצרף

6.3.1 תמצית תוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
במטבע ההצגה			
125,480	188,859	197,780	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
46,759	94,569	104,989	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
34,420	71,739	72,343	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
850,805	872,617	998,616	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)*													
תב"ע בעתודת הקרקע													
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 31.12.2019	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 עתודת הקרקע	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהיוונו לקרקע	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	ירידות ערך שנרשמו במצטבר			סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2019 (לאחר גריעות בגין מכירות)	יח"ד / (#)	מ"ר ממוצע / ליח"ד	יח"ד / (#)	מ"ר ממוצע / ליח"ד
פרויקט כחול חוף עתלית	עתלית ⁶⁰	אפריל 2013 ⁶¹	25,000	4,590	---	---	8,265	9%	47,500	139 יח"ד	כ-500 מ"ר מסחר	139 יח"ד	כ-500 מ"ר מסחר
פרויקט טורקז	תל-אביב ⁶²	ספטמבר 2015 ⁶³	30,300	2,414	---	---	11,818	8%	כ-13,000 (כולל שטחים בגין סיחור אופציה של כ-8000 מ"ר)	104	---	104	---
פרויקט חוף התכלת	הרצליה	אוקטובר 2013 ר	13,313	2,814	---	---	52	0.3%	9,525	---	---	---	---

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. הסכם המכר נחתם בחודש ינואר 2013 והעסקה הושלמה בחודש אפריל 2013.
 7383/3000 חלקים מחלקה 33 בגוש 6632 ו-9/96 חלקים מחלקה 34 בגוש 6632 בתל-אביב שטח של כ-5,000 מ"ר (להלן: "שטחי מלאי המקרקעין") וכן חלקים מחלקות 684, 687 ו-681 בגוש 6630 בתל-אביב, בשטח כולל של כ-7,933 מ"ר (להלן: "שטח האופציה"; שטחי מלאי המקרקעין ושטחי האופציה יקראו להלן ביחד: "הקרקע").
 ביום 8 בינואר 2015 התקשרה הצלחת השרון בהסכם לרכישת הקרקע בשטח של כ-5,000 מ"ר בתמורה לסך של כ-28 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2015 השלימה הצלחת השרון את רכישת הקרקע מהמוכרים. בנוסף, אחד ממוכרי הקרקע התקשר בהסכם קומבינציה עם חברת בנייני רובינשטיין בע"מ (להלן: "רובינשטיין") אשר בוטל ביום 22 בפברואר 2015 בהתאם להסדר פשרה שנחתם בין הצלחת השרון לבין רובינשטיין. באותו מועד התקשרו הצלחת השרון וחברת אברהם רובינשטיין חברה קבלנית בע"מ (להלן: "רובינשטיין הקבלנית") בהסכם אופציה לפיו רובינשטיין הקבלנית העניקה להצלחת השרון, לתקופה של 20 חודשים, אופציה (הניתנת להסבה לצדדים שלישיים) לרכוש את שטחי האופציה (כהגדרת המונח בהע"ש 63 לעיל) בתמורה לסך כולל של כ-66 מיליון ש"ח, האופציה מומשה במלואה.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*															
תב"ע בעתודת הקרקע					שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק התאגיד הפקטיבי בעתודת הקרקע ליום 31.12.2019	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום הקרקע	שם עתודת הקרקע	
מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)		מצב טכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**					עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע				
מ"ר ממוצע	מ"ר ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ליח"ד	מ"ר ליח"ד	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע ביום 31.12.2019 (לאחר גרעיות בגין מכירות)	ירידות ערך שנרשמו במצטר	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהיוונו לקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע	עלויות של עבודות הקרקע
כאמור הופקדה על ידי ועדת התכנון.													ינואר 2014	הרצליה	פרויקט תכלת
נכון למועד דוח זה, אין זכויות לבנייה מיידית. תב"ע 3700 אושרה, תכנית 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.													יוני 2014	תל-אביב ⁶⁴	גוש 6609
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 הסופית למתן תוקף. במקביל ולמיטב ידיעת החברה מקודמת תוכנית מתאר ארצית נקודתית, תמ"א 1/48, אשר עתידה לכלול את המקרקעין בתחומי הקו הכחול. התוכנית מקודמת על ידי מנהל התכנון וחברת דירה להשכיר ומצויה בשלבי הכנה ראשוניים.													מאי 2016 ⁶⁵	הוד השרון	הוד השרון (שביל התפוזים)
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 הסופית למתן תוקף. במקביל ולמיטב ידיעת החברה מקודמת תוכנית מתאר ארצית נקודתית, תמ"א 1/48, אשר עתידה לכלול את המקרקעין בתחומי הקו הכחול. התוכנית מקודמת על ידי מנהל התכנון וחברת דירה להשכיר ומצויה בשלבי הכנה ראשוניים.													דצמבר 2016 ⁶⁶	הוד השרון	הוד השרון (הוד השרון מערב)
נכון למועד דוח זה, אין זכויות לבנייה מיידית. תב"ע 3700 אושרה, תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד ממתחמי התב"ע פורסמה להפקדה במהלך שנת 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.													הסכם פשרה כמפורט בסעיף 16.2 לדוח ברנע 2018	תל-אביב	הצוק הצפוני

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). ככל שתמורות המכירות לא יכסו את יתרת התשלומים על המקרקעין, ישלים השותף את מחצית הסכומים אשר נדרשו לצורך רכישת חלקה 64. יודגש, כי העסקה המתוארת לעיל מתייחסת לחלקה 64 בלבד, כאשר חלקה 65 נרכשה באופן בלעדי על ידי הצלחת השרון.

64

ההסכם נחתם ביום 31 באוגוסט 2015 והעסקה הושלמה בחודש מאי 2016.

65

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 הייעוד 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.

66

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*															
תב"ע בעתודת הקרקע					שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק התאגיד האפקטיבי י בעתודת הקרקע ליום 31.12.2019	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)				מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע		
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני ממוצע מ"ר יח"ד / (#) / ייעוד אחר	מצב תכנוני ממוצע מ"ר יח"ד / (#) / ייעוד אחר	מצב תכנוני ממוצע מ"ר יח"ד / (#) / ייעוד אחר			סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2019 (לאחר גרעיות בגין מכירות)	עלויות תכנון ופיתוח שהיוונו לקרקע	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	עלויות שונות שהיוונו לקרקע				עלות מקורית של עתודת הקרקע	
סטטוס הליכי תכנון															
נכון למועד דוח זה, אין זכויות לבנייה מיידית. תב"ע 3700 אושרה, תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד ממתחמי התב"ע פרסמה להפקדה במהלך שנת 2018. החברה באמצעות יועציה המקצועיים הגישה התנגדות ביחס להקצאות ולמקדמים בתוכנית איחוד והחלוקה שהופקדה כאמור. כפי שנמסר לחברה מונה חוקר לבדיקת התנגדויות והחברה ממתינה למסקנתו. ⁶⁸						8,000	66%	84,353	---	---	38,537	90,000	דצמבר 2017 ⁶⁷	תל-אביב	פרויקט סאנסט
בעבר יעוד הקרקע היה מתקני דלק דרכים ושטחים פתוחים; 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 תכנית מפורטת. לאחרונה הופקדו תוכניות מפורטות לשלושת המתחמים מכח רש.1. נכון למועד						כ-34 דונם	20%	31.4	---	---	9,606	137,016	מרץ 2017 ⁷⁰	רמת השרון	פרויקט אפטאון - מקרקעי (פי גלילות) ⁶⁹

ביום 8 בנובמבר 2017 התקשרה שותפות מוגבלת המוחזקת בשיעור של כ- 75% על ידי החברה (בשרשור סופי) וכ- 25% על ידי צדדים שלישיים ואשר השותף הכללי בה הינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (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 (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), במצבם כפי שהוא (As-Is) בתמורה לסך כולל של 90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן (להלן: "התמורה"). במועד ההתקשרות בהסכם שולם למוכר סך של כ- 13.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן ויתרת התמורה בסך של כ- 76.5 מיליון ש"ח שולמה ביום 18 בדצמבר 2017 (מועד ההשלמה) כנגד מסירת החזקה במקרקעין וכנגד המצאת מסמכים ואישורים למעט אישור בדבר עלויות פיתוח והיטלי השבחה אשר יחולו בכל מקרה על השותפות ואינן באחריות המוכר. יתרת התמורה מומנה מהלוואות בעלים שהעמידו השותפים לשותפות, כאשר חלק החברה (בשרשור) הסתכם לסך של כ- 7 מיליון ש"ח וכן ממימון בנקאי בסך של כ- 58 מיליון ש"ח שיתרתו נכון למועד פרסום זה כ- 41 מיליון ש"ח (חלק החברה בשרשור).

נכון למועד דוח זה, קיימות זכויות מתארות לבנייה, בכפוף ולאחר אישורי טבלאות הקצאה תוכניות מפורטות וקבלת היתרים כדן, שההינה שוות לכ- 96 יחידות דיור אקוויוולנטיות בתחומי תב"ע ת.א. 3700 אך הקצאת הזכויות יכולה להיות גם בבנייה ליעודים נוספים למגורים כגון מלונאות, מסחר, תעסוקה ושילובים ביניהם.

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.

ההסכם לרכישת פינת גלילות ומקרקעי פז נחתם בחודש ינואר 2015 והעסקה הושלמה בחודש מרץ 2017.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*															
תב"ע בעתודת הקרקע					שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק התאגיד האפקטיבי י בעתודת הקרקע ליום 31.12.2019	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**	מ"ר ממוצע	יח"ד			סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2019 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהיוונו לקרקע	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	עלויות פיתוח שהיוונו לקרקע				עלויות פיתוח שהיוונו לקרקע
סטטוס הליכי תכנון															
דוח זה, תם המועד להגשת התנגדויות. במסגרת הליך ההתנגדויות החליטה הועדה המחוזית כי על יזמי התכנית (רמ"י) לתקן את החלוקה למתחמים. פי גלילות הינה חברה שמנייתיה מוחזקות 50% על ידי המדינה, וכ- 40% על ידי חברת פי גלילות אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ- 17.5%. דירקטוריון פי גלילות בע"מ 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 פירוק 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. במסגרת החלטה נקבע כי ככל שהמפרק יסבור שקיים צורך למכור את המקרקעין לצורך הפירוק או לעשות כל פעולה אחרת במקרקעין, הוא יאפשר לבעלי המניות להזרים כספים או בטוחות להנחת דעתו כחלופה למכירת המקרקעין. בכוונת בעלי המניות בפי גלילות לקבל במסגרת הפירוק העברה על שמם של זכויות החכירה של חברת פי גלילות במקרקעי פי גלילות (להלן: "מקרקעי פי גלילות") עוד בטרם סיום הליכי הפרוק. נכון למועד דוח זה, חברת פינת גלילות ויתר בעלי המניות של פי גלילות מנהלים משא ומתן עם המפרק באשר לנאם להעברת זכויות החכירה במקרקעי פי גלילות לבעלי המניות, לרבות הסכומים והבטחונות שכל אחד מבעלי המניות יידרש להעביר לקופת המפרק על מנת שהמפרק על מנת שהמפרק יהיה נכון להעביר את הזכויות במקרקעי פי גלילות לבעלי המניות. לאחר ובכפוף להשלמת ההסכם בין בעלי המניות של פי גלילות לבין המפרק, תחזיק פינת גלילות בכ- 65 דונם ממקרקעי פי גלילות בהסכמי חכירה עם רמ"י. בכוונת החברה לפעול לכך כי פינת גלילות תתמוך בקידומה של התוכנית מפורטת של הקרקע האמורה אשר תאפשר בנייה למגורים, מסחר ותעסוקה. הפירוק טרם בוצע בפועל, להערכת החברה הפירוק צפוי להסתיים במהלך החודשים הקרובים.					כ-163 דונם	כ-73.0% ⁷³						מרץ 2017 ⁷²	רמת השרון	פרויקט אפטאון – החזקה בחברת פי גלילות ⁷¹	

71 גוש 6611 חלקה 4 (בחלק) גוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם "פי גלילות" רמת השרון.

72 לפרטים אודות רכישת אחזקות בחברת פי גלילות ראה סעיף 6.3.4 לדוח ברנע 2018. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בפי גלילות ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

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

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)*															
תב"ע בעתות הקרקע				מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק התאגיד האפקטיבי בעתות הקרקע (%) ליום 31.12.2019	עלויות הקשורות בעתות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					מועד רכישת עתות הקרקע	מיקום עתות הקרקע	שם עתות הקרקע	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן** (יש לפלח לפי שימושים)		מ"ר ממוצע	מ"ר ד/ליח"ד				מ"ר ד/ליח"ד	מ"ר ד/ליח"ד	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2019 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהיוונו לקרקע	עלויות מימון שהיוונו לקרקע				עלויות עתודות של הקרקע	עלויות עתודות שהיוונו לקרקע
סטטוס הליכי תכנון															
החברה פועלת לקידום תכנית מפורטת יחד עם המקרקעין הסמוכים אשר תמהיל השימושים המוצע לתוכנית המשותפת צפוי לחרוג ממגבלות תוכנית המתאר. במסגרת התכנון הנוכחי כפי שהוסכם עם עיריית תל-אביב ובעלי הזכויות במגרש הסמוך, 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.					כ-7.5 דונם ⁷⁷	75%							תל-אביב	פרויקט לפיד ⁷⁴	

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 31.12.2019	שיעור שיווק נכון למועד פרסום הדוח	מועד חזוי למשיכת תזרים מזומנים מהפרויקט ⁷⁸	מלאי (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט (אלפי ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁷⁹ (אלפי ש"ח)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ⁸⁰ (אלפי ש"ח)
פרויקט כחול חוף, עתלית	100%	91%	91%	עד 2023	8,265	---	2,535	10,963
פרויקט טורקז, תל-אביב	100%	92%	92%	עד 2024	11,188	2,500	8,320	12,008
הוד השרון (שביל התפוזים)	80%	80%	80%	עד 2024	17,849	7,720	30,176	26,616
הצוק הצפוני, תל-אביב	100%	---	---	עד 2024	47,458	---	15,700	63,158

74 מקרקעין הידועים כחלקות 53-49 ו-55 וחלקי חלקות 48, 18 ו-54 בגוש 7011 המצויים ברח' אילת בתל-אביב יפו.
75 מר אברהם בן דוד אוחיון 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.
76 מתוך מתחם בשטח של כ-20 דונם.
77 יצוין כי במועד הזכיה 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, פועלת החברה לפינויים של הדיירים בהסכמה או בהליכים משפטיים. נכון למועד פרסום דוח זה, פונו מרבית הדיירים ולגבי יתרת המחזיקים החברה פועלת באמצעות הליכים משפטיים ו/או משא ומתן בהסכמה לפינויים.
78 המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול בפרויקטים. לפרטים אודות דמי הניהול הצפויים ראה סעיף 6.3.2.3 להלן.
79 יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הינו בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל.
80 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.

שם הפרויקט ומיקומו	חלק החברה	שיעור שיווק נכון ליום 31.12.2019	שיעור שיווק נכון למועד פרסום הדוח	מועד חזוי למשיכת תזרים מזומנים מהפרויקט ⁷⁸	מלאי (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט (אלפי ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁷⁹ (אלפי ש"ח)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ⁸⁰ (אלפי ש"ח)
הוד השרון מערב	100%	45%	50%	עד 2023	9,689	---	12,672	22,883
פרויקט סאנסט (תל-אביב צפון)	75%	34%	35%	עד 2024	63,265	46,119	29,510	80,474

6.3.2.3 להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים⁸¹:

מועדי זכאות	תנאי מתלה לגיבוש קבוצת הרכישה וקבלת דמי הניהול	דמי ניהול (אלפי ש"ח)		שם הפרויקט ומיקומו
		חלק החברה	100%	
מועד הזכאות לקבלת הכספים התקיים אך טרם נגבו הכספים	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	4,700	4,700	פרויקט כחול חוף, עתלית
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	8,320	8,320	פרויקט טורקז, תל-אביב
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	9,600	9,600	פרויקט תכלת, הרצליה ⁸²
14 ימים ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע כמפורט בטבלה שבסעיף 6.3.2.1 לעיל	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	24,000	24,000	הוד השרון (שביל התפוזים)
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	15,700	15,700	הצוק הצפוני, תל-אביב
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	7,680	7,680	פרויקט סאנסט
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	23,200	23,200	מתחם פי גלילות

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

⁸¹ ביחס לפרויקט 6609 יתרת דמי הניהול לקבל הינה זניחה.

⁸² 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.

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 היתרים 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.

פרק ג' - גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 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%	
רמת השרון החדשה	שם הפרויקט:
חלקה 154 בגוש 6547, רמת השרון	מיקום 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"). (להלן: "הפרויקט"). השותפות פועלת לשינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. ראה פרוט בסעיף 6.3.3.2 להלן.	תיאור קצר של הפרויקט:
83% 81%	חלק התאגיד האפקטיבי 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.	מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:
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(ט) לעיל.	ציון שמות השותפים בפרויקט:
---	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
עלות	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
דצמבר 2016 ⁸⁴	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):
61,924 מ"ר ⁸⁵	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
ל.ר.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):
ל.ר.	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
שיווק הפרויקט 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 ⁸⁶	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 של עיריית רמת השרון. ככל שתאושר התביע ידרשו בעלי הזכויות, לרבות רוכשי היחידות, לתשלום אגרות והיטלי פיתוח בגין הרחבת תשתיות וכיוצא ב. למיטב ידיעת החברה, במקרקעין מצויים חומרים מזהמים אשר נדרש לטהרם. המקרקעין נרכשו במצב 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.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

מצב תכנוני

6.3.3.2

83 לעניין זה יצוין, כי במועד ההתקשרות לרכישת המקרקעין הצלחת השרון החזיקה ב-85% מהזכויות בשותפות.

84 לעניין זה יצוין כי הצלחת השרון התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה במקרקעין ביום 1 במרץ 2015 וביום 25 בדצמבר 2016 העסקה הושלמה באופן שסכום הרכישה הכולל הסתכם לסך של כ-166 מיליון ש"ח. בנוסף, השותפות המוגבלת נשאה בתשלום מס רכישה בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכן נשאה בתשלום היטל השבחה על המקרקעין בסך של כ-24 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות רכישת המקרקעין ראה בסעיף 6.4.1 לדוח תיאור עסקי החברה לשנת 2015 (פורסם ביום 31 במרץ 2016, מס' אסמכתא 01-022254-2016) (לעיל ולהלן: "דוח ברנע 2015").

85 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.

86 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/ב1, מזרח מורשה, לפיה יועדו המקרקעין לשמש כאזור תעשייה/תעסוקה, עם זכויות בנייה בהיקף של 180% (עיקרי) (להלן: "תוכנית 214"). יועד המקרקעין בהסכם החכירה החדש אשר נחתם זה מכבר עם רמ"י תואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתכנית 214. בכוננת השותפות המוגבלת, בהובלת החברה שמחזיקה 100% מהשותף הכללי בשותפות המוגבלת לפעול לשינוי יועד המקרקעין (היינו, תעשייה, תעסוקה ומשרדים) לאזור מעורב הכולל מגורים ותעסוקה (מסחר ומשרדים).
שטחי תעסוקה	110,000		
זכויות בניה לתעסוקה בלתי מנוצלות	110,000		
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
יחידות דיור	כ- 815 יח"ד	815 יח"ד	במסגרת הליך שינוי היעוד ובמסגרת דיונים שנערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית, ובהתבסס על יועציה המקצועיים של החברה, היקף הזכויות הצפוי למגורים יעמדו על כ- 815 יח"ד וכ- 280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר.
שטחי תעסוקה (משרדים ומסחר)	כ- 280 אלפי מ"ר	כ- 280 אלפי מ"ר	
בהתאם להחלטת הועדה המחוזית של תל-אביב מחודש יולי 2018, נתבקשה החברה להתחשב בתוכנית מש1 אשר מקודמת על ידי רמ"י ואינה בסמכותה של הועדה המחוזית תל-אביב. בימים אלה החברה פועלת בשיתוף פעולה עם הגורמים המקצועיים בעיריית רמת השרון, לעניין תאומים לצורך הגשת תכנית מעודכנת. 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.			

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

6.3.3.3

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)			
168.7	168.7	168.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
38.3	39	39.3	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
---	(10.3) (*)	(16.4)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
207	197.4	191.6	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 בניה 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 הפרויקט

6.3.3.4

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה החלה בשיווק הזכויות העתידיות ליחידות דיור 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-595 יחידות קרקע עתידיות כאמור בתמורה כוללת של כ-319 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר עד למועד זה התקבל בידי השותפות המחזיקה בפרויקט סך של כ-309 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה הינו כ-310 מיליון ש"ח. לעניין זה יצוין כי השיווק הינו של זכות עתידית רעיונית לדירה ממוצעת, ככל שתאושר התב"ע למגורים ולתעסוקה וככל שיהיו מספיק יחידות דיור. ככל שלא תאושרה מספיק יחידות דיור, החברה 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, והאת 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.

בחודש מרץ 2018 השותפות המוגבלת החלה בשיווק שטחים במושעא 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 במושעא, בתמורה כוללת של כ-116.4 מיליון ש"ח. לאור דיון שנערך בפניה מקדמית מול רשות ניירות ערך בעניין 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 של כ-67.1 מיליון ש"ח.

במסגרת הסכמי המכירה (הן לזכויות הרעיוניות למגורים והן לזכויות במושעא למשרדים) 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.

בהנחת מכירת כל מלאי המקרקעין המיועד למגורים ולמשרדים, ואישור השטחים כמפורט בטבלה בסעיף 6.3.3.2 לעיל, החברה המנהלת תהיה זכאית לסך כולל של כ-122 מיליון ש"ח, 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 2017	שנת 2018	שנת 2019					התקופה כל	
		1	2	3	4	5		
נתונים כספיים באלפי ש"ח								
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:								
232	44	-	7	4	6	17	היחידות הנמכרות (מגורים) ⁸⁷	
---	112	1	12	14	34	61	היחידות הנמכרות (משרדים) ⁸⁸	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):								
556	584	-	590	590	590	590	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים	
---	590	590	590	590	590	590	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
542	577	577	584	588	594	594	היחידות הנמכרות מגורים	
---	112	113	125	139	173	173	היחידות הנמכרות משרדים	
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):								

⁸⁷ "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.

⁸⁸ "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.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%								
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019					כל התקופה	
		1	2	3	4			
נתונים כספיים באלפי ש"ח								
987,186	1,088,448	1,088,488	1,088,988	1,088,988	1,089,713	1,089,713	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*	
287,624	374,698	375,288	386,178	386,178	420,454	420,454	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
68%	72%	72%	73%	73.5%	74%	74%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)	
0%	10%	10%	11%	12.4%	15%	15%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים* :								
258	223	223	216	212	206	206	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)	
1,120	1,008	1,007	995	981	947	947	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (#)	
137,069	121,983	122,440	120,344	120,344	114,502	114,502	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ⁸⁹	
***	***	***	***	***	***	***	***	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים : 2 משרדים : 24	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים : 690 משרדים : 710.8	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

6.3.3.5

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	
306,765	100,015	עד 31.12.2019
10,523	1,770	2020
1,384	---	2021
403	---	2022
277	317,583	2023 ואילך*
319,353	419,368	סה"כ

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

6.3.3.6

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

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מיליוני ש"ח)			
2017	2018	2019	
987	1,088	1,090	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (מיליון ש"ח) ⁹⁰
207	207	208	סה"כ עלויות פרויקט צפויות (מיליון ש"ח)
780	881	882	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)
---	53	67	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
780	828	815	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
79%	81% (*)	81%	שיעור רווח גולמי למחזור כולל צפוי בפרויקט (%)
0.534	0.534	0.536	מגורים
---	---	---	מסחר
0.50	0.59	0.59	משרדים
---	---	---	אחר

(*) סווג מחדש.

6.3.3.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

6.3.3.7

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 31.12.2019 (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%	
734	774	815	856	897	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

6.3.3.8 מימון ספציפי לליווי הפרויקט

6.3.3.8

נכון למועד דוח זה, השותפות המוגבלת לא נטלה מימון לצורך ליווי הפרויקט. השותפות המוגבלת נוטלת הלוואות מבנק מקומי בסכומים ממוצעים של עד כ-20 מיליון ש"ח לתקופות קצרות של עד שנה וחצי הנפרעות מתזרים המכירות בפרויקט.

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

6.3.3.9

815	רווח גולמי צפוי:
(388)	התאמות לעודפים, סה"כ:
457	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
מיידי	מועד צפוי למשיכת עודפים:
החזר הלוואה לבנק כמפורט בסעיף 6.3.3.8 לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

6.3.4 פרויקט ביזנס וילאג' נתניה

6.3.4

6.3.4.1 הצגת הפרויקט

6.3.4.1

⁹⁰ ההכנסות הצפויות לא כוללים דמי ניהול עתידיים (ככל שיהיו).

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 בתפוזרת, רובם חד קומתיים, בשטח בנוי כולל של 21,426 מ"ר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	56%
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 כנכון 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 ודתי; (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 גבוהה 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.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

6.3.4.3

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

91

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (מאוחד) (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) בגין הסכמים שלא הוכרה בגינם הכנסה ובהנחת גביה מלאה	סה"כ הכנסות שהוכרו/שצפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים (מאוחד) (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
128	67,330	2019
6,892	7,020	2020
---	---	2021
---	---	2022
---	---	2023 ואילך
7,020	74,350	סה"כ

רווחיות גולמית

6.3.4.6

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%			
אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מיליוני ש"ח)			
2017	2018	2019	
---	---	380.6	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (מיליון ש"ח) ⁹³
---	---	143.2	סה"כ עלויות פרויקט צפויות (מיליון ש"ח)
---	---	237.4	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)
---	---	40.7	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
---	---	196.7	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
---	---	62.4%	שיעור רווח גולמי למחזור כולל צפוי בפרויקט (%)
---	---	ל.ר.	מגורים
---	---	ל.ר.	מסחר
---	---	ל.ר.	משרדים
---	---	0.878	אחר (יחידות הקרקע)
			מחיר ממוצע ליחידת קרקע רעיונית לפיו חושב רווח גולמי (לפי שימושים) (במטבע הפעילות)

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

6.3.4.7

פרויקט ביזנס וילאג' נתניה נתונים לפי 100% חלק החברה 60%					
(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%	
177.03	186.865	196.7	206.535	216.37	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

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

6.3.4.8

196.7	רווח גולמי צפוי, שטרם הוכר:
5	התאמות לעודפים, סה"כ:
201.7	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
עד 2024	מועד צפוי למשיכת עודפים:
החזר הלוואה לבנק כמפורט בסעיף 6.3.4.7 לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

⁹³ ההכנסות הצפויות לא כוללים דמי ניהול עתידיים (ככל שיהיו).

מימון ספציפי לליווי הפרויקט

נכון למועד הדוח, החברה לא התקשרה בהסכם למימון בניית הפרויקט. יצוין כי החברה התקשרה בהסכם הלוואה לרכישת הקרקע שאינה הלוואה מהותית לחברה⁹⁴.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
55,009	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 הפרויקטבבקשר 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.	דרגה ראשונה	שעבודים
	ערבות ללא הגבלה בסכום בחתימת בוב 82 ⁹⁵ ;	ערבויות	

⁹⁴ 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.

⁹⁵ חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 75% המחזיקה בחברת הפרויקט בשיעור של 80%.

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, 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.

6.4 תחרות

ביחס לתחרות בישראל ראה סעיף 8.1.5 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.

6.5 הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום הנדל"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 ההלוואה	מועד העמדת הלוואה	סכום מקורי (אלפי ש"ח)	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	תנאים עיקריים	יתרת הלוואה נכון ליום 31.12.2019 (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.	4,360

6.6 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

6.7 גורמי סיכון

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

6.8 התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה

להלן פרטים אודות התאמת 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):

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
16,300	19,200	17,900	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
12,873	12,875	12,022	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "פולין" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	
9,201	27,681	19,748	סה"כ קרקעות /או נכסים מניבים שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור ישראל [כפי שמוצג בטבלאות שבסעיף 10 להלן (מאוחד)]	
38,374	59,756	49,670	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	
38,374	59,756	49,670	סה"כ, אחרי התאמות	
38,374	59,756	49,670	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
---	---	---	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
38,374	59,756	49,670	סה"כ	

7. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה

7.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה

א. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו, שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו: בשנת 2019 תחום הנדל"ן ברוסיה הראה שינוי מגמה חיובי. בשנה כאמור היקף ההשקעות שבוצעו בתחום הנדל"ן המסחרי גדל בכ-34% בהשוואה לאשתקד לסכום כולל של 243 מיליארד רובל). היקף העסקאות משקף גידול משמעותי הן בנדל"ן המסחרי הקמעונאי, הן בתחום המשרדים, התעשייה והמלונאות והן בתחום המגורים. הבנק המרכזי של רוסיה הפחית את שיעור הריבית לרמה הנמוכה ביותר מאז שנת תחילת 2014. שיעור מסירת הדירות עלה לראשונה מזה 4 שנים, בשנת 2019 קצב השלמת דירות המגורים עלה ב-6% בהשוואה לאשתקד.⁹⁶

ב. מגבלות, חקיקה, 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.

ג. 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).

ד. 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.

ה. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה: לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על חברות הקבוצה ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים של חברת מורגל המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

7.2 פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי

חלק א' – רמת המצרף

7.2.1 תמצית תוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
18,536	1,324	34,167	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
11,699	(441)	16,879	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
10,412	(392)	15,022	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
237,352	222,460	242,741	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

7.2.2 אזורים גיאוגרפיים
לפרטים המקרו כלכליים אודות רוסיה ראה סעיף 5.3 לעיל.

⁹⁶ <https://www.intellinews.com/index.php/russian-real-estate-ready-for-takeoff-in-2020-176865>

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

הצגת הפרויקט :

7.2.4

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%	
שם הפרויקט: מיקום הפרויקט: תיאור קצר של הפרויקט:	פלנטוגראד מחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, רוסיה 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. 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 של רובע זה 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
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	97% 44.5%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	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):	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-2,397.1 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 והיא בשלבים מתקדמים כאשר להערכת מורגל הרוסית, על בסיס מידע שנמסר לה מהרוכש בעסקת התמורות, יחה"ד תאוכלסנה ברבעון השלישי לשנת 2020; ביחס לחלקות הנוספות בגוש הראשון – בחלקה 56 הבנייה החלה ב-2019 ונכון למועד דוח זה החלה בניית השלד (קומה ראשונה); בחלקות 62 ו-63 – הרוכש בעסקת התמורות החל בעבודות ההכנה לקראת התחלת הבנייה והתחלת מכירות. ביחס לחלקות הגוש השני – טרם החלו עבודות ההקמה.
מועד התחלת שיווק בפועל:	ביחס לחלקות הגוש הראשון – הרוכש בעסקת התמורות החל בשיווק היחידות בחלקה 57 והשיווק הינו במצב מתקדם; בחלקה 56 שיווק הדירות החל וביחס לחלקות 62 ו-63 השיווק טרם החל.
מועד סיום שיווק צפוי/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.
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	לר.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	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 הממכר (כהגדרתו בסעיף 7.3 להלן), בעסקת תמורות (כמפורט בסעיף 7.3 להלן) (להלן: "עסקת התמורות").

יצוין, כי החברה ואלקטרה (כהגדרתן בס"ק 7.3 להלן), השותפה (בשרשרת סופל) של החברה בקרקע ברוסיה, התקשרו ביום 31 במאי 2007 במוכר 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 מוכר הבנות ראה ס"ק 7.3 להלן.

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%	
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 אשר קבע כי במכלול השיקולים הרלוטניים מחיר המימוש נטו שלו עולה על ערכו הפנסני של 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 הני"ל הומחו לרוכש בהתאם לעסקת התמורות ומורגל הרוסית אינה מעורבת באופן קיומם ויישומם על ידו. 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 הני"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 התחייבויותיה 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 2019 הינו כ-13 מיליון דולר (בהתאם לשער הרובל/דולר ליום 31.12.2019) והם שולמו על ידי הרוכש בהתאם לאמור בסעיף 7.3 להלן.	
לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם ראה סעיף 7.6 להלן.	נשאים 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 לעדכונים 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 (קדסטרו). על פי היעוד הרשום החדש, יעודה של הקרקע הינו לבניה למגורים, מסחר, מוסדות ציבור וכן תשתיות נלוות לבניה זו (להלן: "פרויקט פלנטוגראד").
שטחי מסחר	*150,000 בכפוף לעדכונים 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 בנייה 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 שסוכמו 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	---	---	בהתאם לעסקת התמורות הוסכם כי האחריות להוצאת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה 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).
יצוין, כי במהלך השנים האחרונות הוגשו מספר עתידות מנהליות כנגד היתרי הבניה שניתנו לפרויקט. יחד עם זאת, נכון למועד הדוח בכל העתירות המנהליות האמורות ההכרעה הייתה לטובת הרוכש (לרבות בערכאות הערעור) כך שנכון למועד פרסום דוח זה, יש בידי הרוכש בעסקת התמורות היתרי			

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%			
			<p>בניה תקפים לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ולכל חלקות המגורים בגוש השני בהיקף כולל של ל- 315,612 מ"ר למגורים (ללא מרפסות).</p>
4.	<p>החלטת ביהמ"ש הנותנת תוקף ל-PPT</p> <p>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 המתיחס לקרקע בסנט-פטרסבורג, רוסיה לפיה בית המשפט מצא לנכון לפסול את הצו שאישר את ה-PPT ובכך למעשה העתירה התקבלה.</p> <p>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.</p>	5.	<p>שינויים בזכויות הבנייה</p> <p>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 יועצה המשפטיים המקומיים של מורגל, הינם כדלקמן:</p> <p>(1) נוסף הצורך בקבלת אישורה של רשות אתרי המורשת התרבותית (KGIOP) במסגרת הליכי הוצאתם של היתרי בניה נוספים בשטח הפרויקט.</p> <p>(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 בכפוף לכך שהיתרי הבניה יתקבלו ביחס לזכויות הבניה בגוש הראשון והגוש השני עד לסוף שנת 2018, מועד צפוי לעדכון תכנית המתאר העירונית (GenPlan) אלא אם מועד זה יוארך על ידי הרשויות (להלן: "המועד הקובע"). בתקופת הדיווח, המועד הקובע הוארך לשנת 2021 והתקבלו שינויי חקיקה נוספים שאינם משנים באופן מהותי את עדכוני החקיקה שתוארו לעיל. בפועל, כאמור, ובהתבסס על התכנון המפורט של הפרויקט שנעשה על ידי הרוכש, למועד הדוח, התקבלו בידי הרוכש בעסקת התמורות היתרי בניה ביחס לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני בהיקף של 315,612 מ"ר (ללא מרפסות).</p> <p>(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:</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
			<p>לפרטים נוספים ראה באור 15' לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.</p>

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

7.2.6

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%
נתונים כספיים במטבע הפעילות (אלפי רובל)			
עלויות שהושקעו			
2,578,535	2,578,535	2,547,324	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
887,161	914,712	381,651	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בנייה
3,734,304	5,066,753	5,841,446	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו בדוחות חברת הבת מורגל, לעניין דרך היוון עלויות מימון בדוחותיה המאוחדים של החברה ראה באור 2 בדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016)
7,200,000	8,560,000	8,770,421	סה"כ עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
433,375	461,819	489,625	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה⁹⁸			
---	---	---	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	שיעור השלמה [הנדסה/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
---	---	---	מועד השלמה צפוי

שעבודים ומגבלות משפטיות :

7.2.7

קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 44.5%			
הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2019 (מיליוני ש"ח)	פירוט	סוג	
223	הקרקע מלבד חלקות הגוש הראשון 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

⁹⁸ אין בכוונת החברה להשקיע בפיתוח הקרקע ובבנייה וכמו כן לאור עסקת התמורות העלויות שטרם הושקעו הינן באחריות הרוכש.

להלן פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע ברוסיה לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"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%)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	קרקע ברוסיה	
								אזור	ציון מטבע הפעילות
קרקע ברוסיה	2019	30.09.2019	140.1 מיליון דולר	140.1 מיליון דולר	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC	גישת השוואה [Asking Price]	מספר נכסי השוואה: 9 (Asking Price) ולא עסקאות בפועל. השמאי הפחית 22% מהמחיר המבוקש	סנט פטרסבורג רוסיה	
							רובל רוסי		
	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		
2017	31.12.2017	115 מיליון דולר (לא כולל חלקה 57 בשווי של כ- 5 מיליון דולר)	125 מיליון דולר (ללא חלקה 57)	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC	מספר נכסי השוואה: 5 (Asking Price) ולא עסקאות בפועל) בטווח מחירים של -5,000 6,500 רובל (לא כולל פרויקט אחד עם בניה מהותית	קרקע לבניה למגורים (לפרטים נוספים ראה ס"ק 3.1 לעיל).	שימוש עיקרי		
					עלות מקורית (באלפי רובל)	2,576,724			
2017	30.9.2017	120 מיליון דולר (כולל חלקה 57 בשווי של כ- 5 מיליון דולר)	193.9 מיליון דולר (ללא חלקה 57)	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC	מספר נכסי השוואה: 5 (Asking Price) ולא עסקאות בפועל) בטווח מחירים של -5,000 6,500 רובל (לא כולל פרויקט אחד עם בניה מהותית)	חלק החברה	44.5% ¹⁰⁰		
					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 2019:

99 יצוין, כי ערך הנכס האמור להלן אינו רשום בספרי החברה.
100 יצוין, כי החברה ואלקטרה (כהגדרתה בס"ק 7.3 א' להלן), השותפה (בשרשור סופל) של החברה בקרקע ברוסיה, התקשרו ביום 31 במאי 2007 בזכר 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 הבנות ראה ס"ק 7.3 א' להלן.

שיעור ההפחתה בהשוואה למחירי ההצעה (Asking Price)									שווי הקרקע לפי הערכת השווי 100% (לא כולל חלקה 57, במיליוני \$)
40%	35%	30%	25%	22%	20%	15%	10%	0%	
102.8	116.7	125.7	134.7	140.1	143.7	152.7	161.6	179.6	

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

במהלך השנים 2007-2019 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 2019 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 2018 היוונה החברה עלויות אשראי לנכס. עלויות המימון המצטברות שהונו עד ליום 31 בדצמבר 2018 לנכס ברוסיה הסתכמו לסך של כ-118 מיליוני ש"ח.

פרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה

7.3

א.	פרטים אודות רכישת הקרקע ברוסיה
א.	<p>ביום 18 בספטמבר 2007 נחתם הסכם (להלן: "ההסכם") בין מורגל הרוסית, המוחזקת כאמור על ידי פלנטוגראד בשיעור של 102.10150% (מורגל הקפריסאית ומורגל הרוסית יקראו להלן ביחד: "הרוכשת"), 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.</p> <p>כיום, פועל ברוסיה צוות הכולל מנכ"ל ומהנדס מקומי המרכזים את הפעילות. בנוסף שוכרת הרוכשת את שירותיהם של יועצים חיצוניים (כגון: אדריכלים ועורכי דין) המקדמים את הליך קבלת האישורים וקידום הליך התשתיות לקרקע.</p> <p>ב. הכנסת שותפה לפרויקט ברוסיה</p> <p>ביום 31 במאי 2007 חתמה החברה על מזכר הבנות (להלן: "מזכר הבנות") 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 הבנות, 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 הבנות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ברוכשת בחלקים שווים, כל ההחלטות במורגל הקפריסאית ובמורגל הרוסית יתקבלו פה אחד. 4. הצדדים התחייבו כי צד למזכר הבנות אשר יאתר נכסים נוספים לרכישה באזור סנט פטרסבורג, יציע לצד השני להשתתף ברכישת הנכסים הנוספים באמצעות מורגל הקפריסאית ו/או מורגל הרוסית. <p>ג. הכנסת משקיע לחברת הבת הישראלית</p> <p>ביום 10 בספטמבר 2007, נחתם הסכם בין החברה, פלנטוגראד, שהינה כאמור חברת בת ישראלית של החברה (באמצעותה מחזיקה החברה בשירות במורגל הרוסית)¹⁰¹ וצד שלישי (להלן: "המשקיע") ו"ההסכם", בהתאמה) שעל פיו השקיע המשקיע בהון ובהלוואות בעלים, בפלנטוגראד, סך של כ-7.15 מיליון דולר כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. המשקיעהשקיע 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 החזר היחסי המגיע לרוכש כאילו ההלוואה שהועמדה על ידו לפלנטוגראד הינה בסך של כ-7.15 מיליון דולר ולא 5.5 מיליון דולר. <p>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.</p>

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

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

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

ב.	<p>התקשרות תמורות בעסקת</p> <p>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 "הרוכש בעסקת התמורות"), לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות (כמפורט בסעיף ג' להלן) (להלן: "עסקת התמורות")¹⁰⁴.</p> <p>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 ירכש 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 יתרתם כמו גם הלו"ז לחתימתם סוכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם המסגרת ונדחה בהסכמה לפי הצורך והתקדמות הפרויקט בפועל¹⁰⁵ (להלן: "הסכמי המכר").</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ביום 20 בפברואר 2020 התקשרו הצדדים בהסכמי של חלקות הגוש השני, הכולל 7 חלקות כמפורט בס"ק ד' להלן.</p> <p>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 יוותרו 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 לדיון הקיים ברוסיה, מהליכי תכנון מפורט אשר כנראה יובילו להפחתה בזכויות הבניה כתוצאה ומשינויי חקיקה ותקנות שחלו בשנים האחרונות.</p> <p>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. בהתאם להוראות הסכם המסגרת, בד בבד עם רישום חלקות המגורים הנ"ל ע"ש הרוכש, נרשמה עליהן לטובת מורגל הבטוחה הראשונית כהגדרתה להלן.</p> <p>בחודש 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הערבות הבנקאית (לאחר קבלת תקבולים בגין מכירות מהרוכש) הינה בסך של כ-250 מיליוני רובל (כ-14 מיליוני ש"ח). בתקופת הדוח, 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.</p> <p>ביחס לחלקה 56 התקבלה ערבות כוללת בסך של 811 מיליוני רובל (כ-45 מיליוני ש"ח במונחי 100%). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הערבות הבנקאית (לאחר קבלת תקבולים בגין מכירות מהרוכש) הינה בסך של כ-618 מיליוני רובל (כ-34.4 מיליוני ש"ח).</p> <p>ביחס לחלקות 62 ו-63 התקבלה ערבות כוללת בסך של 565.4 מיליוני רובל (כ-31.5 מיליוני ש"ח במונחי 100%).</p> <p>לפרטים אודות הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים ראו סעיפים ג' ו-ז' לטבלה זו להלן.</p> <p>לעניין זה יצוין, כי במסגרת עסקת התמורות, המחיה 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.</p>	<p>הסכם המסגרת</p>
ג.	<p>להלן יתוארו תנאיו העיקריים של הסכם המסגרת, תוספות תוספות אפריל 2017 ותוספות אוקטובר 2018:</p> <p>א. תיאור עסקת התמורות והתמורה בגינה</p> <p>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 (עד ליום 29 בספטמבר 2031, בכפוף לאמור בסעיף 2.4 (ב) להלן). 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,</p>	<p>הסכם המסגרת</p>

¹⁰⁴ לעניין זה יצוין, כי בחודש 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.

¹⁰⁵ לפרטים ראה סעיף 4 בטבלה זו להלן.

<p>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 הני"ל נדחו בהסכמת הצדדים.</p>	
<p>2. התמורה בגין חלקות המגורים 2.1 בתמורה לרכישת הממכר, ישלם הרוכש למוכר תמורת בשיעור של 16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים שייבנו 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 הני"ל) בתוך 3 עד 4 שנים ממועד החתימה על הסכם המכר והיתרה תשולם בכל מקרה (גם אם לא ימכרו כל הדירות שיש למוכרן להשלמת היתרה), בתקופה שבין ארבע עד שש וחצי שנים ממועד החתימה על הסכם המכר. בהסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש השני, שנחתמו לאחר תקופת 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:</p>	
<p>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) לכ-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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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 שסוכם בין הצדדים בנוגע לגוש הראשון, כמפורט לעיל.</p>	
<p>2.4 הפחתת מחיר המינימום תתאפשר בקרות האירועים הבאים: (א) ביחס לכל הגושים (1 עד 8) – המנגנון הני"ל עודכן בתוספות אפריל 2017 כדלקמן: (1) במקרה שבו היקף זכויות הבניה הקבוע בהיתר הבינה 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).</p>	
<p>(2) במקרה שבו היקף זכויות הבניה הקבוע בהיתר הבינה 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.</p>	
<p>(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.</p>	
<p>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').</p>	
<p>2.6 <u>התמורה בגין חלקות התשתיות ומבני הציבור</u> – 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 והנדסיות ומבני הציבור, לרבות תחזוקה והעברתם לרשויות הרלוונטיות (מלבד התשתיות עבור המבנים שאינם כלולים בעסקה זו).</p>	
<p>3. תשלומים ובטחונות 3.1 לצורך הבטחת התמורה, במועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי, יירשמו על החלקות הנמכרות משכנתאות מדרגה 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 התמורה¹⁰⁶ (להלן: "הבטוחה</p>	

106 על פי תוספות אפריל 2017 הצדדים ישאו 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.

<p>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 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.</p> <p>בהסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש השני, שנחתמו לאחר תקופת הדוח, נקבע מנגנון תשלומים אחר, כמתואר בס"ק ד' להלן.</p>		
<p>3.2 נכון ליום 31.12.2019 שולם על ידי הרוכש, סך של כ-13 מיליון דולר (בהתאם לשער הרובל/דולר ביום 31 בדצמבר 2019).</p>		
<p>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.</p>		
<p>4. תנאי מפסיק</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
<p>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.</p>		

ד. הסכמי מכר הגוש השני	<p>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).</p> <p>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 דולר¹⁰⁷.</p>
	<p>להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכם מכר הגוש השני:</p> <p>1. התמורה</p> <p>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).</p> <p>2. אופן תשלום התמורה</p> <p>2.1 רקע - 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.</p> <p>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 ולמועד פתיחת כתב האשראי הבנקאי. בנוסף, במקרים מסוימים (הקשורים בעיקר לזרות הבנק העמית את כתב האשראי והחלפתו) הרוכש יהא רשאי לדחות את תחילת התשלומים השוטפים עד 90 ימים ביחס למועדים שסוכמו.</p> <p>2.3 הסכום לתשלום במסגרת התשלומים השוטפים – הצדדים קבעו מחיר מינימום לחלקה הראשונה בגוש השני (חלקה 64) המבוסס על מחיר מינימום בסך של 85,000 רובל לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. מחיר המינימום ביחס ליתר החלקות בגוש השני (6 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.</p> <p>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.</p> <p>2.5 השלמת התשלום הסופי – ביחס לכל חלקה לאחר כ-4 שנים ממועד תחילת התשלומים השוטפים עבורה לפי כתיבי 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).</p> <p>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.</p> <p>נכון למועד דוח זה, סך התמורות שהתקבלו בידי מורגל הרוסית מהרוכש בגין חלקות הגוש הראשון הסתכם לסך של כ-14.3 מיליון דולר. יתרת התמורה על פי מחירי המכירה הנוכחיים של הגוש הראשון (כ-95,000 רובל למ"ר) עתידה להסתכם לסך של כ-20 מיליון דולר (בהתאם לשער הובל בסמוך למועד פרסום הדוחות) נוספים אשר בהתאם להסכמי מכר הגוש הראשון תשולם למורגל הרוסית עד סוף שנת 2022 (להלן: "תמורות הגוש הראשון"). כאמור בביאורים, על פי הסכמי המכר של הגוש הראשון, תקבולי המכירה של כל שטחי המגורים שנבנו ועתידיים להבנות (הצפויים לכלול כ-4,500 דירות) בהתאם למחירי המינימום (85,000 רובל למ"ר), אינם כפופים למכירת יתרת הדירות של הגוש הראשון וסכום זה מובטח באמצעות ערבות בנקאית.</p> <p>להערכת מורגל הרוסית אם וככל שהתנאי המפסיק לא יתקיים, בהתבסס על מחיר המכירה בפועל של חלקות הגוש הראשון (כאמור כ-95,000 רובל למטר), סך התמורה למורגל הרוסית בגין הסכמי מכר הגוש השני צפויה להסתכם לסך של כ-34.5 מיליון דולר (בהתאם לשער הרובל בסמוך למועד פרסום הדוח) נוספים אשר על פי הסכמי מכר הגוש השני ישולמו עד סוף שנת 2025 (להלן: "תמורות הגוש השני").</p> <p>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-44 מיליון דולר (להלן: "ההלוואה העודפת"). לפיכך, תמורות הגוש הראשון ותמורות הגוש השני יועברו לאלקטרה עד לפירעון ההלוואה העודפת ולאחר מכן תפרע יתרת הלוואות הבעלים בחלקים שווים לחברה, לשותף¹⁰⁸ ולאלקטרה.</p> <p>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</p>

	<p>המוערך על ידי הרוכש. לפיכך אין ודאות כי האמור לעיל יתקיים ואף יתקיים אין ודאות כי לא יחול בו שינוי, לרבות שינוי מהותי.</p> <p>השפעה חשבונאית</p> <p>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.</p>
<p>ה. רכישת יחידות דיוור על ידי מורגל הרוסית מהרוכש</p>	<p>בין מורגל הרוסית לרוכש הוסכם על רכישה של כ-430 יח"ד 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 אופציות הביטול ביחס ל-250 יח"ד בחלקה 56 וההתקשרות בין הצדדים בנוגע לרכישתן בוטלה בהסכמה. הסכמי רכישת כ-230 הדירות בחלקות 62-63 נותרו בתוקפם ואופציות הביטול החד צדדית ביחס אליהם קיימת. בנוסף בין מורגל הרוסית והרוכש הוסכם כי מורגל הרוסית תרכוש 7 יח"ד אשר עתידות להיבנות על חלקות הגוש השני (יח"ד אחת בכל חלקה) כאשר אופציות הביטול החד צדדית האמורה לעיל תקפה גם ביחס ליח"ד הנ"ל.</p>
<p>ו. הסכמים נוספים</p>	<p>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.</p> <p>הצדדים חתמו על הסכמי המכר של חלקות התשתית הפנימית של הגוש הראשון בחודש יולי 2015 ויסכמו ביניהם את התנאים לחתימה על הסכמי המכר של חלקות התשתית הפנימית של כל גוש רלוונטי נוסף, לפני חתימת כל אחד מהסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש הרלוונטי.</p> <p>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 התשתית 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 בפרוייקט טרם החתימה בין הצדדים של הסכמים ארוכי טווח בנוגע לכך.</p>
<p>ז. התקשרות במתווה עקרוני לא מחייב עם עיריית סנט פטרסבורג</p>	<p>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").</p> <p>במסגרת זו הצהירו הצדדים כי בכונתם לפעול ולתרום במשותף לקידום פרויקט פלנטוגראד ובין היתר ישתפו הצדדים פעולה בהקמת התשתיות העירוניות שידרשו לפרוייקט פנטוגראד.</p> <p>עיריית סנט פטרסבורג תנקוט בפעולות הנחוצות, בכפוף לדין, על מנת לתמוך בפרוייקט פלנטוגראד וכן תעניק למורגל הרוסית את הסיוע המלא ליישום פרויקט פלנטוגראד. לצורך כך תוקם ועדה שתכלול את נציגי שני הצדדים.</p> <p>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.</p> <p>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 בפרוייקט (להלן: "ההסכם עם העירייה").</p> <p>בהתאם להסכם המסגרת, כהגדרתו לעיל, המחאה מורגל הרוסית את התחייבויותיה והכוחותיה (כולן או חלקן לפי העניין) על פי ההסכם עם העירייה אל הרוכש, כהגדרתו לעיל.</p>

תחרות

7.4

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.

הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום נדל"ן יזמי ברוסיה

7.5

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

107 האמור הינו בכפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד המובאת להלן.
 108 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 להחזקותיהם בחברה המשותפת (היינו, 89%-11%, בהתאמה).

מדידת הנכס	מעמיד ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מקורי (אלפי ש"ח)	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	תנאים עיקריים	יתרת ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ש"ח) *
קרקע ברוסיה	פלנטוגראד בע"מ, חברת בת (89% של החברה)	ספטמבר 2007 עד דצמבר 2016 לשיעורין	כ-147,889 אלפי ש"ח (36,225 אלפי דולר ¹⁰⁰)	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. הלוואת הבעלים תפרע באופן שבו ראשית, יוחזר לאלקטרה ולשותף חלקם העודף בהלוואת הבעלים (קרי 30%) ורק לאחר מכן תפרע יתרת הלוואת הבעלים בחלקים שווים לשותפה ולפלנטוגראד בע"מ. להלוואות לא נקבע מועד פירעון. יצוין כי נכון למועד זה נוצלו מלוא הלוואות הבעלים והועמדו הלוואות נוספות הכלולות ביתרה שלהלן.	157,188
	השותפה (כהגדרתה בסעיף 7.3 (א) לעיל)		כ-155,367 אלפי ש"ח (37,275 אלפי דולר)	9%	9%	168,210	
	אלקטרה (כהגדרתה בסעיף 7.3 (א) לעיל)		כ-121,800 אלפי ש"ח (30,000 מיליון דולר)	Libor + 4.25%	7.047%	155,351	

* ההלוואות מוצגות בעלות מופחתת, לעניין העמדת ההלוואות בשווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 9 ראה ביאור 3 של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018.

7.6 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 מהקרקע), בית קברות ומתקן שאיבה הסמוכים לקרקע ברוסיה (להלן: "המתקנים הסמוכים") ולפיכך ובהתאם לכך להערכת החברה יכול ויהיו למתקנים הסמוכים השפעה מהותית מאוד על שווי הקרקע ברוסיה כאשר נכון למועד פרסום דוח זה אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעה האמורה.

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.

¹⁰⁹ 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 הקרקע ברוסיה, אשר פורטו לעיל.

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.

גורמי סיכון

- פעילותה של החברה ברוסיה חשובה, 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 כהגדרתו 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 השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
		+	אי יציבות פוליטית
		+	חשיפה לרובל
		+	עסקת המסגרת והתקיימות התנאי המפסיק כהגדרתו 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 וסעיף 21.1 להלן.

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") ופרויקט הרכבת בתל-אביב (להלן: "פרויקט הרכבת").

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, פרויקט אחד העם, פרויקט קנדה אקרו בסיטי) ובכך הקטינה את סיכוני הפעילות של החברה. במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת החברה (ביחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) ברכישת קרקעות, בייזום, תכנון, פיתוח, ובניה של פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה, של שטחי מגורים, משרדים ומסחר בפרויקטים האמורים.

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 (ביחס לפרויקט קנדה אקרו בסיטי ביחד עם השותף) תהיה המשווקת הבלעדית של הפרויקט הרלוונטי בתמורה לעמלות שיווק. ההסכם בין החברה לבין המשקיעים הינו לרוב דומה ועיקריו מפורטים בסעיף 6.1(ט) 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. 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.

8.1.2

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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 ליעוד 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 יח"ד פורסמו הקלות לפיהן הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להגדיל את מספר יח"ד בפרויקט מסוים, בין אם ההגדלת יח"ד תהיה ללא תוספת זכויות בניה ("הקלת שבי"ס") ובין אם תהיה הגדלה של זכויות הבניה ("הקלת כחלו"ן") כמפורט להלן: (1) הקלת שבי"ס – על פי תקנה תכנון ובניה "סטטיה ניכרת מתוכנית" (הוראת שעה) התשע"ד 2013 יזם רשאי לבקש מהועדה המקומית לתכנון ובניה הגדלת יחידות המגורים בפרויקט בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ-30% בהתאם תנאים שנקבעו בהוראת השעה האמורה אשר יוותרו בתוקף 3 חודשים נוספים לאחר כינונה של הכנסת ה-23 (להלן: "הקלת שבי"ס"); (2) הקלת כחלו"ן – הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תהיה רשאית לאשר בהליך של הקלה תוספת של עד 20% מזכויות הבניה מהשטח הכולל לטובת הוספת יחידות דיור ושטחי שירות הצמודים להן או הנדרשים בשל הוספתן, במגרשים המיועדים לבניה רוויה ברשות עירונית, תוך הגדלת שטח הבנייה הכולל ובמסגרת הליך הרישוי בלבד. התיקון הנ"ל יוותר בתוקף 3 חודשים מיום תחילת כהונתה של הכנסת ה-23 (להלן: "הקלת כחלו"ן").

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.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

8.1.3

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

8.1.4

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 בנעליה לעניין ההתחייבויות האמורות.

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

8.1.5

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.

כך לדוגמא, בסמיכות לפרויקט מידטאון קיים היצע רב של שטחי מסחר בנויים ושטחי מסחר שעתידיים להיבנות ובתהליך בניה (לדוג': מתחם עזריאלי, עזריאלי שרונה, השוק הסיטונאי, מע"ר צפוני ועוד), במרחב הביקוש קיים ועתידיים להיבנות היצע שטחי מסר רב שישפיע באופן ישיר על הביקושים ועל רמות דמי השכירות בפרויקט.

כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה/משרד "יד שניה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה/משרד חדשים.

יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, 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 ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

8.1.6 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

את פעילותה היזמית מבצעת החברה באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירות נוספים כאשר ביחס לפרויקט מידטאון, בהסכמים בין החברה לבין שותפיה שהינם קבלני ביצוע הוסכם כי העבודות הקבלניות יבוצעו על ידי השותפים של החברה בפרויקטים האמורים (כגון אלקטרה ביחס לפרויקט מידטאון אשר הסתיים).

8.1.7 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה. מימון הפרויקטים צפוי להתבצע מהון עצמי וליווי בנקאי, כמקובל.

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 מידטאון הינו פרויקט מהותי מאוד.

8.2 תמצית תוצאות:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
375,417	33,920	6,464	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד*)
24,547	7,399	474	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
20,581	6,177	222	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
494,844	108,177	239,892	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

8.3 אזורים גיאוגרפים:

לפרטים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל ראה סעיף 5.2 לעיל.

8.4 פרויקטי נדל"ן יזמי בהקמה (נתונים מצרפיים) 110: נכון למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים בביצוע.

8.5 צבר הכנסות ומקדמות (חלק החברה): נכון למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים בביצוע.

8.6 בוטל.

¹¹⁰ בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, הנתונים בטבלה שלהלן 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 ומכירתם טרם הושלמה במלואם ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנתרו במלוא ליום 31.12.2019	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלוא ליום 31.12.2019	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					יתרת ענדיים צפויים בסיים הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט			
										מתום סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 1 לשנת 2019				
פרויקט מידטאון	תל-אביב	14.11.2014	מרץ 2013	ביום 13 בפברואר 2018 התקבל 4 טופס	81% ¹¹¹	2 יח"ד	22,380	ל.ר.	פנטהאון 2 זים: 522 מ"ר במוצע	0	1	0	1	0	33,100	9,505	28%	במהלך שנת 2019 נטלה חברת הפרויקט הלוואה בסך 270 מיליון ש"ח כנגד שעבוד שטחי המסחר והחניון ופרעה בעלים הלוואת ווחילקה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של כ- 250 מיליון ש"ח ¹¹²

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואם ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות					
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:				
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2019	רבעון 3 לשנת 2019	רבעון 2 לשנת 2019	רבעון 1 לשנת 2019
פרויקט מידטאון	ל.ר.	35,966	ל.ר.	36,000	ל.ר.

לפרטים נוספים אודות פרויקט מידטאון ראה סעיף 8.9 לדוח ברנע 2017¹¹³. בנוסף, לפרטים אודות יחידות המסחר והחניון בפרויקט אשר הינן בבעלות חברת מידטאון ראה סעיף 10.12.1 להלן.

111 לפרטים אודות רכישת החזקות השותפים של החברה בפרויקט ראה סעיף 10.12.2 להלן.

112 לפרטים אודות הלוואה ראה סעיף 10.12.1.7 להלן.

113 דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2017 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2017 ואשר פורסם ביום 21 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-021972) (להלן: "דוח ברנע 2017").

חלק ב' – גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

להלן פרטים אודות הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתחום הקמת פרויקטים בישראל. נכון למועד הדוח, פרויקט קנדה אקרו בסיטי ופרויקט הרכבת הינם פרויקטים בתכנון. נכון למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים שאינם מהותיים בביצוע.

להלן פרטים אודות פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מיקום	מועד רכישה	עלות נוכחית בספרים אלפי ש"ח	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה משוער	מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	יח"ד בפרויקט		סטטוס נוכחי
								מצב תכנוני		
								מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
פרויקט קנדה אקרו (חברה כלולה)	תל-אביב ¹¹⁴	דצמבר 2017 ¹¹⁵ 117	224,026	2023	2028	לא	50% ¹¹⁸	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	באריך 20.2.2020 התקבלה הודעה תוכנית המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בחלוקה לכ- 11 אלף מטר מוגרים, כ- 25 אלף מטר שטחי משרדים מסחר ומלונאות (להלן "שטחי תעסוקה") וכאלפיים מטר שטחי ציבור. בדוחותיה הכספיים של החברה שטחי התעסוקה
								כ- 102	87	

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

115 הסכם המכר נחתם בחודש יוני 2017 והרכישה הושלמה בחודש דצמבר 2017 תמורת סך כולל של כ-277 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן וכנגד מסירת החזקה לשותפות המוגבלת (להלן: "שותפות קנדה אקרו"). במועד ההתקשרות בהסכם המכר, התקשרה שותפות קנדה אקרו בהסכם אופציה PUT עם המוכר לפיו שותפות קנדה אקרו העניקה למוכר אופציה לפיה המוכר יוכל לחייב אותה, 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, שותפות קנדה אקרו תשלם למוכר סך של כ-3,500 ש"ח למ"ר בגין מלוא שטח האופציה, היינו סך של כ-7.7 מיליון ש"ח, וייתכן כי המוכר יממש את האופציה גם בגין רק חלק משטח האופציה. ביום 5 במרץ 2018 הודיע המוכר על מימוש האופציה בגין היקף זכויות בנייה של 2,233 מ"ר ובתמורה כולל של כ-7.8 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה במהלך 2018 בהתאם לתנאי ההסכם.

116 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 תפתח מ-90 ימים. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך קבוע של 500 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדן צמודים למדד המחירים לצרכן הראשון שיתפרסם לאחר מועד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי המוכר הודיעה בעל-פה לחברה כי יפנה את הנכס לפני תום תקופת השכירות ונכון למועד פרסום דוח זה טרם התקבלה הודעה רשמית מהמוכר.

117 לאור העובדה כי המוכר נותר בעלים של חלקה 25 בגוש 6924 הסמוכה למקרקעין נשוא הסכם המכר (להלן: "מקרקעי המוכר"), המוכר ושותפות קנדה אקרו התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בין המוכר לשותפות קנדה אקרו 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"). בנוסף, בהסכם השיתוף נקבע כי המוכר ושותפות קנדה אקרו ישתפו פעולה בקשר עם הליכי קידום תא/5000 שהינה תוכנית המתאר החלה על המקרקעין ומקרקעי המוכר, וכי למקרקעין ישוייכו מירב הזכויות האפשרויות לניצול בשטח המקרקעין בלבד מכח תא/5000 (ללא ניודן) ויתרת הזכויות מכח תוכנית זו ישוייכו למקרקעי המוכר.

118 יתרת ההחזקות בשותפות קנדה אקרו (50% מוחזקות על ידי אקרו נדל"ן יזוים בע"מ (להלן: "השותף"). החברה והשותף התקשרו במזכר הבנות אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים מוגבלים בשותפות קנדה אקרו וכשותפים כלליים לפיו שותפות קנדה אקרו תנוהל על ידי החברה והשותף יחדיו. השותף והחברה יעמידו הלוואות בעלים, פרו רטה לחלקם בשותפות והן תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5%. במזכר נקבעו הוראות בדבר העברת זכויות שיעקריהן קובעות כי עד לקבלת טופס אכלוס לפרויקט לא ניתן יהיה להעביר את ההחזקות בשותפות קנדה אקרו למעט העברה לנעבר מורשה ו/או העברה שכתוצאה ממנה החזקות החברה ו/או השותף (כל אחד מהם) לא תפתח מ-33% והם יוותרו בעלי שליטה בשותף הכללי. כן נקבעו הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה; חלוקת רווחים (פרו רטה לאחר פירעון הלוואות בעלים); תכנון הפרויקט בנייתו ומימוש. שיווק הפרויקט יעשה באופן בלעדי על ידי החברה והשותף באופן בלעדי והן תהיינה זכאיות לתשלום עמלת שיווק בשיעור של 3% (בתוספת מע"מ כדן) מעלות כל יחידה באופן שהזים ששיווק את היחידה יהיה זכאי לעמלה בשיעור של 1.75% והזים השני יהיה זכאי לעמלה בשיעור של 1.25%. בנוסף, ביחס לשטחים להשכרה, יהיו זכאים החברה והשותף לתשלום עמלת שיווק בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם העקרונות.

119 ביום 7 באוגוסט 2019 הומצא לחברה פרוטוקול החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה של המרחב המקומי תל אביב – יפו (להלן: "הוועדה"), לפיו החליטה הוועדה לאשר את הפקדת התב"ע המוצעת מכוח תכנית תא/5000 המפורטת לעיל.

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מיקום	מועד רכישה	עלות נוכחית בספרים אלפי ש"ח	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה משוער	האם הושג מימון/ ליווי י בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	יח"ד בפרויקט		סטטוס נוכחי
								מצב תכנוני		
								מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
										מסווגים כנדל"ן להשקעה והנתונים בטבלה זו מתייחסים לזכויות המגורים בלבד.
פרויקט הרכבת ¹²⁰	תל-אביב ¹²¹	21.11.2019 ¹²²	116,285	---	---	לא	95%	12,500 מ"ר למגורים	ל.ר	ל.ר
										החברה נערכת להגשת תוכנית עיצוב לאדריכל העיר כחלק מהתליך הרישוי לקבלת היתר בניה. במקביל החברה מקדמת תכנון מפורט לתוכניות חוק מכר במטרה להתחיל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט.

פרויקטים בתכנון – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)						
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2019	סה"כ יתרת עלויות צפויות	מחיר מכירה	חוזים חתומים (מחייבים) סמוך למועד הדוח	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים	סה"כ רווח

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

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

122 ביום 30 ביולי 2019 (להלן: "מועד ההתקשרות") התקשרו שלוש חברות המוחזקות על ידי החברה והנמצאות בשליטתה המלאה (לרבות בשרשרת) של החברה (החברה מחזיקה ב-95% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מהחברות וביתרת החזקות מחזיק שותף אשר העמיד הלוואות בעלים בסך של 15 מיליון ש"ח לחברות המוחזקות) (להלן: "החברות המוחזקות") עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן יחד: "המוכרים") במערך הסכמים (להלן: "ההסכמים") לרכישת ממכר הכולל: (1) את זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977 המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, בשטח רשום של כ-2,610 מ"ר (להלן: "המקרקעין"); וכן (2) המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחידה המוכרים בהסכמים המפורטים להלן: הסכמים בין אחד מיחידה המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 19 בגוש 6977 להקמת 13 יחידות דיור; הסכמים בין כל בעלי הזכויות בחלקה 245 בגוש 6977 להשכרה ולהקמת שטחי משרדים בהיקף שלא יפחת מ-1166 מ"ר; וכן הסכם 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 כדין (להלן: "התמורה"). התמורה שולמה במועדים שנקבעו בהסכמים כאשר התשלום האחרון שולם ביום 21 בנובמבר 2019 כנגד מסירת החזקה בממכר וכנגד המצאת מסמכים ואישורים. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מימים 4 בפברואר 2019 (מס' אסמכתא 009952-01-2019), 4 ביוני 2019 (מס' אסמכתא 047925-01-2019), 3 ביולי 2019 (מס' אסמכתא 056994-01-2019), 22 ביולי 2019 (מס' אסמכתא 063042-01-2019), 31 ביולי 2019 (מס' אסמכתא 065594-01-2019), 19 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא 112462-01-2019) ומיום 21 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא 113455-01-2019) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. לעניין זה יצוין כי כל אחת מהחברות המוחזקות מיועדת לפעול בתחום עיסוק נפרד, מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות. לצורך הקמת פרויקט במקרקעין אשר צפוי לכלול שטחי מגורים, מסחר, מלונאות ומבני ציבור (להלן: "הפרויקט") וקביעת אופן ניהולו, ביום 18 ביולי 2019 התקשרו החברות המוחזקות בהסכם שיתוף אשר מסדיר בין השאר את אופן ניהול הפרויקט ואופן ביצוע תשלום ההוצאות בפרויקט.

רווח גולמי צפוי	גולמי שטרם הוכר	שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (לא כולל מע"מ)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		מספר חוזים מוקדמים חתומים	ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) (כולל מע"מ) ליום 31.12.2019	שטרם הושקעו				
					יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו				תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,028	11,086	211,911	פרויקט קנדה אקרו בסיטי *
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1,277	287	114,721	פרויקט הרקבת *

* החברה טרם קיבלה החלטה לגבי אופי שיווק הפרויקט וכפועל יוצא טרם החלה בשיווקו ולכן לא ניתן להעריך את נתוני ההכנסה, יתרת העלויות והרווחיות.

חלק ג' – גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

פרויקט אחד העם

8.9

הצגת הפרויקט

8.9.1

פרויקט אחד העם, בתל אביב נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 85% (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 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 האפסטיבי בפרויקט:	85%. לעניין זה יצוין, כי לאחר תאריך הדוח רכשה החברה 10% נוספים ממניות חברת הפרויקט בתמורה לסך של כ-14 מיליון ש"ח. כך שלאחר רכישה כאמור ונכון למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה ב-95% ממניות חברת הפרויקט.
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	הצלחת השרון מחזיקה בכ-75% מחברה בת פרטית (להלן: "חברת הפרויקט")
ציון שמות השותפים בפרויקט:	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	דצמבר 2015 ¹²⁴
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):	36 חודשים ממועד תחילת העבודות
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	אפריל 2020
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן):	שיווק יחידות הדירור החלו בשנת 2017
מועד סיום שיווק בפרויקט (מתוכנן):	טרם נקבע
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה לא מהוונת מקק"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 חוכרת בחכירת משנה מחברת הפרויקט חדר טרנספורמציה בבניין הבנוי על המקרקעין ואת החלל מתחת לחדר המדרגות בקומת המרתף של הבניין הקיים על המקרקעין. התקשרות עם קבלן מבצע – נחתם הסכם פאושלי עם קבלן לביצוע העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט בתמורה לסך של כ-87 מיליון ש"ח, צמודה למדד תשומות הבניה.
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 8.9.6 להלן.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	קיימות.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

מצב תכנוני של הפרויקט

8.9.2

123 החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות חברה אשר נוסדה במטרה להתקשר בהסכם רכישת הנכס באחד העם וקידום הפרויקט (להלן בהע"ש זו: "חברת הפרויקט"). הצלחת השרון מחזיקה ב-99% ממניות הניהול בחברת הפרויקט וכן ב-85% מהמניות הרגילות של חברת הפרויקט. השותפים מחזיקים סך כולל של מניות המהוות 15% מהמניות הרגילות בחברת הפרויקט ואחד מבעלי המניות (שאיננו הצלחת השרון) מחזיק במניית ניהול אחת ("מניית ניהול") לעניין זה מקנה את הזכות למנות דירקטורים לדירקטוריון חברת הפרויקט ולהשתתף בניהולה של חברת הפרויקט, ללא כל זכות לקבלת רווחים ו/או כל זכות אחרת המוקנית למחזיקי המניות הרגילות). בעלי המניות בחברת הפרויקט התקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם אשר הינו דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.1 (ט) לעיל. ביחס להעברת זכויות נקבע כי הצלחת השרון תהיה רשאית להעביר זכויות בחברת הפרויקט, כולן או חלקן, ללא צורך בקבלת הסכמת השותפים וכן לבצע הקצאת מניות בחברת הפרויקט לצדדים שלישיים ובלבד שלא תפגענה זכויות השותפים בחברת הפרויקט והחזקותיה של הצלחת השרון בחברת הפרויקט לא יפחתו מ-51% מהמניות הרגילות ו-75% ממניות הניהול. יצוין, כי במקור החזיקה הצלחת השרון 75% ממניות חברת הפרויקט ובמהלך שנת 2018 רכשה הצלחת השרון 10% נוספים ממניות חברת הפרויקט מאחד מהשותפים בפרויקט, בסכום שאינו מהותי לחברה. בעקבות הרכישה האמורה עלה אחוז החזקה של הצלחת השרון בחברת הפרויקט ל-85%.

124

הסכם המכר נחתם בחודש ספטמבר 2015 והרכישה הושלמה בחודש דצמבר 2015 כמפורט בטבלה זו להלן.

פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 85% (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 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)

8.9.3

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 85% (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 95%)
77,000	77,000	77,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,632	4,632	4,632	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
102	1,279	1,398	עלויות מצטברות בגין בניה
8,159	11,050	14,058	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
---	---	---	עלויות אחרות
89,893	93,962	97,087	סה"כ עלות מצטברת
89,893	93,962	97,087	סה"כ עלות מצטברת בספרים
ל.ר.	ל.ר.	2,200	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	121,560	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	10,710	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	134,470	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע
ל.ר.	ל.ר.	30/06/2023	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט :

8.9.4

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדייווח)					פרויקט אחד העם נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 85% (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 95%)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
27	6	2	1	1	1	5	יחידות דיור (#)	
1,515	363	119	54	48	85	306	יחידות דיור (מ"ר)	
56	59	49	55	61	64	58	יחידות דיור	
27	33	35	36	37	38	38	יחידות דיור (#)	
1,515	1,879	1,997	2,051	2,100	2,184	2,184	יחידות דיור (מ"ר)	
56	60	60	60	60	60	60	יחידות דיור	
277,800	277,800	277,800	277,800	277,800	277,800	277,800	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) - כולל שטחי מסחר	
90,256	112,934	119,088	122,250	125,220	130,823	130,823	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
39%	48%	51%	52%	54%	55%	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
42	36	34	33	32	31	31	יחידות דיור (#)	
3,593	3,229	3,111	3,057	3,008	2,924	2,924	יחידות דיור (מ"ר)	
309	309	309	309	309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)	

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (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	
54,718	49,024	47,840	46,433	45,026	43,619	43,619	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	2	1	1	---	---	---	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
---	49	55	61	---	---	---	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

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

8.9.5

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 85%) (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 95%)
9,528	---	2019
59,154	9,648	שנת 2020
44,480	47,444	שנת 2021
11,120	52,898	שנת 2022
6,541	20,833	שנת 2023 <u>ואילך</u>
130,823	130,823	סה"כ

ריווחיות גולמית

8.9.6

פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 85%) (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 95%) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
2017	2018	2019	
277,800	277,800	277,800	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
231,558	231,558	231,558	עלויות פרויקט צפויות
46,242	46,242	46,242	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	---	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
46,242	46,242	46,242	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
17%	17%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
50	50	50	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
29	29	29	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
194	194	194	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

8.9.7

פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 85%) (נכון לתאריך פרסום הדוח החברה מחזיקה 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%	
41,618	43,930	46,242	48,554	50,866	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
121,023	127,747	134,470	141,194	147,917	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

8.9.8

נכון לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח אין מימון ספציפי לבניית הפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

8.9.10

הסכום המובטח ליום 31.12.2019	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
55,804	משכנתא מדרגה ראשונה ומשכון קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין לטובת בנק אשר העמיד מימון לרכישת הקרקע. שיעבוד ברשם החברות.		
	חברת הצלחת השרון בע"מ, בבעלות מלאה של התאגיד, נתנה ערבות בעלים לכיסוי מלוא התחייבויות חברת הפרויקט.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו, 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 הרשיות 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 וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (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 הרשיות 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 הדירור בפרויקט. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לקוחות

8.10

"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

8.11

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 בטלוויזיה, באינטרנט ובעיתונות הכתובה, דיוור אלקטרוני ושילוט.

תחרות

8.12

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.

להלן פרטים אודות הסכם הלוואה מהותי בתחום הקמת פרויקטים בישראל:

התאגיד הלווה	מועד העמדת הלוואה המקורי	סכום הלוואה	ריבית שנתית	לוח סילוקין	מועד פירעון אחרון	שעבודים ובטחונות	תניית שינוי שליטה	ערבויות	התניות פיננסיות	פרטים נוספים
החברות המוחזקות, יחד ולחוד (כהגדרתן בהע"ש 124 לעיל) המחזיקות בפרויקט הרכבת (להלן "הלווה")	20 בנובמבר 2019	מסגרת אשראי בסך כולל של 186,000 אלפי ש"ח בחלוקה כדלקמן: (1) 165,000 אלפי ש"ח המיועדת למימון רכישת המקרקעין (להלן: "הלוואת הרכישה"); (2) 21,000 אלפי ש"ח לצורך תשלום המע"מ (להלן: "הלוואת המע"מ").	לוואות הרכישה והלוואת המע"מ תישאנה ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.6% (כ"א) (ריבית אפקטיבית 2.37%)	תשלומים חודשיים של ריבית בלבד. יתרת הקרן הבלתי מסולקת והריבית שנצברה בגינה תפרענה במועד הפירעון האחרון (לפי העניין).	בגין הלוואת הרכישה 20 בנובמבר 2021. בגין הלוואת המע"מ 20 בפברואר 2020	(1) משכנתא ראשונה על הזכויות בממכר (כהגדרתו בהע"ש 124 לעיל) בלשכת רישום המקרקעין (2) שעבוד זכויות הלווה לפי הסכמי רכישת הממכר, לרבות הזכויות מכח הסכמי הקומבינציה שנחתמו עם בעלי הזכויות במקרקעין; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה: על פי הסכמי השכירות הנוגעים לממכר; לפיצוי או לשיפוי שיהיו לה כלפי צד שלישי בשל אובדן, נזק או הפקעה של הממכר; להטבת מס הקשורה במסגרת ההסכמים המומחים; ובהסכם השיתוף בין החברות המוחזקות מיום 18 ביולי 2019 (כמפורט בדיווח האחרון). (4) שעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות הלווה על פי הסכמי השכירות בקשר עם הממכר, כפי שיהיו מעת לעת.	לא יחול כל שינוי מבנה ¹²⁵ בחברה או בלווה מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב. לא יחול שינוי שליטה ¹²⁶ בחברה, במישרין ו/או בעקיפין מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב, לרבות באופן שבו ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, יחדלו מלהחזיק במישרין בכמות הגדולה ביותר של אמצעי השליטה ¹²⁷ בחברה או אם חדלו מלהיות בעלי היכולת את רוב חברי הדירקטוריון (שאיים דירקטורים חיצוניים). יצוין כי שינוי מבנה ו/או שינוי שליטה כאמור מהווים עילה להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה.	ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה לטובת הבנק בקשר עם ההלוואות, בגין כל הסכומים המגיעים לבנק מהלוות באופן מוחלט או בתנאי, במישרין או בעקיפין, ובכלל זה סכומי קרן, ריביות מכל סוג שהוא (כולל ריבית פיגורים) עמלות והוצאות לסוגיהן, הוצאות מימוש הנכסים המשועבדים, שכ"ט עו"ד, דמי שיפוי, ביטוח, ביול, ובצירוף הפרשי הצמדה והפרשי שער מכל סוג בכל אופן ודרך.	במסגרת הלוואה 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 של החברה (כולל לא יפחת מ-30%); 3. ההון העצמי בדוחות הכספיים (כולל לא יפחת מ-170 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 היא עומדת בהתניות הפיננסיות, העומדות על 22.4%, 60% ו-677 מיליון ש"ח, בהתאמה. (לפרטים אודות אופן חישוב אמות המידה ראה סעיף 15.4 להלן)	בהסכם המימון נקבעו עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של מלוא סכום הלוואה, לרבות שינוי מהותי בפעילות העסקית.

¹²⁵ "שינוי מבנה" – מיזוג או פיצול (כהגדרת המונחים בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או בחוק החברות, התשנ"ט-1999), רכישה, העברה או קבלה של נכס או התחייבות מהותית, או קבלת נכסים מהותיים תמורת ניירות ערך או זכויות אחרות של החברה.

¹²⁶ "שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

¹²⁷ כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- א. פרויקט אחד העם – התקבל היתר הריסה של המבנה הקיים ובכוונת החברה להחל בהריסת המבנה במהלך החודש הקרוב. להערכת החברה היתר מלא לבניית הבניין יתקבל במהלך החודש הקרוב. בכוונת החברה להמשיך בשיווק הדירות בפרויקט.
- ב. פרויקט קנדה אקרו בסיטי – המשך קידום תוכנית התב"ע לפרויקט.
- ג. פרויקט הרכבת - החברה נערכת להגשת תוכנית עיצוב לאדריכל העיר כחלק מהליך הרישוי לקבלת היתר בניה. במקביל החברה מקדמת תכנון מפורט לתוכניות חוק מכר במטרה להחל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט עוד השנה.
- יובהר כי המידע שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד אשר התקיימותו אינו ודאית ואינו תלוי בחברה בלבד ולפיכך אין כל ודאות כי החברה תקבל את ההיתרים שתוארו לעיל או שתקבלם במועדים הנחזים לכך על ידי החברה ו/או שבניית הפרויקטים תסתיים במועד שנחזה לכך על ידי החברה (אשר יכול לא להתקיים מסיבות שונות לרבות סיבות מאקרו כלכליות, כמפורט בפסקת המצפ"ע שלאחר סעיף 8.9 לעיל).

גורמי סיכון

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

- א. שינויי חקיקה
מעט 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 (קנדה אקרו בסיטי, פרויקט הרכבת ופרויקט אחד העם) קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.
- ג. אי קבלת היתרים
אי קבלת היתרים בפרויקטים להם שותפה החברה 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. סיכונים 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 וסעיף 21.1 להלן.

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

מידת השפעה 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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	+		האטה בשוק הנדליין
	+		סיכוני יזמות

תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל

מידע כללי על תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל

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 רום ב"פארק צמרת" בתל-אביב (להלן: "פרויקט רום").

בפרויקט דה וינצ'י החברה נמנית על חברי קבוצת הרכישה של המגורים. עיקר אחזקתה של השותפות נובע מכוח תקנות כחלון שאישרו, בכפוף לקבלת היתר בניה מלא, 38 דירות נוספות לפרויקט (להלן: "היחידות הנוספות") זאת בנוסף ל- 3 הדירות שהשותפות החזיקה קודם לכן. בפרויקט רום החברה אינה נמנית על חברי קבוצת הרכישה והיא מעניקה שירותי ניהול (ביחד עם השותף) לחברי קבוצת הרכישה.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

איתור הפרויקט

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 פיזית של היתכנות הפרויקט המוצע מבחינת תשתיות זכויות על פי תב"ע, היתרים והיתכנות לקבלתם בהמשך כתוצאה מפעילות תכנונית וכדומה.

רכישת הבעלות במקרקעין ושיווק הזכויות ליחידת קרקע¹²⁸

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 הרכישה¹²⁹.

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 ידה 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 במיזם¹³⁰.

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

¹²⁸ 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").

¹²⁹ כדוגמת פרויקט רוטשילד-אחד העם (פרויקט שהסתיים), פרויקט החושלים (פרויקט שהסתיים), פרויקט Sea-View (פרויקט שהסתיים), פרויקט דה וינצ'י וכדומה.

¹³⁰ כדוגמת פרויקט דבלוי 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)).

9.1.1.3

תכנון הפרויקט

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 תמהיל דירות שימשמש 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 הפרויקט¹³¹. 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.

9.1.1.4

טבלת איזון

כאמור לעיל, זכות ליחידת קרקע בקבוצת רכישה עתידה להפוך עם סיום הפרויקט על המקרקעין ליחידת דור בבית משותף. חלוקת הזכויות בין חברי קבוצת הרכישה נעשית על ידי טבלת איזון הנערכת על ידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי¹³² 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.

9.1.1.5

התמורה לחברה

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 הניהול ראה סעיף 9.1.2.2 להלן.

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

131

132

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 רכישההסכם 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 (בינן 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 רכישה¹³³) 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 החלטות 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.

¹³³ 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 אז 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 פרייס) 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 בפרויקט¹³⁴ (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 (בדר"כ כ-60%) מתקבלים בידי המנהלים בשלב גיבוש קבוצת הרכישה וזאת ללא קשר אם המנהלים יוסיפו לנהל את הפרויקט בפועל, אם לאו. היתרה (בדר"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 דיוור בפרויקט (מכירות יד שניה) בשיעור מסוים (לרוב 1.5% בתוספת מע"מ כד"ן). 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 כד"ן ומסיבה מוצדקת. בנוסף, נקבע מנגנון הקובע שככל שהסכם הניהול הסתיים שלא עקב סיבה כי אז המנהלים יהיו זכאים לשיעור מסוים מדמי הניהול שנתרו 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

¹³⁴ כדוגמת פרויקט דה וינצ'י, פרויקט רום וכדומה.

במקרקעין מראש וטרם לרכישת זכויות במקרקעין על ידי החברה או במקביל אליה, מקבלים בדרך כלל הנחה בתשלום דמי ניהול למנהלים¹³⁵. ביחס לבעלים היסטוריים של מקרקעין אשר בחרו להימנות על חברי קבוצת הרכישה חלף מכירת חלקם בקרקע לחברה¹³⁶ (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 רכישה 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 (שבת, 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. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1.2 לעיל.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

9.1.4

החברה מעריכה כי גורמי הצלחה 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.

¹³⁵ 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.

¹³⁶ 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.

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדוח

9.1.6

להלן פרטים אודות פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדוח בהם החברה **נמניתה** על חברי קבוצת הרכישה ושמכירתם **טרם** הסתיימה :

9.1.6.1

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (לפי מספר יח"ד בפרויקט)	יח"ד שנתרו במלאי	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2019	שיעור ההון העצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט				הכנסות צפויות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	
										רבעון 1 2019	רבעון 2 2019	רבעון 3 2019	רבעון 4 2019					
פרויקט אחד העם רוטשילד	תל אביב	פברואר ומרץ 2008	ינואר 2010	טופס 4 התקבל במהלך שנת 2017	כ-3%	2 יחידות פנטהאוז	* 26,514	37%	347.5	1	-	-	-	1	*26,514	*0	*0%	*10,069

* מתייחס לחלקה של החברה ביחידות האמורות (60%)

שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) (ללא מע"מ)				מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור
	רבעון 1 2019	רבעון 2 2019	רבעון 3 2019	רבעון 4 2019		
פרויקט אחד העם רוטשילד	---	42,312	---	---	61,200	61,200

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 האחזקה 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.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)			נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ¹³⁷ (נתונים כספיים באלפי ש"ח)							שנת הדיווח	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:		
	מספר יחידות מגורים שנחתמו	מספר היחידות במלאי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדוח	מספר היחידות המלאי יתרת בדוחות הכספיים של החברה לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדוח	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות בוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:								
				עלויות שהושקעו בפועל	עלויות שהושקעו בפועל לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל לא כולל מימון	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים						
התקבל היתר מלא לבניית המגדל הקבלן החל בבניית שלד הבניין הנמצא	222	1	44,397	2,308	44,397	46,705	1,789	7,904	37,012	2019	372 יח"ד בשטח אקוויולנטי של כ- 35 אלף מ"ר מגורים ונוסף כולל 40 יח"ד תהיינה להשכרה (דיוור בר השגה) (להלן: "קבוצת הרכישה למגורים"); שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 800 מ"ר; שטחי משרדים בשטח	שם הפרויקט	פרויקט דה וינצ'י	מיקום הפרויקט	ברח' לאונרדו דה וינצ'י פינת קפלן בתל-אביב ¹⁴⁰
				61.5%										מועד רכישה	יוני 2016 ¹⁴¹
														מועד סיום משוער	2023
														שימושים	מגורים, משרדים ומסחר

¹³⁷ 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.

¹³⁸ וודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות.

¹⁴⁰ מקרקעין הידועים כחלקות 752 ו-590 בגוש 6111 וחלקות 1 ו-2 בגוש 7102.

¹⁴¹ 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 שהיזמים או מי שיבואו בנעילהם 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. 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.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ¹³⁷ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)							שנת הדיווח	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:	
	מספר יחידות מגורים שנחתמו בניגון חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרוסום הדוח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	מספר היחידות במלאי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:	תחזית עדכנית של עלויות בוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:			עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:							
					עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ כוללת בפרויקט (צפוי) לא כולל מימון ¹³⁸	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים	שיעור הנדסי			עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	
בקומה 12.												2018	עיקרי של כ- 31 אלף מ"ר (לעיל ולהלן: "הפרויקט") ¹³⁹	חלק החברה האפקטיבי, לפי שימושים	46% מהזכויות הנותרות בקרקע ¹⁴² 143
	---	2	30,357	4	4%	8,634	26,024	34,658	2,544	8,016	24,098			התמורה שנקבעה לרכישת זכויותיה המקוריות של החברה בקרקע:	821 מיליון ש"ח ביחס ל-100% מהקרקע
														החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31.12.19	100%

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.

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

¹⁴² 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 (ט) לעיל. ביחס להעברת זכויות נקבע כי לא ניתן יהיה להעביר את ההחזקות 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.

¹⁴³ 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 (ט) לעיל.

¹³⁹ לפרטים אודות שטחי המסחר ראה סעיף 10 להלן.

שם הפרויקט ומיקומו	חלק החברה	שיעור שיווק נכון ליום 31.12.2019	שיעור שיווק נכון למועד פרסום הדוח	מועד חזוי למשיכת תזרים מזומנים מהפרויקט ¹⁴⁴	מלאי (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט (אלפי ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ¹⁴⁵ (אלפי ש"ח)	אומדן תזרים לקבל מס ¹⁴⁶ (חלק החברה) לפני מס (אלפי ש"ח)
פרויקט רום *	50% מ-3 יח"ד	100%	100%	עד 2020	---	---	9,566	10,072
פרויקט דה וינצ'י	46% מהזכויות הנתרות בקרקע	89% מגורים 100% משרדים	89% מגורים 100% משרדים	עד 2023	40,845	4,639	23,125	57,006

להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים:

9.2.3

מועדי זכאות	דמי ניהול (מליון ש"ח)				שם הפרויקט ומיקומו
	דמי ניהול שטרם הוכרו בדוחותיה של החברה הכספיים	דמי ניהול שהחברה הכירה במצטבר בדוחותיה הכספיים עד ליום 31.12.2019	חלק החברה	100%	
לפי אבני דרך ממועד ארגון קבוצת הרכישה ועד למועד קבלת "טופס" ¹⁴⁷ 14	9.6	43.6	53.2	105	פרויקט רום
עם קבלת "טופס" ¹⁵⁰ 4	15.4	¹⁴⁹ 70.6	86	¹⁴⁸ 186.5	פרויקט דה וינצ'י

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר לוחות הזמנים לקבלת היתרים/ שינוי תב"ע ולהתחלת וסיום 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 מיידי הקבועות 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 היתרים 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 וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

¹⁴⁴ המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול בפרויקטים. לפרטים אודות דמי הניהול הצפויים ראה סעיף 9.2.3 להלן.

¹⁴⁵ יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הינו בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל.

¹⁴⁶ כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזרי הון עצמי שהושקע וחיובים בניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט משועבד אליהם.

¹⁴⁷ 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.

¹⁴⁸ הנתונים כוללים דמי ניהול גם בגין יחידות שטרם נמכרו, וכן בהנחת אישור תוספת של 38 דירות בגין תקנת כחלון.

¹⁴⁹ 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 יועברו דמי ניהול בסך של כ-108 מיליון ש"ח, המהווים שיעור של 60% מסך דמי הניהול, כאשר חלק החברה (בשרשרת סופי) הינו כ-50 מיליון ש"ח.

¹⁵⁰ בהתאם להסכם המימון יתרת דמי הניהול יתקבלו כדלקמן: 20% מסך דמי הניהול- לאורך תקופת בניית הפרויקט ב-16 תשלומים רבעוניים שווים ו-20% הנתרים עם קבלת טופס 4 לחלק המגורים ולחלק התעסוקה בפרויקט, לפי העניין.

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 מיידי הקבועות 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.

חלק ג' - גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

נכון למועד הדוח זה, לחברה אין פרויקטים מהותיים מאוד, כהגדרת המונח בטיטות 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) מהונם 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 פוטנציאלים אשר ישאו ערך למשקיעים בהם. היתרון היחסי של החברה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו בתחום הפעילות אסף טוכמאיר וברק רוזן, 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 צופה 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" (המפורט בסעיף 9.2.1 לעיל), 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 - נכון למועד פרסום דוח זה, פרויקט רום קיבל את מלוא ההיתרים הנדרשים, בוצעו והושלמו עבודות החפירה והדיפון והקבלן הראשי החל בבניית הפרויקט, כמו כן נסגרו תנאי הליווי הבנקאי של הקבוצה וכל הרוכשים חתמו על הסכם הליווי. בשנה הקרובה צפוי המשך בניית המגדל לקראת מסירת יחידות הדיור בשנת 2022.

פרויקט דה וינצי – התקבל היתר מלא לבניית המגדל. החל הליווי הבנקאי של הפרויקט. הקבלן החל בבניית שלד הבניין הנמצא בקומה 12. בשנה הקרובה צפוי המשך בניית שלד הבניין לקראת מסירת יחידות הדיור בשנת 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 וסעיף 21.1 להלן.

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

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

10. תחום הנדל"ן המניב בישראל

מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב

10.1

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

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בשרשור סופי	תיאור	האם פרויקט מהותי/מהותי מאוד ¹⁵¹	ההצגה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019
פרויקט מיטאון מסחר וחניון	תל-אביב	81%	שטחי המסחר בפרויקט מיטאון בהיקף של כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 629 חניות	פרויקט מהותי מאוד	איחוד מלא
פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט)	הרצליה פיתוח	18%	פרויקט להקמת מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח	פרויקט מהותי	עסקה משותפת איחוד יחסי של 24.1343%
פרויקט בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר)	רמת גן	88%	מבנה המכיל 2,027 מ"ר למשרדים ¹⁵²	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 מיטאון	תל-אביב	100%	2.5 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	לא	איחוד מלא
29% מקומות משרדים בפרויקט Sea Veiv ¹⁵³	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 בסיטי	תל-אביב	50%	לפרטים אודות המתחם ראה סעיף 8.8 לעיל	לא	חברה כלולה
שטחי משרדים ומסחר בפרויקט דה וינצ'י	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 ¹⁵⁴	לא	איחוד מלא
שטחי משרדים ומסחר בפרויקט הרכבת	תל-אביב	95%	לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.8 לעיל	לא	איחוד מלא
לייב	תל-אביב	100%	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	לא	איחוד מלא
קרקעות בהרצליה פיתוח	הרצליה פיתוח	30%-50%	---	לא	איחוד מלא

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

152 ביום 29 בדצמבר 2019 הומצא לחברה פרוטוקול החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה של המרחב המקומי רמת-גן (להלן: "הוועדה"), לפיו החליטה הוועדה לאשר את הפקדת התכנית המוצעת מכוח תכנית רג/מק/1308/ב (להלן: "התכנית") 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 קרקעות לשימוש מסחר ותעסוקה (מתוכם 18,700 מ"ר לשימוש עיקרי ו-7,350 מ"ר לשימוש); ו- (ב) 500 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור. בחודש פברואר 2020 התברר הגישה בקשה 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 בשימושים מעורבים (להלן: "שינוי התכנית"). בנוסף הוגשה בקשה להיתר הריסה חפירה ודיפון על פי זכויות קיימות. יודגש כי האמור בדבר אישור התכנית, שינוי 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 ואישור שינוי התכנית להפקדה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ואישור ומתן תוקף לשינוי התכנית על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (לפי העניין). 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.

153 כ-71% מקומות המשרדים מסווגת בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע כאמור בסעיף 11 להלן.

154 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 קרקעי, מתוכם כ-5,790 מ"ר בבעלות החברה) בחלוקה כדלקמן: (א) 4,118 מ"ר של זכויות בנייה על קרקעות לשימוש מסחר ומשרדים (שטח המשקף כ-690 מ"ר לקומה); ו- (ב) 5,982 מ"ר של זכויות בנייה 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, מלא הזכויות בנכס סווגו בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה (עובר להפקדת התוכנית, הזכויות בנכס סווגו כזכויות למגורים וזכויות למסחר). נכון למועד דוח זה הוגשו התנגדויות לוועדה המקומית במסגרת 60 הימים, החברה נערכת להגיב להתנגדויות אלו בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית בהתאם לצורך. 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 ושינוי התכנית 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.

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). לעניין זה יצוין, כי תחום זה הינו תחום פעילות חדש שהתווסף לפעילות החברה החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

עיקר הנכסים הנכסים המניבים של החברה (לרבות נכסים מניבים בהקמה ו/או בתכנון) בתחום זה (למעט ביחס לבניין ישראל קנדה, פרויקט הרכבת ובית אמריקה) 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 של פרויקטים קיימים כגון בניין ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), בית אמריקה ופרויקט הרכבת.

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 8.1.2 לעיל בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בנייה 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 להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאיחה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

10.1.3

שינויים בהיקף הפעילות בתחום ובריווחיותו

בשנת 2019 בדומה למגמה אשר שררה בשלושת השנים האחרונות, אופינה בעלייה מתונה במחירי השכירויות בשוק המשרדים מחד גיסא כאשר עיקר העלייה נבעה מעלייה בדמי השכירות בתל-אביב ובהרצליה. יחד עם זאת, היציבות האמורה עשויה להתערער לאור העבודה שבשנים הקרובות צפויים להתווסף שטחי משרדים ו/או מסחר רבים לשוק מאידך גיסא בשוק שטחי המסחר להשכרה חלה מגמת ירידה במחירי השכירות וזאת לאור ריבוי שטחי מסחר באזורי ביקוש ותחרותיות רבה ואתגרים בתחומי הקמעונאות המקומיים והבינלאומיים.

10.1.4

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לדעת החברה, גורמי הצלחה קריטיים 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.

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 ויזום קבוצות רכישה (כגון פרויקט Sea View, פרויקט החושלים, פרויקט דה וינצ'י ופרויקט הרכבת 72, תל-אביב). ביחס לפרויקט סי טאוור ובנין ישראל קנדה (יורוקום לשעבר), 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 כשאיך כל ודאות לכך.

10.1.8

סוגי שוכרים

נכון למועד דוח זה, הנכסים של החברה המושכרים הינם שטחי המסחר והחניון בפרויקט מידטאון, בניין ישראל קנדה (יורוקום לשעבר), בניין בית אמריקה, קומת המשרדים בסי-ויו (אשר חלק קטן ממנה מושכר לבעלי השליטה בחברה), קומת המשרדים בפרויקט החושלים, קומת המשרדים בפרויקט אליפלט וכן קומות המשרדים בפרויקט מידטאון. נכון למועד זה, אין מאפיינים יחודיים לשוכרים הנ"ל. **ביום 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.**

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 2017 עד 2019 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
4,053	3,927	15,249	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
552	1,122	6,035	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
26,659	21,214	83,478	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
30,160	24,019	92,692	רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)
1,574	3,153	4,688	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)
1,574	3,153	4,688	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)
3,501	2,805	9,214	סה"כ NOI (מאוחד)
3,501	2,805	8,597	סה"כ NOI (חלק החברה)

10.3

אזורים גיאוגרפים

לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5.2 לעיל.

פילוחים ברמת תחום הפעילות

10.4

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

10.4.1

סה"כ במ"ר	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
38,203	655	12,882	25,321	שנת 2019	מאוחד	ישראל
32,485	540	10,524	21,961		חלק החברה	
100%	ל.ר.	34%	66%		מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	ל.ר.	32%	68%		חלק החברה	
21,672	-	500	21,172	שנת 2018	מאוחד	ישראל
18,411	-	464	17,948		חלק החברה	
100%	-	2%	98%		מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	-	3%	97%		חלק החברה	

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

10.4.2

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
1,028,651	129,840	293,532	605,279	שנת 2019	מאוחד	ישראל
760,202	107,303	240,701	412,199		חלק החברה	
100%	12%	29%	59%		מאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים
100%	14%	32%	54%		חלק החברה	
405,950	-	11,188	394,762	שנת 2018	מאוחד	ישראל
366,547	-	10,388	356,159		חלק החברה	
100%	-	3%	97%		מאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים
100%	-	3%	97%		חלק החברה	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

10.4.3

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
9,214	1,269	2,564	5,381	שנת 2019	מאוחד	ישראל
8,597	1,077	2,143	5,377		חלק החברה	
100%	14%	28%	58%		מאוחד	של הנכסים NOI אחוז מסך כל
100%	12%	25%	63%		חלק החברה	
2,592	-	264	2,328	שנת 2018	מאוחד	ישראל
2,579	-	252	2,328		חלק החברה	
100%	-	10%	90%		מאוחד	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
100%	-	10%	90%		חלק החברה	

רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

10.4.4

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
66,188	-	21,925	44,263	שנת 2019	מאוחד	ישראל
48,732	-	17,814	30,918		חלק החברה	
100%	-	33%	67%		מאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך
100%	-	37%	63%		חלק החברה	
18,835	-	-	18,835	שנת 2018	מאוחד	ישראל
16,942	-	-	16,942		חלק החברה	
100%	-	-	100%		מאוחד	אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערך
100%	-	-	100%		חלק החברה	

דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים

10.4.5

חניון (מחיר שכ"ד חודשי ממוצע לחניה)	מסחר		משרדים		ישראל
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	
---	799	102	111	80	73

פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

10.4.6

חניון		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	
ל.ר	100%	82%	68%	91%	92%	

מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

10.4.7

חניון		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	
---	1	2	3	7	9	

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

10.4.8

חניון		מסחר*		משרדים*		ישראל
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	
---	1%	2.4%	**4%	6.2%	5.7%	

* לא נלקחו בחשבון שיעורי התשואה בנכסים בית יורוקום ברמת גן ופרויקט הרכבת. הכנסות השכירות הנין 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.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

10.5

להלן פרטים אודות ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופות 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)		
-	-	-	6,483	-	-	-	6,483	רבעון 1	שנת 2020
0.61	1	-	6,605	3.24	3	-	6,490	רבעון 2	
0.32	1	-	9,800	0.45	3	-	8,908	רבעון 3	
0.51	5	-	9,693	0.51	5	-	8,785	רבעון 4	
1.3	5	-	32,894	3.08	7	-	28,724	שנת 2021	
1.49	5	-	32,005	1.35	3	-	26,677	שנת 2022	
0.61	1	-	31,942	1.14	2	-	26,272	שנת 2023	
25.7	20	-	501,159	20.75	15	-	187,125	שנת 2024 ואילך	
30.53	38	-	630,581	30.53	38	-	299,464	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 2019 לרבות ההסכם עם מייקרוסופט שנחתם כאמור בחודש נובמבר 2017. 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.

שוכרים עיקריים (מצרפי)

10.6

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ונכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2019.

נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי

אזור	משתנים	תקופה		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
ישראל - משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	12.05	12.05	12.05
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)	24,538	54,404	31,768
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ₪)	103,470	144,743	227,982
	תקציב הקמה בשעה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)	224,700	180,764	172,458
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה) (באלפי ₪)	121,230	64,855	24,466
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	93%	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	12,798
	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	---	---	--
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	---	---	---
ישראל - מסחר	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 לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	---	---	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)	---	---	---
	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)	---	---	---
ישראל - חניות	תקציב הקמה בשעה העוקבת (אומדן) (מאוחד)	---	---	---
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)	---	---	---
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	---	---	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)	---	---	---
	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 לגביו 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% מהנכס בשנת 2017 מייצג 30% מהנכס בהתאם להצגה בדו"ח המאוחד של החברה

קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי

אזור	משתנים	תקופה		
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (במאוחד)	9,201	27,681	25,125
	סה"כ שטח הקרקעות בתום שנה (באלפי מ"ר)	0.32	1	0.76
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות בניה מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	1.89	5.71	9.5
	משרדים	---	---	---
	מסחר	---	---	---
	חניון	---	---	---

זכויות בנייה בלתי מנוצלות

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 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

להלן פרטים אודות רכישות ומכירות בתחום הנדל"ן המניב:

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		נכסים שנמכרו	ישראל
---	---	1551	מספר נכסים שנמכרו בתקופה*		
---	---	34,659	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	---	0.66	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	---	17,300	רווח(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו	
1	3	157 1561	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
13,118(*)	159,634	108.5	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1.4	4.7	3.7	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

155 ביום 17 ביולי 2019, במסגרת הליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים (להלן: "ההתמחרות" ו-"הכונס"), לפי העניין) שמונה על ידי בית משפט השלום בתל אביב-יפו במסגרת תובענה לפירוק שיתוף (להלן: "בית המשפט") במקרקעין הידועים כמגרש 4008 בהרצליה (חלקת מקור 11 בגוש 6591) בשטח כולל של כ-7.3 דונם לפי תכנית הר/מק/2030/א אשר מקנה זכויות בניה עיליות (ברוטו) בהיקף של כ-46,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), נקבע כי המקרקעין יירכשו במלואם על ידי צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה לפי שווי של כ-380 מיליון ש"ח, כאשר החברה יחד עם שלושה שותפים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה ימכרו את מלוא זכויותיהם במקרקעין (34%; חלק החברה 9.1%) בתמורה לסך כולל של כ-129 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). חלק החברה בתמורה מסתכם לסך של כ-34 מיליון שקלים בתוספת מע"מ כדן. יצוין כי השלמת המכירה והעברת התמורה למי מיחיד המוכרים במסגרת ההתמחרות הותנית באישור בית המשפט אשר התקבל בחודש אוגוסט 2019.

156 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 (שהינה למיטב ידיעת החברה הינה בשליטת ה"ה רו עווד ומשפחת נקש) בשיעור של 64% (להלן: "החברה המשותפת") עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה 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 ת1059ד (להלן: "הממכר"), במצבו כפי שהוא (As-Is), כשהם נקיים וחופשיים מכל זכויות צד שלישי, בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן (להלן: "התמורה"). התמורה שולמה במועדים שנקבעו בהסכם הרכישה כאשר התשלום האחרון שולם ביום 1 בספטמבר 2019 כנגד מסירת החזקה בממכר וכנגד המצאת מסמכים ואישורים. בהסכם הרכישה נקבע כי תמורה נוספת בסך של 3,810 ש"ח בתוספת מע"מ כדן למ"ר בגין זכויות בניה לכל מ"ר שיאושר על פי תכנית המשביחה את המקרקעין שתקבל תוקף כדן (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 כדן. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 15 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-041445), מיום 22 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-043161) ומיום 2 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-076581) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. יצוין, כי החברה המשותפת מוצגת בדוחות החברה בסעיף השקעה בחברות כלולות ולפיכך אינה כלולה בטבלה בסעיף זה.

157 לפרטים אודות רכישת פרויקט הרכבת ראה סעיף 8.8 לעיל. לפרטים אודות הגדלת החזקות החברה (בשרשור סופי) בפרויקט מידטאון ראה סעיף 10.12.2 להלן.

חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

10.11

נכסים מהותיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 פרויקט סי טאוור הינו פרויקט מהותי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה.

10.11.1

נדל"ן מניב בהקמה

נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגבייהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה (כספי) (%)	נתונים כספיים			שנה	שם הנכס ומאפייניו		
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (במטבע המסחרי)
					רווחי (הפסדי) (מאוחד) (במטבע מסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע הצגה)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שם מעריך (שם וניסיון)									
שיעור היוון שווי נכס גמור - חוזה שכירות מייקרוסופט - 5.5%, שטחים פנויים ודמי שכירות ראויים - 6.5%. שיעור היוון משוקלל של הנכס- 6.3%. רווח יזמי דחוי- 2.75%	גישת החילוץ, שיטת היוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לקרקע	ארו אבירן כלכלן ושמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-24 שנים.	93%	85%	51,471	227,982	227,982	163,422	2019	הרצליה ¹⁵⁸	אזור
										דצמבר 2016 ¹⁵⁹	מועד רכישת הקרקע
שיעור היוון שווי נכס גמור - חוזה שכירות מייקרוסופט - 6.4%, שטחים פנויים ודמי שכירות ראויים - 7%. רווח יזמי דחוי- 8.85%	גישת החילוץ, שיטת היוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לקרקע	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-28 שנים.	16093%	60%	7,098	144,743	144,743	131,654	2018	תעסוקה ומסחר	שימוש עיקרי
										עסקה משותפת, איחוד יחסי (24.1341%)	שיטת הצגה בדוחות המאוחדים
										18% ¹⁶¹	חלק החברה
										כ-50,045	שטח [במ"ר לפי 100%]
	גישת השוואה על הקרקע ורווח יזמי של 8.5% על עלויות שהושקעו בפועל		100%	19%	10,802	103,470	103,470	96,053	2017	כ-715,000	סך כל השקעה צפויה (נתונים לפי 100%, כולל קרקע, בנייה ושונות) (במטבע מסחרי) (אלפי ש"ח)
										2020	מועד סיום בנייה משוער

פרויקט סי טאוור, ישראל

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

159 ביום 6 במאי 2016 התקשרו חברה המוחזקת (100%) על ידי הצלחת השרון (להלן: "חברת הבת"), אקרו ש.א.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו"), תדהר אינווסמנט 1 שותפות מוגבלת (להלן: "תדהר") וצד שלישי נוסף (להלן: "השותף"); חברת הבת, אקרו תדהר והשותף יקראו להלן ביחד: "הצדדים" או "השותפים" עם צדדים שלשיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרים") במסמך עקרונות מחייב (להלן: "הסכם העקרונות") לרכישת, זכויות הבעלות בקרקע הידועה כגוש 65691 חלקות (מקוריות) 15 ו-16 (מגרשים 4003 ו-4005 לפי תב"ע הר/מק/2030א') בהרצליה פיתוח, בשטח מגרשים כולל של כ-10.3 דונם, שהיעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר (להלן: "הקרקע") בתמורה לסך כולל של כ-200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. העסקה הושלמה בחדש דצמבר 2016 כנגד מסירת החזקה בקרקע לשותפים. השותפים התקשרו הסכם שיתוף פעולה המעגן את ההסכמות ביניהם כבעלים של הקרקע כמפורט בסעיף 10.11.2 להלן.

160 לפרטים אודות ההסכם עם מיקרוסופט והסכם עם השותפים ראה סעיף 10.11.2 להלן. הנתונים מתייחסים לחלק החברה המוחזקת לפני חתימת ההסכם המפורט עם השותפים כמפורט בסעיף 10.11.2 להלן.

161 נתונים כספיים מייצגים 24.1343% מהנכס.

א.	הסכם לשיתוף והסכם משותפת	הסכם עקרונות לשיתוף פעולה
		<p>במקביל להתקשרות בהסכם העקרונות, התקשרו הצדדים (כהגדרתם בהע"ש 160 לעיל) 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 ובהתאמה: "הסכם עקרונות לשיתוף הפעולה" ו-"המיזם המשותף"). לעניין זה יצוין, כי עם השלמת עסקת רכישת הקרקע כאמור בסעיף 10.11.1 לעיל, השותפים זכאים להירשם כבעלים במלוא הזכויות במגרשים 4003 ו-4005 ואף נרשמו כבעלים במרבית חלקות המקור המקנות את הזכויות במגרשים הנ"ל (להלן: "קרקעות השותפים") להלן יתוארו עיקרי הסכם העקרונות לשיתוף פעולה:</p> <p>(1) הפרויקט (כהגדרתו בס"ד. להלן) ינוהל על ידי תדהר 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 ברורות).</p> <p>תדהר תהיה אחראית על הניהול ההנדסי של הפרויקט והיא תהיה זכאית להחזר הוצאות בשיעור של 2.5% מעלות הביצוע של הפרויקט. בנוסף תדהר בניה בע"מ תבצע את בניית הפרויקט ותהא זכאית לתמורה של Cost בתוספת שיעור מסוים שנקבע בהסכם העקרונות לשיתוף פעולה.</p> <p>ככל שיוחלט על שיווק הפרויקט, שיווק הפרויקט ינוהל על ידי החברה ואקרו והן יהיו זכאיות להחזר הוצאות בגין השיווק בשיעור של 1% מהיקף המכירות בפרויקט.</p> <p>(2) בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה נקבע כי מימון הקמת הפרויקט יהיה באמצעות קבלת מימון בנקאי וכי הצדדים יפעלו כי חבויות כל אחד מהם תהיינה לחוד ולא ביחד, לפי חלקם היחסי בקרקע.</p> <p>(3) בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה נקבע כי בהסכם המפורט יקבעו הוראות בדבר מנגנון היפרדות (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.</p> <p>הסכם עסקה משותפת</p> <p>בחודש מרץ 2018 התקשרו החברה, אקרו, תדהר והשותף (להלן ביחד: "השותפים הקיימים") בהסכם עסקה משותפת מותנה בתנאי מתלה (להלן: "ההסכם המפורט" ו-"העסקה המשותפת"), בהתאמה) עם ארבעה צדדים שלישיים נוספים (להלן ביחד: "השותפים הנוספים"); צד אחד מתוך השותפים הנוספים יקרא להלן: "צד 5") אשר מחזיקים במלוא זכויות הבעלות בחלקות 4, 6 ו-12 בגוש 6590 ובחלקות 8 ו-11 בגוש 6591 בהרצליה המקנים את מלוא הזכויות במגרש 4004 (להלן: "מגרש 4004") (כאמור לעיל, השותפים מחזיקים במלוא הזכויות להירשם כבעלים במגרשים 4003 ו-4004) לפיו בכפוף להתקיימות התנאי המתלה (המפורט להלן) 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 בשותף את הפרויקט (אשר ביחס אליו מייקרוסופט התקשרה בהסכם כאמור בס"ק ג' לטבלה זו לעיל) וצד 5 יצורף כמשכיר יחד עם השותפים הקיימים להסכם השכירות עם מייקרוסופט (להלן: "איחוד המגרשים"). עם ביצוע איחוד המגרשים (בכפוף לקיום התנאי המתלה), חלקם היחסי של הצדדים בעסקה המשותפת יהיה בהתאם לחלקם היחסי במגרש המאוחד יהיה כדלקמן: חלקם של כ"א מבין החברה, אקרו ותדהר יהיה 24.13396%. מהמגרש המאוחד, חלקו של השותף יהיה 8.04466% מהמגרש המאוחד וחלקו של צד 5 יהיה 19.55346% מהמגרש המאוחד. עם ביצוע איחוד המגרשים, מלוא זכויות הצדדים במגרש המאוחד (קיימות ו/או עתידיות ו/או בלתי מנוצלות), מכל מן וסוג שהוא תהיינה בבעלות משותפת של הצדדים לעסקה המשותפים על פי יחס אחזקותיהם כאמור לעיל.</p> <p>הסכם העסקה המשותפת הנוסף מותנה בכך כי ביחס לצד 5 בלבד יתקבלו אישורים של הבנק המלווה שהעמיד מימון לרכישת קרקעות השותפים (להלן: "הבנק המלווה") אשר עיקריהם כוללים אישור לצירוף של צד 5 כלוה להלוואה האמורה; לאיחוד המגרשים של השותפים (4003 ו-4005) ביחד עם מגרש 4004; כי צד 5 לא ידרש להעמיד הון עצמי לבנק המלווה, למעט ביחס לשעבוד מגרש 4004, כי התחייבויות צד 5; מצד אחד והתחייבויות השותפים, מצד שני ביחס לבנק המלווה תהיינה לחוד (ולא ביחד ולחוד) וכדומה (לעיל ולהלן: "התנאי המתלה"). ככל שלא התקיים התנאי המתלה כי אז הסכם העסקה המשותפת יחול רק ביחס לשותפים (היינו, החברה, אקרו, תדהר והשותף), בינם לבין עצמם ובמקרה כאמור חלק השותפים יהיה בהתאם להסכם העקרונות לשיתוף פעולה, היינו 30% כ"א מבין החברה, אקרו ותדהר ו-10% השותף. נכון למועד פרסום דוח זה התקיים התנאי המתלה.</p> <p>בהסכם המפורט נקבעו הוראות בדבר החזר הוצאות תכנון וביצוע, לפיהן צד 5 ישיב לשותפים הקיימים את חלקו היחסי בהוצאות שהוציאו השותפים הקיימים בקשר עם העסקה המשותפת למעט ביחס להוצאות מפורשות (כגון תמורת רכישת קרקעות השותפים, מס רכישה, הוצאות עו"ד וכדומה). כן נקבעו הוראות בדבר העסקה המשותפת [שעיקריהן שהצדדים יחויבו ביחד ולחוד בקשר עם העסקה המשותפת כלפי צדדים שלישיים לרבות ביחס להסכם עם מייקרוסופט למעט ביחס לבנק המלווה כאמור לעיל (כאשר ביחסים בין השותפים הקיימים וצד 5 – זכויות והתחייבויות הצדדים הינם בהתאם לחלקם היחסי בעסקה המשותפת) וכן ישאו על פי חלקם היחסי בהוצאות העסקה המשותפת]; מנהלת העסקה המשותפת (כאשר לכל צד בעסקה המשותפת יהיה נציג והחלטות תתקבלנה ברוב של 60% בהתאם לחלקם היחסי בעסקה המשותפת כאשר רק לצד המחזיק מעל ל-15% בעסקה המשותפת תהיה זכות הצבעה); שירותי ניהול שתינתנה על ידי תדהר כאמור לעיל בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה; ביצוע הפרויקט על ידי תדהר בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה; מימון הפרויקט והון עצמי (שיועמד בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים בעסקה המשותפת למעט לאמור בקשר עם הבנק המלווה ביחס לצד 5 כאמור לעיל); הלוואה עודפת על ידי השותפים ומנגנוני דילול; ; אחזקת המבנה שיוקם; ניהול כספי; משיכת עודפים (שיוחלקו ראשית להחזר הון עצמי שהועמד על ידי השותפים ולאחר מכן פרו רטה בהתאם לחלקם היחסי בעסקה המשותפת); העברת זכויות [לפיו לא ניתן להעביר זכויות בעסקה 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</p>

		<p>אחת בכפוף לזכות סירוב ראשונה כאמור (להלן: "תקופת איסור דיספוזיציה"). בתום תקופת איסור הדיספוזיציה, העברה תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה] ומנגנון היפרדות.</p> <p>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% במיזם המשותף בהרצליה פיתוח בתמורה לסך של כ-18 מיליון ש"ח אשר הועמדה כהלוואה 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.</p>
<p>ב.</p> <p>כניסת שותף לחברת הבת</p>		<p>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")¹⁶² מיקרוסופט תשכור מהשותפים משרדים בשטח של כ-44 אלפי מ"ר עילי ברוטו בתוספת 981 חניויות¹⁶³, 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:</p> <p>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 תינתנה 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.</p> <p>2. המושכר והקמת הפרויקט - למעט שטחי הלובי, 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 היתחל 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 הבניה¹⁶⁴.</p> <p>3. מועדים להשלמת הפרויקט - השלמת הפרויקט תיעשה עד ליום 29 למאי 2020, שאז יחלו הצדדים בבדיקות תקינות המבנה המניב ומערכותיו, וזאת עד ליום 30 ביוני 2020¹⁶⁵, שבמהלכן יתמסר החזקה במבנה המניב למיקרוסופט כנגד מסירת הביטחונות ועריכת הביטוחים הנדרשים כמפורט בס"ק 7 להלן (להלן: "מועד המסירה"). לאחר מועד המסירה כאמור, יתקנו השותפים לקויים אשר נמצאו במבנה המניב. במקרה של עיכוב בקיום התחייבויות השותפים, לרבות עיכוב בקבלת אישור אכלוס לפרויקט ואיחור במועד המסירה (להלן: "איחור"), תהא מיקרוסופט זכאית לסעדים כמפורט להלן, ואלה בלבד: (1) בגין איחור שאינו עולה על 15 חודשים מיום 1 במרץ 2020: (א) באחריות השותפים ועל חשבונם יהא לאחסן, לשמור ולבטח את ציוד מיקרוסופט אשר הותקן או יותקן בפרויקט; (ב) מיקרוסופט תהא זכאית לתשלום, "גב אל גב", בגין דמי שכירות ותשלומים אחרים בשל אילוצה לממש אופציות לשכירות נכסים אחרים אותם היא שוכרת על פי הסכמי שכירות קיימים בהם התקשרה¹⁶⁶ ("הסכמי השכירות הקיימים"); ו- (ג) אכיפת הסכם השכירות; (2) בגין איחור העולה על 15 חודשים מיום 1 במרץ 2020, ועד 24 חודשים מיום 1 במרץ 2020, תהא מיקרוסופט זכאית לסעדים על פי כל דין, ולמעט ביטול הסכם השכירות; (3) בגין איחור העולה על 24 חודשים מיום 1 במרץ 2020, תהא מיקרוסופט זכאית לכל סעד על פי דין.</p> <p>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, כפי שפורסם ביום 15 בדצמבר 2016¹⁶⁷ (להלן: "המדד") ו-"דמי השכירות החודשיים", לפי העניין). לעניין זה יצוין כי גובה דמי השכירות החודשיים יעודכנו בהתאם למדידתו הסופית של השטח המושכר, וכן 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 אחסון¹⁶⁸. בנוסף, מיקרוסופט תישא בתשלומי החובה החלים על מחזיק בנכס (בהתאם לחלקה היחסי) ואילו השותפים יישאו בעלויות תחזוקת המבנה המניב בהתאם להוראות ההסכם. על אף האמור לעיל, מיקרוסופט תקבל הנחה בשיעור של 50% מדמי השכירות החודשיים בגין חלק שטח המשרדים בהם טרם החלו על ידה עבודות התאמה, ובלבד שההנחה האמורה תינתן בגין שטח שלא יעלה על 15% מסך שטח המשרדים. במהלך תקופה של 36 חודשים החל ממועד רישום מיקרוסופט כמחזיקה בשטח המושכר, מיקרוסופט תהא זכאית להחזר מהשותפים עבור</p>

¹⁶² המועד הקובע יכול שיידחה, בהתאם להוראות הסכם השכירות.

¹⁶³ בתום תקופת השכירות הראשונה, ובכפוף להודעה מראש, מיקרוסופט תהיה רשאית להפחית את מסי מקומות החניה ב-50%, וכן תהיה רשאית להמשיך ולהפחית את מסי מקומות החניה ב-10% מידי שנה לאחר מכן.

¹⁶⁴ בגין חודש נובמבר 2016 שפורסם בחודש דצמבר 2016.

¹⁶⁵ מועד המסירה יכול שיידחה בהתאם להוראות ההסכם.

¹⁶⁶ יצוין כי התשלום האמור יבוצע מהמועד בו מיקרוסופט תהא חייבת בתשלום דמי שכירות חודשיים לשותפים בגין הפרויקט, עד לתום התקופה הרלוונטית בה הוארכו הסכמי השכירות הקיימים, ויפרע בדרך של קיזוז מדמי השכירות. כמו כן, השותפים יהיו רשאים לפעול למזעור נזקיהם, לרבות בדרך של מחאת הסכמי השכירות בגין שטחי מיקרוסופט האחרים ו/או התקשרות עם שוכרי משנה.

¹⁶⁷ 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 שעוכבו באכלוס כאמור לא נובע מהשותפים.

¹⁶⁸ לעניין זה יצוין, כי בגין שטחים מסוימים (כגון מרפסות וכו') מיקרוסופט תשלם דמי שכירות מופחתים, ובגין שטחי גינות לא ישולמו דמי שכירות.

<p>5. הארנונה בגין עד 30% מהשטחים בהם לא נעשה על ידה שימוש ואשר טרם הוחל בביצוע עבודות התאמה בהם. ככל שיהיו שטחים כאמור השותפים יפעלו לקבלת פטור מארנונה בגין שטחים אלו.</p> <p><u>ניהול המבנה המניב</u> - 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: "<u>חברת הניהול</u>"). במקרה שבו מיקרוסופט תנהל את המבנה המניב היא תהיה זכאית לגבות מהשוכרים האחרים דמי ניהול בשיעור שלא יעלה על עלות בתוספת שיעור מסוים שנקבע בהסכם. לחילופין, ככל שגורם חיצוני ינהל את המבנה המניב, הוא יבחר על ידי מיקרוסופט מרשימה שתורכב על ידי השותפים.</p> <p>6. <u>זכות התנגדות וזכות סירוב</u> - (1) למיקרוסופט זכות להתנגד, מטעמים סבירים, להשכרה של שטחי המסחר בפרויקט. בכל מקרה המשכיר לא יהיה רשאי להשכיר את שטחי המסחר לשימושים מסוימים שנקבעו בהסכם, לרבות סופרמרקטים וחנויות ממכר אוכל אחרות, חנויות לציוד בניין, קופות חולים וכיו"ב. כמו כן, למיקרוסופט זכות למנוע השכרת שטחים בפרויקט לחברות רב לאומיות המתחרות בה; (2) למיקרוסופט קיימת זכות סירוב ראשונה לצורך השכרת חניות שאינן מיועדות ו/או הושכרו לשטחים המסחריים, וכן שטחים פנויים אחרים בפרויקט. כמו כן, השותפים מתחייבים שלא להשכיר את השטחים בפרויקט שלא הושכרו למיקרוסופט במהלך 12 החודשים הראשונים ממועד החתימה ולמיקרוסופט תהא הזכות להשכיר את השטחים האמורים.</p> <p>7. <u>בטחונות</u> - (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; (ג) ערבות של תאגיד מיקרוסופט העולמי לתקופת השכירות הראשונה להבטחת תשלום דמי השכירות ודמי ניהול; (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: "<u>ערבות ההשלמה</u>"). ערבות ההשלמה תפקע בתום 90 ימים ממועד תחילת תשלום דמי השכירות. כמו כן, יעמידו השותפים 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: "<u>ערבות הליקויים</u>"). לשתי הערבויות האמורות יתווסף מע"מ כדין, הן תהיינה בשקלים חדשים (על פי השער היציג במועד החתימה) ותוצמדנה לדולר ארה"ב; (3) בנוסף, תהא מיקרוסופט זכאית לרשום הערת אזהרה לטובתה, על חשבונה, אשר תמחק על ידה לאחר פקיעת תוקף הסכם השכירות. השותפים התחייבו להמציא למיקרוסופט את הסכמת הגורם המממן כאמור עד ליום 31 באוגוסט 2018.</p> <p>8. <u>המחאת זכויות וביטול ההסכם</u> - 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 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 הסכם השכירות.</p> <p>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 במפורד 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.</p> <p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, זכות לביטול הסכם השכירות תקום לצדדים בהתקיים עילות מקובלות, ובין היתר תקום למיקרוסופט זכות לביטול בהינתן מניעת שימוש במבנה המניב למטרת השכירות, בשל צו מנהלי או שיפוטי, ובכפוף להודעה מוקדמת בת 180 ימים.</p>	
<p>ביום 4 ביולי 2018, התקשרו השותפים המחזיקים בפרויקט סי טאוואר (מיקרוסופט) בהרצליה, עם בנק מקומי ומממנים נוספים (להלן ביחד: "<u>המממנים</u>") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי של עד 685 מיליון ש"ח (להלן: "<u>הסכם הליווי</u>") לצורך הקמת הפרויקט. לפרטים אודות הסכם הליווי ראו סעיף 10.13 להלן.</p>	<p>ד. הסכם מימון</p>

10.12 נכסים מהותיים מאוד

נכון למועד הדוח, שטחי המסחר והחניון בפרויקט מידטאון הינם נכסים מהותיים מאוד כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה.

10.12.1 פרויקט מידטאון

הנתונים המפורטים בסעיף 10.12.1 להלן אינם כוללים את הסכם השכירות של המלון שמשווג בדוחותיה הכספיים של החברה בסעיף רכוש קבוע.

10.12.1.1 הצגת הפרויקט

פרויקט מידטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה הינו 81%	פירוט ליום 31.12.2019
שם הנכס	פרויקט מידטאון
מיקום הנכס	דרך מנחם בגין 144, ת"א
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים;	שטחי מסחר בהיקף של כ-18 אלפי מ"ר וחניון (630 חניות)
מבנה ההזקה בנכס (תיאור ההזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההזקה בהן ושיעורי ההזקה שלהן בנכס)	החברה מחזיקה בחברת מידטאון בע"מ בשיעור של 81% (להלן: "חברת מידטאון") כמפורט בסעיף 1.3 עיל
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	81%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	---
תאריך רכישת הנכס	14 ביוני 2011 - הפרויקט נבנה על ידי החברה ושותפיה. בשנת 2019 ההחזקה של החברה בפרויקט עלתה מ-30% (בשרשור סופי) ל-81% כמפורט בסעיף 10.12.2 להלן.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	הזכויות רשומות על שם חברת מידטאון
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]:	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	---

10.12.1.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%, חלק החברה הינו 81%	2019	2018	2017	רכישת הנכס בתאריך
שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	392,709	---	---	כ-470,000
ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה)	392,709	---	---	על ידי החברה הנכס הוקם
רווחי או הפסדי שערון (במטבע המסחרי)	---	---	---	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (במטבע המסחרי)	---	---	---	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (במטבע המסחרי)	---	---	---	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	67.7%	---	---	
שטחים מושכרים בפועל (במטרים רבועים)	12,105	---	---	
סך הכל הכנסות (במטבע המסחרי)	10,125	---	---	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (בשקלים חדשים)	111.98	---	---	
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (במטבע המסחרי)	180	---	---	
NOI (במטבע המסחרי)	20,344	---	---	
ERV (במטבע המסחרי) (פריט אפשרי)	7.5	---	---	
ERV yield (%) (פריט אפשרי)	7.5	---	---	
שיעור תשואה בפועל (%)	2.58	---	---	
שיעור תשואה מותאם (%), לא כולל תוספת שכירות בגין % מפדינות	5.18	---	---	

בתאריך רכישת הנכס	2017	2018	2019	פרויקט מידטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה הינו 81% מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
	---	---	ל.ר	לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע [שער חליפין]
	---	---	הנכס בתקופת הרצה לכן הפדיונות זניחים	
	---	---	ל.ר	

הכנסות והוצאות

10.12.1.3

2017	2018	2019	פרויקט מידטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה הינו 81%
(במטבע המסחרי)			הכנסות:
---	---	6,554	מדמי שכירות – קבועות [דוגמה להמחשה]
---	---	216	מדמי שכירות – משתנות [דוגמה להמחשה]
---	---	3,553	מהפעלת חניונים [דוגמה להמחשה]
---	---	128	אחרות [דוגמה להמחשה]
---	---	10,252	סך הכל הכנסות
			עלויות:
---	---	7,554	ניהול, אחזקה ותפעול [דוגמה להמחשה]
---	---	7,554	סך הכל עלויות:
---	---	3,118	רווח:
---	---	3,118	NOI * :

* NOI המייצג של הנכס (ללא המלון אשר מסווג כרכוש קבוע) בגין חוזי שכירות חתומים מסתכם בסך של כ- 16 מיליון ש"ח

שוכרים עיקריים

10.12.1.4

נכון למועד הדוח, אין לחברה שוכרים עיקריים בנכס.

הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

10.12.1.5

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	פרויקט מידטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס הינו 81%
(במטבע המסחרי)					
4,955	9,082	9,356	9,031	15,551	מרכיבים קבועים
---	---	---	---	---	מרכיבים משתנים (אומדן)
4,955	9,082	9,356	9,031	15,551	סך הכל

מימון

10.12.1.6

הלוואה א ¹⁶⁹ :	פרויקט מידטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה 81%
---	31.12.2019
270 מיליון ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
---	31.12.2018
---	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
270	שווי הוגן ליום 31.12.2019 (מיליוני ש"ח)
7 במרץ 2019	תאריך נטילת הלוואה מקורי
270 מיליון ש"ח	גובה הלוואה מקורי (במטבע המסחרי)
פריים + 1.30% (ריבית אפקטיבית 3.05%)	שיעור הריבית שבמועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%) [תום שנת הדיווח]
הריבית תפרע בתשלומים רבעוניים שוטפים החל ממועד העמדת האשראי.	מועדי פירעון קרן וריבית

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 7 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 01-19551-01-2019) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

169

פרויקט מידטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה 81%	הלוואה א'169:
	פירעון קרן מסגרת האשראי יתבצע בתשלומים רבעוניים החל מיום 7 במרץ 2021 באופן שבכל שנה יפרע 4% מקרן האשראי והיתרה תיפרע בתשלום אחד ביום 7 במרץ 2024 (להלן: "מועד הפירעון האחרון");
תניות פיננסיות מרכזיות	כמפורט בטבלה שלהלן. בנוסף חברת מידטאון התחייבה כלפי הבנק להשבת ערבויות מכר שהונפקו על ידי הבנק במסגרת ליווי הפרויקט וזאת עד ולא יאוחר מיום 31.12.2019. יצוין, כי הערבויות הנ"ל הושבו לבנק?
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	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. לא יחול שינוי שליטה, במישרין 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 מקיומו של הסכם בעלי מניות) עולה על 35%, הירידה בשיעור החזקות של ה"ה רוזן וטוכמאיר לא תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי על פי הסכמי המימון.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	כן
האם מסוג non-recourse [כן/לא] (לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)	לא. החברה העמידה ערבות מוגבלת בסכום של עד 300 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה ¹⁷⁰

התחייבויות פיננסיות

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

התנאים המעודכנים על פי התוספת להסכם המימון	התנאים המקוריים	ההתחייבות הפיננסית
החל מיום 1.10.2019 ועד ליום 2021 28.2 – 20 מיליון ש"ח	החל מיום 1.10.2019 ועד ליום 2020 28.2 – 20 מיליון ש"ח	התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI)¹⁷¹ מהסכמי שכירות מאושרים
החל מיום 1.3.2021 ועד ליום 2022 28.2 – 24 מיליון ש"ח	החל מיום 1.3.2021 ועד ליום 2021 28.2 – 24 מיליון ש"ח	
החל מיום 1.3.2022 ועד לפירעון מלוא האשראי – 28 מיליון ש"ח	החל מיום 1.3.2021 ועד לפירעון מלוא האשראי – 28 מיליון ש"ח	
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);	בכל התקופה שהחל מיום 8.3.2020 ועד לפירעון מלוא האשראי הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על 60% משווי הנכס, כפי שישתקף בדוחות שמאי שיומצאו לבנק כאמור (לא כולל מע"מ);	התחייבות לעמידה ביחס LTV (Loan To value)
בנוסף, יחולו על האשראי הנ"ל גם היחסים והתנאים המפורטים בסעיף 15.4 להלן		

10.12.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות

לעניין זה יצוין, כי במועד העמדת האשראי החברה העמידה ערבות מוגבלת בסכום של 225 מיליון ש"ח בתוספת 75% מהריבית שנצברה ואילו אלקטרה (שהייתה שותפה של החברה באותו מועד) העמידה ערבות מוגבלת בסכום של 75 מיליון ש"ח בתוספת 25% מהריבית שנצברה. עם השלמת רכישת החזקותיה של אלקטרה בחברת מידטאון כמפורט בסעיף 10.12.2 להלן וקבלת אישור הבנק, החברה העמידה ערבות זהה לערבות שהועמדה על ידי אלקטרה.

"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.

170

171

פרויקט מידטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				
סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (החברה הכלולה) 31.12.2019 (במליוני ש"ח)		
שעבודים	1. משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות חברת מידטאון (היינו ביחס לשטחי המסחר והחניון); 2. 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; 3. 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 לזכות חברת הפרויקט בחשבון הפרויקט ובכל פיקדון כספי שנובע מכספים שמקורם בחשבון כאמור, זכויות חברת מידטאון מכוח הסכמי ניהול עם השוכרים ובחשבון חברת הניהול האמורה; 4. 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;	270	דרגה ראשונה	
שעבוד שני	5. שעבוד שני בדרגה על 12.5% ממניות של חברת מידטאון לטובת אלקטרה בהתאם להסכם המפורט בסעיף 10.12.2 להלן.	60		

10.12.1.9 פרטים אודות הערכת שווי

הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2019 של שטחי המסחר והחניון בפרויקט מידטאון מצורפת כנספח לדוח תקופתי זה.

2017		2018		2019		פרויקט מידטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%																																																																	
---	---	---	---	463.85 מ' ש"ח		השווי שנקבע (במטבע המסחרי)																																																																	
---	---	---	---	אינג' יוסף זרניצקי		זהות מעריך השווי																																																																	
---	---	---	---	כן		האם המעריך בלתי תלוי?																																																																	
---	---	---	---	כן		האם קיים הסכם שיפוי?																																																																	
---	---	---	---	31/12/19		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)																																																																	
---	---	---	---	היוון הכנסות וגישת ההשוואה		מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)																																																																	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד):																																																																							
---	---	---	---	473 מקומות חניה רגילים 6 חניות טוריות (2*6) 140 חניות במתקן		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)																																																																	
---	---	---	---	200 א' נ"ח 300 א' נ"ח 170 א' ש"ח		מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (במטבע המסחרי)																																																																	
---	---	---	---	300-200 א' ש"ח		טווח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (במטבע המסחרי)																																																																	
---	---	---	---	20		מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב																																																																	
---	---	---	---	<table border="1"> <thead> <tr> <th>תאריך</th> <th>מיקום</th> <th>מס' חניות</th> <th>מחיר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>13/11/2019</td><td>מגדל H</td><td>1</td><td>230,000</td></tr> <tr><td>07/10/2019</td><td>מגדל H</td><td>1</td><td>222,500</td></tr> <tr><td>19/09/2019</td><td>בית קרדן</td><td>3</td><td>800,000</td></tr> <tr><td>27/08/2019</td><td>מידטאון</td><td>1</td><td>125,000</td></tr> <tr><td>26/06/2019</td><td>מגדל H</td><td>1</td><td>250,000</td></tr> <tr><td>04/04/2019</td><td>בית קרדן</td><td>1</td><td>140,000</td></tr> <tr><td>27/01/2019</td><td>מגדל H</td><td>1</td><td>250,000</td></tr> <tr><td>30/12/2018</td><td>מידטאון</td><td>1</td><td>300,000</td></tr> <tr><td>31/10/2018</td><td>מגדל H</td><td>1</td><td>250,000</td></tr> <tr><td>09/08/2018</td><td>מגדל H</td><td>1</td><td>220,000</td></tr> <tr><td>23/01/2020</td><td>מגדל משה אביב</td><td>17</td><td>3,060,000</td></tr> <tr><td>05/12/2018</td><td>בסר 3 בסר 4</td><td>277</td><td>49,860,000</td></tr> <tr><td>20/10/2017</td><td>יוניטד שרונה</td><td>268</td><td>51,000,000</td></tr> <tr><td>שנת 2017</td><td>מגדל הארבעה</td><td>48</td><td>12,000,000</td></tr> <tr><td>שנת 2017</td><td>מגדל הארבעה</td><td>11*2</td><td>4,125,000</td></tr> </tbody> </table>		תאריך	מיקום	מס' חניות	מחיר	13/11/2019	מגדל H	1	230,000	07/10/2019	מגדל H	1	222,500	19/09/2019	בית קרדן	3	800,000	27/08/2019	מידטאון	1	125,000	26/06/2019	מגדל H	1	250,000	04/04/2019	בית קרדן	1	140,000	27/01/2019	מגדל H	1	250,000	30/12/2018	מידטאון	1	300,000	31/10/2018	מגדל H	1	250,000	09/08/2018	מגדל H	1	220,000	23/01/2020	מגדל משה אביב	17	3,060,000	05/12/2018	בסר 3 בסר 4	277	49,860,000	20/10/2017	יוניטד שרונה	268	51,000,000	שנת 2017	מגדל הארבעה	48	12,000,000	שנת 2017	מגדל הארבעה	11*2	4,125,000	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	
תאריך	מיקום	מס' חניות	מחיר																																																																				
13/11/2019	מגדל H	1	230,000																																																																				
07/10/2019	מגדל H	1	222,500																																																																				
19/09/2019	בית קרדן	3	800,000																																																																				
27/08/2019	מידטאון	1	125,000																																																																				
26/06/2019	מגדל H	1	250,000																																																																				
04/04/2019	בית קרדן	1	140,000																																																																				
27/01/2019	מגדל H	1	250,000																																																																				
30/12/2018	מידטאון	1	300,000																																																																				
31/10/2018	מגדל H	1	250,000																																																																				
09/08/2018	מגדל H	1	220,000																																																																				
23/01/2020	מגדל משה אביב	17	3,060,000																																																																				
05/12/2018	בסר 3 בסר 4	277	49,860,000																																																																				
20/10/2017	יוניטד שרונה	268	51,000,000																																																																				
שנת 2017	מגדל הארבעה	48	12,000,000																																																																				
שנת 2017	מגדל הארבעה	11*2	4,125,000																																																																				
---	---	---	---	נלקחה גישת השוואה עבור תחשיב חניות הובא בחשבון שווי נכסי		שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)																																																																	
---	---	---	---	ל		משתנים מרכזיים אחרים																																																																	

2017	2018	2019	פרויקט מידיטאון נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%												
---	---	ל.ר.	משתנים מרכזיים אחרים												
---	---	ל.ר.	משתנים מרכזיים	גישה אחרת											
---	---	15,561	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במטרים רבועים)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income) (Approach)											
---	---	69%	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)												
---	---	69%	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)												
---	---	---	...												
---	---	69%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)												
---	---	100-240	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1												
---	---	100-240	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2												
---	---	לשטחים מושכרים - 212 נ"מ למ"ר לעוגנים עילי- 124 נ"מ למ"ר מסחר תת קרקעי- 100 נ"מ לשטחים פנויים - תת קרקעי- 100 ש"ח עילי- 120 - 240 ש"ח	דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + N.....												
---	---	26,920,445 נ"מ (כולל שכירות המלון 5.484 מיליון נ"מ מהסכום הנ"ל)	תזרים מייצג / NOI לצורך הערכת שווי (במטבע המסחרי)												
---	---	14,950,000 מ' עלויות השלמת גמרים, הכשרת מקומות חניה נוספים והכשרת מעבר ציבורי במתחם G	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (מטבע המסחרי)												
---	---	עוגנים : 6.25% עוגן תת קרקעי : 6.5% שטחים מושכרים כולל מחסנים : 6.75% שטח מלון : 7.25% שטחים פנויים : 7.25% שטחים פנויים במו"מ : 7% שיעור תשואה משוקלל : 6.75%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)												
---	---	לשטחים הפנויים בנכס ניקח דחייה באכלוס של שנה	זמן עד מימוש רעיוני												
---	---	ל.ר.	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)												
---	---	ל.ר.	משתנים מרכזיים אחרים												
שינוי בשווי במטבע המסחרי			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):												
---	---			שיעורי תפוסה											
---	---			שיעורי היוון											
---	---	<table border="1"> <thead> <tr> <th>סה"כ</th> <th>שינוי בשיעור היוון</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>נ"מ 492,850,000</td> <td>-0.50%</td> </tr> <tr> <td>נ"מ 477,950,000</td> <td>-0.25%</td> </tr> <tr> <td>נ"מ 463,850,000</td> <td>ללא שינוי</td> </tr> <tr> <td>נ"מ 450,950,000</td> <td>0.25%</td> </tr> <tr> <td>נ"מ 438,750,000</td> <td>0.50%</td> </tr> </tbody> </table>	סה"כ	שינוי בשיעור היוון	נ"מ 492,850,000	-0.50%	נ"מ 477,950,000	-0.25%	נ"מ 463,850,000	ללא שינוי	נ"מ 450,950,000	0.25%	נ"מ 438,750,000	0.50%	ירידה של X%
סה"כ	שינוי בשיעור היוון														
נ"מ 492,850,000	-0.50%														
נ"מ 477,950,000	-0.25%														
נ"מ 463,850,000	ללא שינוי														
נ"מ 450,950,000	0.25%														
נ"מ 438,750,000	0.50%														
---	---		ירידה של X%	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע											

<p>א. הסכם מייסדים</p>	<p>ביום 14 ביוני 2011 התקשרו החברה, באמצעות חברה בת שבמועד האמור הייתה בעלתה ובשליטתה המלאה של החברה¹⁷² (37.5%) (להלן: "חברת הבת"), אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (12.5%) (להלן: "אלקטרה"), אלקטרה נדל"ן בע"מ (12.5%) (להלן: "אלקטרה נדל"ן"); (להלן יחד: "אלקטרה") ושם ותהילה נכסים והשקעות בישראל בע"מ (37.5%), חברה בת של יורוקום נדל"ן בע"מ¹⁷³ (להלן: "שם ותהילה" ו-"יורוקום", בהתאמה; חברת הבת, אלקטרה, אלקטרה נדל"ן ושם ותהילה יקראו להלן ביחד: "הצדדים") בהסכם מייסדים (להלן: "הסכם המייסדים") אשר התנאים המהותיים בו מפורטים להלן:</p> <p>א. בין הצדדים הוסכם כי מימון פעילות החברה המשותפת בכל הקשור והנוגע לפרויקט מידטאון ייעשה בדרך הלוואות בעלים (פרו-רטטה) להחזקות הצדדים במניות החברה המשותפת) ושל נטילת מימון מבנקים ושעבוד נכסי החברה המשותפת.</p> <p>ב. בהתאם להסכם המייסדים נקבע כי ניהול השיווק של פרויקט מידטאון יבוצע באופן בלעדי על ידי חברת הבת בתמורה ל-3% (בתוספת מע"מ כדון והוצאות שכ"ט עו"ד) ממחיר המכירה של כל יחידת דיור בפרויקט בהתאם לקומה של הדירה (להוציא מקרים ספציפיים כהגדרתם בהסכם בהם התמורה תהיה בשיעור של 2%)¹⁷⁴. הניהול ההנדסי ובניית הפרויקט יעשה באופן בלעדי על ידי אלקטרה (ו/או חברה מקבוצת אלקטרה).</p> <p>ג. בהסכם המייסדים נקבעו בין הצדדים הוראות נוספות בדבר דירקטוריון החברה המשותפת; אסיפות כלליות של החברה המשותפת; העברת זכויות והתחייבויות רצונית בחברה המשותפת בהסכמת הצדדים להסכם המייסדים; מכירה או העברה רצונית של מניות החברה המשותפת (זכות סירוב ראשונה). עוד נקבע בהסכם המייסדים הוראות לניהול הכספים, החזר השקעות וחלוקת רווחים בחברה המשותפת (שעיקרם חלוקה פרו-רטטה להחזקות הצדדים להסכם המייסדים בחברה המשותפת).</p> <p>לפרטים אודות הסכם לרכישת זכויותיה של שם ותהילה ראה ס"ק ג' בטבלה זו להלן. לפרטים אודות התקשרות במזכר הבנות עם אלקטרה לרכישת זכויותיה בחברת מידטאון ראה ס"ק ד' להלן.</p>
<p>ב. הסכם הקצאת מניות למשקיע</p>	<p>ביום 30 באוגוסט 2011 התקשרו החברה, חברת הבת (בבוב מדף), אשר החזיקה במועד האמור במניות אשר היוו כ-37.5% מהחברה המשותפת, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המשקיע"; החברה, חברת הבת והמשקיע יקראו להלן ביחד: "הצדדים") בהסכם להקצאת מניות (להלן: "הסכם ההקצאה") בחברת הבת למשקיע, שתהווה, לאחר הקצאתו, כ-20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הבת ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "הון חברת הבת") כנגד הזרמת הון והלוואות בעלים, על ידי המשקיע לחברת הבת, בסכום כולל של כ-44.1 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת ההקצאה") אשר שולמה במלואה לחברת הבת בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם ההקצאה כנגד הקצאת המניות אשר הוקצו למשקיע לשיעוריו. ביום 7 במרץ 2019 נפרע הלוואה במלואה כולל ריבית שנצברה בנינה. המקור לפרעון ההלוואה היו סכומים שהועברו ממידטאון לחברת הבת במסגרת המימון מחדש לפרויקט כאמור בסעיף 10.12.1.7 לעיל. לפרטים אודות הלוואות הבעלים הוסכם כי מימון פעילות חברת הבת ייעשה בדרך של הלוואות בעלים (פרו-רטטה) להחזקות הצדדים במניות חברת הבת למעט הלוואות הבעלים אשר יועמדו על ידי המשקיע לחברת הבת כחלק מתשלום תמורת ההקצאה), ובדרך של נטילת מימון מבנקים ושעבוד נכסי חברת הבת (שהינם, נכון למועד זה, החזקותיה בחברה המשותפת). עוד נקבעו בהסכם ההקצאה הוראות נוספות בדבר זכויות מעוט שיינתנו למשקיע כבעל מניות בחברת הבת וזכויות הדדיות מקובלות בחברות פרטיות. לעניין זה יצוין, כי ביחס להחזר השקעות, המשקיע יהיה זכאי לעדיפות בקבלת החזרי הלוואות בעלים עד למצב שבו היחס של הצדדים בסך הלוואות הבעלים הקיימות בחברת הבת באותה עת יהיה זהה ליחס שבין אחזקות הצדדים במניותיה (האמור בסעיף זה לעיל, ביחס להחזר הלוואות הבעלים לא יחול ביחס להלוואות בעלים שהועמדו לזכרכי תשלום מע"מ).</p>
<p>ג. הסכם לרכישת שם ותהילה</p>	<p>ביום 2 בינואר 2019 התקשרה חברה המוחזקת בשיעור של כ-70% על ידי החברה וכ-30% על ידי צד שלישי (להלן: "חברת הפרויקט" ו-"השותף", בהתאמה) בהסכם עם כונס הנכסים של זכויות שם ותהילה נכסים והשקעות בישראל בע"מ ושל חברת יורוקום נדל"ן בע"מ (להלן: "הכונס", "שם ותהילה" ו-"יורוקום נדל"ן", בהתאמה) לרכישת מלוא החזקותיה של שם ותהילה (37.5%), חברה בת בעלתה ובשליטה מלאות של יורוקום נדל"ן, בחברת מידטאון בע"מ (המוחזקת כיום על ידי החברה (בשרשרת סופית) בשיעור של 30%) (להלן: "חברת מידטאון", "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה). ביום 7 במרץ 2019 שולמה מלוא התמורה בגין העסקה והעסקה הושלמה.</p> <p>1. חברת הפרויקט רכשה את מלוא החזקותיה של שם ותהילה במניות חברת מידטאון, במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות¹⁷⁵, (להלן: "המניות הנמכרות") בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח אשר שולמו לשם ותהילה על ידי חברת מידטאון בדרך של חלוקת דיבידנד והחזר הלוואות בעלים כמפורט להלן (להלן: "תמורת המניות הנמכרות").</p> <p>2. תמורת המניות הנמכרות שולמה במלואה ביום 7 במרץ 2019¹⁷⁶ 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</p>

¹⁷² יצוין, כי ביום 30 באוגוסט 2011 התקשרה חברת הבת, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המשקיע") בהסכם להקצאת מניות (להלן: "הסכם ההקצאה") המהוות, לאחר הקצאתו, כ-20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הבת ומזכויות ההצבעה בה כנגד הזרמת הון והלוואות בעלים, על ידי המשקיע לחברת הבת, בסכום כולל של כ-44.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ס"ק ב' בטבלה זו להלן.

¹⁷³ למיטב ידיעת החברה ובהתאם למידע שנמסר לה על ידי ה"ה אסף סוכמאיר וברק רוזן במועד ההתקשרות בעסקה האמורה, בעלי השליטה בחברה והמכהנים כיו"ר דירקטוריון ודירקטור ומנכ"ל משותף של החברה, בהתאמה (להלן ביחד: "בעלי השליטה"), בעלי השליטה מחזיקים, יחד עם בעל השליטה (בשרשרת סופית) בתהילה נכסים ועם צדדים שלישיים נוספים, בקרקע חקלאית בראשון לציון אשר היקף ההשקעה בה הינו זניח להיקף נכסיהם של בעלי השליטה (וכפועל יוצא מכך, עניינם האישי בהתקשרויות האמורות הינו לכל היותר זניח).

¹⁷⁴ לעניין זה יצוין, כי בעת ההתקשרות על הסכם ההקצאה (כהגדרתו בס"ק ב' להלן) הזכויות לקבלת עמלות השיווק הומחו מחברת הבת לחברה.

¹⁷⁵ **נקי וחופשי** לעניין זה משמעות – נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול, היטל, חוב, עכבון, זכות קדימה, זכות סירוב, זכות הצטרפות אופציה, הסדר חסימה או כל זכות של צד שלישי כלשהו אחרת או נוספת, מכל מין וסוג שהוא למעט: (א) השעבוד על מניות שם ותהילה לטובת בנק שהעמיד מימון לחברת מידטאון; (ב) כל זכות וכל מגבלה החלות על המניות ובקשר אליהן מכת הסכם המייסדים בין השותפים בחברת מידטאון; (ג) כל זכות וכל מגבלה החלות בקשר למניות ובקשר אליהן מכת ההסכמים למתן האשראי בקשר ללווי הקמת פרויקט מידטאון.

¹⁷⁶ לעניין זה יצוין, כי על פי ההסכם התמורה הייתה אמורה להשתלם בשני תשלומים באופן שסך של כ-70 מיליון ש"ח היה אמור להיות משולם עד ליום 9 במרץ 2019 והיתרה הייתה אמורה להיות משולמת עד ליום 15 בנובמבר 2019. בפועל התמורה שולמה במלואה ביום 7 במרץ 2019 (בדרך של חלוקת דיבידנד והחזר הלוואות בעלים כאמור לעיל) והעסקה הושלמה.

		<p>בעלים שהעמידה שם ותהילה לחברת מידטאון. לעניין זה יצויין שחברת מידטאון פרעה לבעלי מניותיה¹⁷⁷ הנוספים הלוואות בעלים סך של 140 מיליון ש"ח (להלן: "החזר הלוואות הבעלים").</p> <p>3. לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט על פי ההסכם, העמידה החברה לכוונת ערבות בנקאית בסכום של 15 מיליון ש"ח (להלן: "הערבות"), עם תשלום מלוא התמורה והשלמת העסקה כאמור החזרה הערבות לחברה.</p> <p>4. ההסכם היה כפוף לקבלת אישור ביהמ"ש המחוזי בתל-אביב יפו להתקשרות בהסכם ולדחיית המרצת פתיחה שהוגשה על ידי החברה ושותפה נוספת בפרויקט מידטאון¹⁷⁸ אשר התקבל ביום 27 בינואר 2019.</p> <p>5. לעניין זה יצויין, כי בעלי המניות הנוספים בחברת מידטאון (עליהם נמנית חברה בת המוחזקת בשיעור של 80% על ידי החברה) (להלן: "הבעלים הקיימים בחברת מידטאון") נתנו את הסכמתם בכפוף לקיומו של התנאי המתלה, לאמור להלן: (א) לדחיית המרצת הפתיחה שהוגשה על ידם; (ב) לביצוע ההסכם; (ג) כי החזר הלוואות הבעלים וחלוקת הדיבידנד לשם ותהילה יבוצע באופן ששם ותהילה תהיה זכאית למלוא החזר הלוואות הבעלים שהועמדו על ידה ובאופן שלבעלים הקיימים יפרע חלק מהלוואות הבעלים שהועמדו על ידם וחלוקת הדיבידנד כאמור בס"ק 2 לעיל.</p> <p>כאמור מימון רכישת המניות על ידי חברת הפרויקט בוצעה באמצעות החזר הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד שביצעה חברת מידטאון שהמקורות להם היו כדלקמן:</p> <p>1. נטילת הלוואה בנקאית על ידי חברת מידטאון בסך של כ-270 מיליון ש"ח (כמפורט בסעיף 10.12.1.7 לעיל) שמתוכם סך של 250 מיליון שימשו את מידטאון להחזר הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד כמפורט לעיל.</p> <p>2. חברת הפרויקט העמידה הלוואות בעלים לחברת מידטאון בסכום של כ-45.5 מיליון ש"ח (להלן: "הון עצמי של חברת הפרויקט"). יצויין כי ההון העצמי של חברת הפרויקט מומן מהזרמת סכום של כ-32 מיליון ש"ח מהשותף בחברת הפרויקט (להלן: "הזרמת ההון") וסך של 14 מיליון ש"ח מהחברה. המקור להזרמה של החברה היה החזר הלוואות הבעלים ודיבידנד שחולק מחברת מידטאון בגין אחזקתה (בשרשור סופי) טרם העסקה האמורה (כמפורט בהע"ש 178 לעיל). לעניין זה יצויין כי החברה (בשרשור סופי) והשותף התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברת הפרויקט אשר תנאיו דומים לתנאים המפורטים בסעיף 6.1 (ט) לעיל.</p> <p>לאחר השלמת העסקה האמורה לעיל, החזיקה החברה (בשרשור סופי) בכ-56% מחברת מידטאון.</p>
<p>ד.</p>	<p>התקשרות הבנות זכויותיה אלקטרה מידטאון</p> <p>במזכר לרכישת של חברת</p>	<p>ביום 21 במרץ 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה (100%) (להלן: "הרוכשת") עם אלקטרה במזכר הבנות לרכישת מלוא החזקותיה של אלקטרה בחברת מידטאון בתמורה לסך של כ-60 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, אם וככל שיחול (להלן: "מזכר הבנות"). לאחר חתימת המזכר האמור והשלמת העסקה כאמור להלן, החברה מחזיקה, באמצעות חברות בשליטה, ב-100% ממניות חברת מידטאון (כ-81% בשרשור סופי).</p> <p>להלן יתוארו תנאיו העיקריים של מזכר ההבנות:</p> <p>1. במהלך תקופה של 60 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה כהגדרתו להלן, הצדדים מתחייבים לנהל מו"מ בתום לב לחתימה על הסכם מפורט על בסיס מזכר ההבנות (להלן: "תקופת המו"מ" ו-"ההסכם המפורט", בהתאמה) לרכישת 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 ההסכם המייסדים שנחתם בין בעלי המניות במידטאון (כמתואר בס"ק א' בטבלה זו לעיל) 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", ולהלן ביחד: "הממכר").</p> <p>2. יצויין כי במידה ועד לתום תקופת המו"מ לא ייחתם בין הצדדים למזכר ההבנות הסכם מפורט, מזכר ההבנות יהווה את ההסכם המפורט. ככל שתידרשנה הוראות משלימות לאמור במזכר ההבנות לצורך השלמת העסקה, הן יקבעו בהסכמה בין הצדדים ובהעדר הסכמה, על-ידי צד שלישי שיוסכם ביניהם.</p> <p>3. מכירת הממכר, כשהוא "נקי וחופשי", תעשה בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, כמפורט להלן: (1) הסכמה סופית ובלתי מותנית של בנק מקומי אשר העמיד לחברת מידטאון מימון¹⁸⁰ (להלן: "הבנק") למכירת הממכר לרוכשת, מבלי להטיל על הרוכשת תנאים נוספים או דרישות כספיות כלשהן מעבר לשעבוד הממכר לטובת הבנק והעמדת ערבות מטעם החברה, הוזה לזו שהועמדה לבנק על ידי חברת האם של אלקטרה והעמדת ערבות מטעם הרוכשת, הוזה לזו שהועמדה לבנק על ידי אלקטרה (לרבות העדר תנאי לעניין העמדת הון עצמי נוסף ו/או העמדת בטחונות נוספים לפרויקט); (2) קבלת הסכמת הבנק לרישום שעבוד שני בדרגה לטובת אלקטרה, על 50% ממניותיה של אלקטרה בחברת מידטאון להבטחת ביצוע תשלומי התמורה (להלן: "השעבוד השני"); (3) שחרור אלקטרה מכל הערבויות שהעמידה לבנק בנוסח שיוסכם בין אלקטרה לבנק; וזאת עד תום 60 ימים ממועד חתימת מזכר ההבנות (להלן: "התנאי המתלה"). הצדדים יהיו רשאים להאריך את תקופת קיום התנאי המתלה לכל מועד אחר עליו יסכימו.</p> <p>4. תמורת הממכר תשלם הרוכשת לאלקטרה סך של כ-60.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, 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; (ב) יתרת התמורה תשולם לאלקטרה לא יאוחר מתום שלוש (3) שנים ממועד חתימת מזכר ההבנות. להבטחת תשלומי התמורה שטרם נפרעו¹⁸¹, העמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום של 75 מיליון ש"ח. סכום</p>

177 עליהם נמנית חברה הבת (המוחזקת) כאמור על ידי החברה בשיעור של 80% והמוחזיקה בחברת מידטאון בשיעור של 37.5%) ואשר הייתה זכאית אף היא לדיבידנד ולהחזר הלוואות בעלים בסך כולל שלא יפחת מ-90 מיליון ש"ח אשר שימשו לפירעון הלוואות שהועמדו על ידי השותפים של החברה בחברת הבת האמורה בסך כל כ-68 מיליון ש"ח והיתרה בסך של כ-22 מיליון ש"ח חולקה לחברה, כחלק מהחזר הלוואות בעלים לחברה.

178 לפרטים אודות המרצת הפתיחה ראו סעיף 8.9.13 (א) לדוח ברע 2017.

179 "נקי וחופשי" משמעו – חופשי ונקי מכל חוב, משכון, שעבוד, עכבון, 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 לפרטים אודות המימון ראה סעיף 10.12.1.7 לעיל.

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

<p>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 תשחרר אלקטרה מכל ערבות אשר ניתנה על ידה לטובת הבנק.</p> <p>5. להבטחת העברת הממכר לרוכשת במועדים כקבוע במזכר ההבנות תחתום אלקטרה, תוך 7 ימים ממועד חתימת מזכר ההבנות, על שטרי העברת מניותיה במידטאון לרוכשת וכן מסמכים נוספים להעברת הבעלות בממכר לרוכשת, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה¹⁸².</p> <p>6. 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.</p> <p>ביום 11 ביוני 2019 התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה והחל מהמועד האמור החברה מחזיקה, בשרשור סופי, כ-81% מחברת מידטאון.</p>	
--	--

¹⁸² כגון יפוי כוח בלתי חוזר, חתימת הדירקטור מטעמה של אלקטרה על החלטת דירקטוריון מידטאון וחתימתה של אלקטרה כבעלת מניות במידטאון על החלטת אסיפה של מידטאון המאשרים את המכירה וכדומה.

להלן פרטים אודות הסכמי הלוואה מהותיים¹⁸³ בתחום הנדל"ן המניב (לפרטים אודות הסכם המימון בפרויקט מידטאון ראה סעיף 10.12.1.7 לעיל):

התאגיד הלווה/ חברת הפרויקט ושם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט סי טאור (בשרשור סופי)	מועד העמדת ההלוואה / ההלוואה האשראי	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.19 (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
השותפים בפרויקט סי טאור (מייקרוסופט) עליהם נמנית חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-73.33%	17.6974%	יולי 2018	685	422.3	הריבית תפרע בתשלומים רבעוניים קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון.	31.12.2020	להבטחת פירעון האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם המממנים, בין היתר, השעבודים המפורטים להלן: 1. משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע; 2. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה על: הסכם השיתוף בין השותפים בפרויקט; זכויות השותפים על פי הסכם השכירות עם מייקרוסופט; זכויות לקבלת סכומים מרשויות המס; חשבונות הפרויקט; זכויות מכוח הסכמים עם ספקים/אדריכלים/קבלן ראשי וכדומה; 3. שעבוד שוטף יחיד וקבוע מדרגה ראשונה על הזכויות בקרקע ובפרויקט; 4. ערבות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום של החברה כאשר הערבות תהיה ל-50% מכל החובות וההתחייבויות של תדהר, אקרו והשותף ¹⁸⁴ , היינו 50% מכ-80% מהאשראי ע"פ הסכם המימון. יצוין, כי בעלות השליטה של אקרו ותדהר העמידו ערבויות זהות לערבות של החברה. 5. התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף כללי ביחס לפרויקט ללא הסכמת המממנים מראש ובכתב.	ריבית הפריים + 0.4% ¹⁸⁵ (2.16%)	לא יחול שינוי שליטה בשותפים; לעניין זה לא יכול שינוי שליטה בחברת הצלחת השרון בע"מ (חברת בת 100% של החברה המחזיקה בלווה)	העמדת האשראי כוללת עילות להעמדה לפירעון מידי של האשראי ו/או למימוש הביטחונות לרבות: חריגה מדוח אפס; קצב ביצוע הפרויקט הינו איטי באופן משמעותי שיש בו כדי למנוע השלמת הפרויקט במועד הקבוע בדוח אפס והשותפים לא נקטו באמצעים לשיעור רצון המממנים; העברת זכויות בפרויקט ללא קבלת הסכמת המממנים מראש ובכתב; אי פירעון סכום פיננסי כלשהו במועד שנקבע לפירעון; בקרות אירוע או נסיבות על פי ההסכם עם מייקרוסופט המקנה למייקרוסופט זכות לביטול ההסכם עימם; שינוי שליטה בשותפים (לרבות בהצלחת השרון בע"מ).

¹⁸³ 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.

¹⁸⁴ כהגדרת המונחים בהע"ש 160 לעיל.

¹⁸⁵ בגין סך של 30 מיליון ש"ח מסכום האשראי הריבית תהיה פריים + 1.4%.

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 (פרויקט סי טאוור, פרויקט דה וינצ'י, בית יורוקום והרכבת 72 בתל-אביב) לרבות השלמת היתרים הדרושים לבניית פרויקט דה וינצ'י וכן להרחיב את תחום הפעילות ובכלל זה להמשיך לפעול ולהשכיר את שטחי המסחר בפרויקט מינטאון. **[אנא עדכנו]**

10.16

גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיף 21 להלן.

כאמור להלן, החברה החלה לפעול בתחום פעילות זה בשנת 2019 עם הקמת חברת המלונאות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, תחום ניהול מלונות בישראל אינו עונה על הגדרת "מגזר בר דיווח", כהגדרת המונח בכללי חשבונאות מקובלים, יחד עם זאת, לאור העובדה כי להערכת החברה תחום זה יחל להיות מגזר בר דיווח החל מהדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2020, החברה החליטה, כשאין כל מחויבות, לתת גילוי אודות תחום פעילות זה כ"מגזר בר דיווח" החל מהדוח התקופתי לשנת 2019.

הקמת חברת המלונאות

ביום 10 בפברואר 2019 חתמה החברה על הסכם עם מר ראובן אלקס¹⁸⁶ (להלן: "אלקס") ומר עופר פלדמן¹⁸⁷ (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 חודשיים¹⁸⁸, 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 מיוחדות¹⁸⁹ 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 מידטאון¹⁹⁰ 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").

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.

¹⁸⁶ מייסד 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 כיו"ר דירקטוריון מלונות בראון (עם כניסת ההסכם לתוקף מר אלקס פרש מתפקידו האחרון).

¹⁸⁷ 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.

¹⁸⁸ במסגרת פעילות ניהול 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.

¹⁸⁹ "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).

¹⁹⁰ חברה מוחזקת בשיעור של 81% על ידי החברה, בשרשור סופי, כאמור בסעיף 10.12.1 לעיל.

נכון למועד הדוח ולפרסום דוח זה, חברת המלונאות מקימה את המלון בפרויקט מידטאון אשר להערכתה בנייתו תסתיים ברבעון השלישי לשנת 2020 והמלון יחל לפעול בסמוך לאחר מכן וכן התקשרה בשני הסכמים לניהול בתי מלון, האחד מלון "גלי כינרת" בטבריה והשני מלון סוליי באילת, כמפורט להלן¹⁹¹: בנוסף, החברה מקבלת דמי ניהול ממלון לייק האוס בטבריה ומלון הרלינגטון באשקלון.

עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות (לרבות חכירה) ¹⁹² / 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) ¹⁹³
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	מואריך אוטומטית אלא אם כן אחד הצדדים מודיע
5. אשקלון	הרלינגטון	ליווי מקצועי	215	75%	01.07.2019	מואריך אוטומטית אלא אם כן אחד הצדדים מודיע.

191 לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם צד שלישי לרכישת מלוא החזקותיו (66.67%) במלון פאבליקה הרצליה ואי כניסתו לתוקף עקב מימוש זכות הסירוב שהייתה מוקנת למחזיק מניות מיעוט, ראה דיווחים מיידיים מימים 12 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-004180) ו-4 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-010951) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

192 חכירה ארוכת טווח, לרוב ממנהל מקרקעי ישראל.

193 במסגרת הסכם השכירות התחייבה חברת המלונאות לבצע שיפוץ במלון בהיקף כולל של כ-23 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, אלא אם פקע הסכם השכירות שאז החזר סכום ההשקעה יבוצע בתשלום אחד בתוך 30 ימים ממועד הפקיעה כאמור. על אף האמור, חברת המלונאות לא תידרש להחזיר את סכום ההשקעה כאמור מקום שבו פקיעת הסכם השכירות נבעה מהפרתו על ידי המשכיר. חברת המלונאות תשלם דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), למעט בקשר עם 12 החודשים הראשונים לתקופת השכירות הראשונה בלבד, בהם ישולמו דמי שכירות מופחתים (בכפוף לנסיבות מיוחדות הקבועות בהסכם השכירות לפיהן יופחתו דמי השכירות הבסיסיים) (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים"). כמו כן, חברת המלונאות תשלם בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים דמי שכירות נוספים הנגזרים מהפדיון המתקבל מהמלון, כקבוע בהסכם השכירות. הצדדים הסכימו כי במקרה שמר אלקס יחזיק בפחות מ-10% מחברת המלונאות או שיחדל מכהונתו כיו"ר או כמנכ"ל חברת המלונאות, למשכיר תעמוד הזכות לבטל את הסכם השכירות, ובמקרה כאמור תהא חברת המלונאות פטורה מהחזר יתרת סכום ההשקעה. עוד הסכימו הצדדים כי במקרה שבו לאחר תום תקופת השכירות הראשונה יבקש המשכיר למכור את זכויותיו במלון לצד שלישי (להלן: "המכירה לצד שלישי"), למשכיר תעמוד הזכות לסיים את הסכם השכירות בכפוף לתשלום פיצוי לחברת המלונאות כקבוע בהסכם השכירות. ככל שהמכירה לצד שלישי תיעשה לאחר מועד הקבוע בהסכם, לחברת המלונאות תעמוד זכות סירוב ראשונה כקבוע בהסכם השכירות לרכוש את המלון בתנאי המכירה לצד שלישי.

מגבלות חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה 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:

- (2) **חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965** - הקמת מבנים בישראל, ובכלל כך בתי מלון, כפופה לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, האוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה ובחריגה מההיתר מתכניות מאושרות לבניה הניתנות על ידי עיריות, רשויות או מועצות מקומיות שבשטחן מצויים המבנים. הקמת מרביתם המוחלט של מלונות 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.
- (3) **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.
- (4) **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 שכלל 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 הביורוקרטי לקבלת רישיון עסק, לפי רמות סיכון של בית העסק. יובהר כי ההצעה כאמור נמצאת בשלבים מקדמיים בלבד, ואין צפי למועד תיקון החוק בפועל.
- (5) **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.
- (6) **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.
- (7) **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 בפרסומת), 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.
- (8) **חקיקה בנושא נגישות -** החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, והתקנות שהותקנו על פיו, העוסקות בין היתר, בביצוע 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.

- 11.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וריווחיותו
להערכת החברה, הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים, המשפיעים במישרין על תחום זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 וסעיף 5.2 לעיל. בנוסף, ביחס למשבר הקורונה לאור העובדה כי תחום זה נמצא בתחילת דרכו בחברה, נכון למועד פרסום דוח זה אין למשבר הקורונה השפעה מהותית על החברה.
- 11.1.4 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו
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 חוויות 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 הזמנות 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').
- 11.1.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות
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.
- 11.1.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
להערכת החברה גורמי הצלחה הקריטיים בענף המלונאות בישראל הינם כדלהלן: מיקום המלון - מיקום אטרקטיבי המקנה לבית המלון יתרון על פני מלונות אחרים המצויים באזור;
(1) 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;
(2) 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;
(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 הלובר, 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 וחוץ לקוחות מאידך;
(8) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים 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.
- 11.1.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם
חסמי 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.

11.1.9 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 ובחווית השירות. בנוסף לכך, בשנים האחרונות מתחזקים תחום האכסניות ("Hostels") כמוצר תחליפי וזול למלונות עבור צעירים.

11.1.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים ראו סעיף 11.5 להלן.

11.1.11 מוצרים ושירותים

שרותי אירוח שרותי הסעדה איכלוס ארועים ושרותי ספא.

11.2 פילוח הכנסות וריווחיות

כאמור לעיל, החברה החלה לפעול בתחום פעילות זה בשנת 2019 ולפיכך נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה הכנסות לא מהותיות בגין דמי ניהול ממלונות הרלינגטון באשקלון ולייק האוס בטבריה.

11.3 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).

11.4 שיווק

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. נכון למועד הדוח, קיים בחברת המלונות מערך שיווקי אשר עתיד להיפתח עם התרחבות פעילות החברה בתחום פעילות זה.

11.5 תחרות

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'דומנה) 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.

11.6 עונתיות

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.

11.7 יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה תפעלת כי בשנה הקרובה יחלו לפעול מלון גלי כנרת בטבריה וכן מלון play במידטאון תל אביב וכן תשאף להגדיל את מצבת המלונות בתחום פעילות זה. בנוסף בכוונת החברה לבחון כניסה לתחום Call Living spaces. יובהר כי המידע שהובא בסעיף זה לעיל ביחס לפתיחת המלונות האמורים לעיל 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.

11.8 גורמי סיכון

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

רכוש קבוע ומשרדי החברה

11א.

בחודש דצמבר 2014 העבירה החברה את משרדיה לקומת המשרדים שבבעלותה בפרויקט Sea Veiv. במועד המעבר סווג חלק מהשווי של קומת המשרדים שלא מיועד להשכרה (כ-71% (להלן: "הרכוש הקבוע בקומה")) ממלאי מקרקעין לרכוש קבוע בסך של כ-16.6 מיליון ש"ח. יתרת קומת המשרדים (29%) מושכרת לבעלי השליטה בחברה החל מיום 15 בינואר 2015 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 2019 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 סווגו שטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים בסכום של כ-66 מיליון ש"ח.

הון אנושי

12.

12.1 נכון למועד זה, לחברה אין התחייבויות מהותיות בשל סיום יחסי עובד-מעביד.

12.2 לפרטים אודות הסכם הניהול, שהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2019 ביחס לאסף טוכמאיר ועד ליום 4 במרץ 2020 יחס לברק רוזן, ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. החברה פועלת לעדכון הסכמי הניהול עם בעלי השליטה והבאתם לדיון ואישור במוסדות החברה.

12.3 נכון למועד זה, מועסקים בחברה ובחברות בנות של החברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה נושאי משרה ועובדים כדלקמן: גב' מירב סגל, מנכ"לית חברות מוחזקות ומשנה למנכ"ל¹⁹⁴; מר ערן שני (החל לעבוד בחברה ביום 1 בינואר 2020), סמנכ"ל תפעול אסטרטגיה, מר גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים של החברה; נועם גרייף, סמנכ"ל הנדסה; אורי אלטשולר, סמנכ"ל פיתוח עסקי ומכירות; ומר ניר בודגה, חשב ראשי ומזכיר החברה. לפרטים אודות תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה בחברה ראה תקנה 21 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

כן מועסקים בקבוצה¹⁹⁵, בנוסף לנושאי המשרה האמורים לעיל, עובדים שכירים כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים ליום 31.12.2019	מספר עובדים ליום 31.12.2018
שיווק	8	12
כספים	6	8
הנדסה	1	2
אדמיניסטרציה	9	6
מיחשוב	1	0
מלונאות	7	---
סה"כ	32	28

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

מדיניות תגמול

12.4

ביום 5 במרץ 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדינית תגמול חדשה לחברה (להלן: "מדיניות תגמול 2017"). ביום 7 בינואר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לעדכן את מדיניות תגמול 2017 וזאת מבלי שיחול כל

¹⁹⁴ לענין זה יצוין, כי גב' סגל כיהנה כמנכ"לית משותפת החל מחודש יולי 2016 ועד ליום 14 באפריל 2017 (המועד בו ברק רוזן שב לכהן כמנכ"ל משותף של החברה לאחר תקופת מניעת כהונה בגוף מפקוח).

¹⁹⁵ החברה לרבות חברות בנות יקראו להלן ביחד: "הקבוצה".

שינוי בתוקף מדיניות תגמול 2017 ובאופן שהיא הייתה בתוקף עד ליום 4 במרץ 2020. החברה פועלת לעדכון מדיניות התגמול של החברה והבאתה לדיון ואישור מוסדות החברה. לפרטים נוספים אודות מדיניות תגמול 2017 ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-017868), מיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-018820), מיום 30 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-120055) ומיום 8 בינואר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-002668) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

12.5 תוכנית אופציות לנושאי משרה בחברה

ביום 23 במרץ 2014 הקצתה החברה¹⁹⁶ 4,881,917 כתבי אופציה (סדרה 12/13), לא סחירים, למר עופר פלדמן, סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה¹⁹⁷, ו-1,621,830 כתבי אופציה (סדרה 12/13), לא סחירים למר גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים של החברה (להלן ביחד ובהתאמה: "הניצעים" ו-"כתבי האופציה") וזאת בהתאם לתוכנית אופציות לנושאי משרה בחברה (להלן: "התוכנית"). כתבי האופציה הוקצו בהתאם לתוכנית הקצאה מכוח הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961¹⁹⁸. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה למחיר מימוש בסך של 1.12 ש"ח, לא צמוד, כפוף להתאמות (שעיקרם חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד) כמפורט בתוכנית, עד לתום שבע (7) שנים ממועד הקצאתו ועד בכלל. הניצעים יהיו זכאים לממש את כתבי האופציה בהתאם למועדי הזכאות המפורטים להלן: (i) בתום 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה – הניצעים יהיו זכאים לממש עד שני שלישים (2/3) מכמות כתבי האופציה; (ii) בתום 36 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה - הניצעים יהיו זכאים לממש שליש (1/3) מכמות כתבי האופציה. כמו כן, ניתנה לניצעים 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. לעניין זה יצוין, כי דירקטוריון החברה אישר כי לא תבצע אקסלרציה¹⁹⁹ לכתבי האופציה שהוענקו למר פלדמן ומועד המימוש האחרון של כתבי האופציה שטרם מומשו על ידו יוותר על כנו ויחול בחודש מרץ 2021.

לפרטים נוספים אודות כתבי האופציה והתוכנית ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בדצמבר 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-087604), מיום 30 בדצמבר 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-113086) ומיום 7 בינואר 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-007855) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

12.6 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 סוכמאיר 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.

¹⁹⁶ לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 14 בנובמבר 2013 ו-3 בדצמבר 2013, בהתאמה, וביחס למר פלדמן גם אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתקבל ביום 7 בינואר 2014 וכן לאחר שהתקבל אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה.

¹⁹⁷ כיהן כנושא משרה בחברה עד ליום 8 באוגוסט 2018.

¹⁹⁸ בהתאם לכך, כתבי האופציה הוקצו על שם נאמן בנאמנות עבור הניצעים.

¹⁹⁹ על פי התכנית, בעת סיום יחסי עובד-מעביד ישנה אקסלרציה, לפיה על העובד לממש את האופציות שהבשילו (Vested) תוך 120 ימים ממועד סיום יחסי עובד מעביד ולאחר המועד האמור, ככל שהאופציות לא תמומנה הן תפקענה.

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.

הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2019, על פי דוחותיה המאוחדים של החברה, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ- 294 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החוזר של כ-189 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

סך הכל (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (מיליוני ש"ח)	
438	(953)	1,391	נכסים שוטפים
247	(850)	1,097	התחייבויות שוטפות
191	(103)	294	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

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

מימון, אשראי והשקעות שוטפות

15.1 החברה נוהגת לממן את פעילותה ואת רכישת נכסי המקרקעין של החברה ואת עלויות הבניה עליהם (ככל שיש) באמצעי המימון המפורטים להלן:

- א. באמצעות הון עצמי (על ידי ההון העצמי וההון החוזר של החברה).
- ב. באמצעות הלוואות בעלים שהועמדו לחברות הקבוצה לצורך רכישת הנכסים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) ובתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה באמצעות הלוואות בעלים, כמפורט בסעיפים 6.5 ו-7.5 לעיל.
- ג. באמצעות הקצאות פרטיות של מניות החברה לגופים מסווגים ולבעלי השליטה כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.
- ד. באמצעות הנפקות אגרות חוב של החברה כמפורט להלן:

1. ביום 22 בפברואר 2017 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 28 בפברואר 2016 (נושא תאריך 29 בפברואר 2016) (להלן בס"ק זה: "**דוח ההצעה**" ו-"**תשקיף המדף**"), בהתאמה) לפיו הוצעו לציבור עד 200,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') (אשר הוצעו ב-200,000 יחידות), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ה')**"), בתמורה לערכן הנקוב. במכרז שהתקיים ביום 23 בפברואר 2017 נתקבלו בקשות לרכישת 163,354 יחידות, בתמורה כספית של 163,354 אלפי ש"ח. שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ה') שנקבע במכרז הינו 4.6%. התמורה ברוטו שהתקבלה בגין הקצאת כל אגרות החוב (סדרה ה') הסתכמה לסך של 163,354 אלפי ש"ח. ביום 25 ביוני 2017 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף לפיו הוצעו לציבור עד 36,645,000 אגרות חוב (סדרה ה') (אשר הוצעו ב-36,645 יחידות) בדרך של הרחבת סדרה ובדרך של מכרז על מחיר היחידה. במכרז שהתקיים ביום 26 ביוני 2017 נתקבלו בקשות לרכישת 43,691 יחידות. המחיר ליחידה שנקבע במכרז הינו 1,023 ש"ח לכל 1,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ה'). התמורה ברוטו בגין הקצאת 36,645,000 אגרות החוב (סדרה ה') הסתכמה לסך של כ-37,487 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

2. ביום 29 במאי 2019 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 240,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') (אשר הוצעו ב-240,000 יחידות), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: **"אגרות החוב (סדרה ו')**"), בתמורה לערכן הנקוב. במכרז שהתקיים ביום 30 במאי 2019 נתקבלו בקשות לרכישת 196,587 יחידות, בתמורה כספית של 196,587 אלפי ש"ח. שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ו') שנקבע במכרז הינו 4.7%. התמורה ברוטו שהתקבלה בגין הקצאת כל אגרות החוב (סדרה ו') הסתכמה לסך של 196,587 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

ה. מתוך דמי הניהול אותן גובה החברה (במאוחד) ורווחי פעילות, ככל שיהיו.

ו. מימון חיצוני, שניתן ויינתן (ככל שיינתן) לחברה ו/או לחברות בנות על ידי מוסדות פיננסיים שונים בתחומי הפעילות של החברה כמפורט בבאור 12 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

15.2 הלוואות מהותיות

לעניין זה יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה ו/או לחברות הבנות שלה אין הלוואות מהותיות²⁰⁰ למעט הלוואות המפורטות להלן: (א) הלוואה שהועמדה לפרויקט הרכבת כמפורט בסעיף 8.13 לעיל; (ב) הלוואה שהועמדה לפרויקט מידטאון, כמפורט בסעיף 10.12.1.6 לעיל; ו-(ג) הלוואה שהועמדה לפרויקט מייקרוסופט כמפורט בסעיף 10.13 לעיל.

15.3 נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה ולחברת בת בבעלות מלאה ובשליטה מלאות מסגרת אשראי (להלן: **"מסגרת אשראי"**) בסך של כ-3 מיליון ש"ח שאינה מנוצלת וכן מסגרת ערבויות מכרז בסך של 30 מיליון ש"ח. בנוסף לחברת פרויקט רמת השרון ופרויקט אפטאון מסגרת אשראי כנגד שיקים עתידיים עד לסך של 20.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 12 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

15.4 לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה (במאוחד) בהתאם להסכמי האשראי עליהם חתמה ו/או בהתאם לתנאי אגרות החוב של החברה ראו סעיף 3, סעיף 8.13 ו-10.12.1.6 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:

הערות	עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2019 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות
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	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 31.12.2019: 677 מיליון ש"ח	ההון העצמי ²⁰¹ 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): 677 מיליון ש"ח; סך מאזן מאוחד: 3,012 מיליון ש"ח; יחס: 22.4%	יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן מאוחד של החברה לא יפחת מ-20%
	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 677 מיליון ש"ח; סך מאזן סולו: 1,130 מיליון ש"ח; יחס: 60%	יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-30%
"שליטה" לעניין זה – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968	---	התחייבות לאי שינוי שליטה באופן שה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי השליטה בחברה

²⁰⁰ 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.

²⁰¹ **"הון עצמי"** לעניין זה משמער – לא כולל זכויות מיעוט, כולל כתבי אופציה שתוספת מימוש בגינם צמודה, כולל גם את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שבחיר 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 31.12.2019 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	הערות
התחייבות לאי ביצוע מיזוג ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב	---	התחייבות כאמור תחול הן לגבי מיזוג ע"ם 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 2019 ולמועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה.

לתאגיד מספר הלוואות בריבית משתנה:

14.5

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 יתרת ההלוואות של התאגיד בריבית משתנה ממוסדות בנקאים והלוואות מאחרים מסתכם לסך של כ-1,179 מיליון ש"ח וכ-716.3 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 2019 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2019	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2018
שקל	1,144,118	5.5%-2.15%	1,178,586	5.5%-2.15%	716,348	5.5%-2.15%

מיסוי

16.

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

הליכים משפטיים

17.

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

18.

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.

אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

19.

התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת מנרב פרויקטים בע"מ (להלן: "מנרב")

19.1

- א. ביום 13 בפברואר 2020 ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן: "הרוכשת"), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור) ועל ידי ראם פרויקטים בע"מ²⁰² (להלן: "ראם פרויקטים"), וכן ישראל קנדה ראם פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של הרוכשת (להלן: "חברת היעד"), התקשרו בהסכם מיזוג עם מנרב פרויקטים (להלן: "הסכם המיזוג").
- ב. על פי הסכם המיזוג, יתבצע מיזוג משולש הופכי²⁰³ (להלן: "המיזוג" או "העסקה") שבו, במועד ההשלמה²⁰⁴, אשר הינו המועד שבו, על פי הסכם המיזוג, ייכנס המיזוג לתוקף (להלן: "מועד ההשלמה"), חברת היעד תתחסל, ומנרב פרויקטים, שהינה החברה הקולטת במיזוג, תהפוך לחברה פרטית בבעלותה המלאה של הרוכשת, מניויתיה ימחקו ממסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והיא תחדל להיות תאגיד מדווח כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
- ג. כל המניות הרגילות של מנרב פרויקטים (לרבות מניות רגילות שתוקצנה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (סדרה 2) של מנרב פרויקטים (להלן: "כתבי האופציה") בתקופה שבין מועד חתימת הסכם המיזוג למועד ההשלמה) תועברנה, במועד ההשלמה, כשהן חופשיות, לרוכשת, וזאת בתמורה, לזכותם של בעלי מניות מנרב פרויקטים כפי שהיו נכון למועד ההשלמה, למעט מנרב פרויקטים עצמה והחברות הבנות שלה (להלן: "בעלי המניות הזכאים") לקבל את התמורה הכוללת למניה (כהגדרתה להלן) במזומן (במועדים הקבועים בהסכם המיזוג), בניכוי מס כדין (ככל שחל), בגין כל מניה רגילה של מנרב פרויקטים.
- ד. "התמורה הכוללת למניה" משמע - סך השווה למנה המתקבלת מחלוקת: (א) 560 מיליון ש"ח (596 מיליון ש"ח בהנחת מימוש כל כתבי האופציה (סדרה 2) של מנרב פרויקטים וללא הכרזה על חלוקת דיבידנד עד למועד ההשלמה)²⁰⁵ (להלן: "התמורה המיידית"), בתוספת התמורה הנוספת (כהגדרתה להלן, וככל שתהיה) (להלן: "תמורת המיזוג"); - ב) מספר המניות בהון המונפק של מנרב פרויקטים במועד ההשלמה, בניכוי המניות הרדומות של מנרב פרויקטים. סך של 40 מיליון ש"ח מתוך התמורה המיידית הופקד על ידי הרוכשת בידי נאמן במועד חתימת הסכם המיזוג.
- תוך פרקי הזמן הקבועים לכך בהסכם המיזוג, תפרסם מנרב פרויקטים לציבור הזמנות להציע הצעות בהליך תחרותי לרכישת זכויות מנרב פרויקטים במקרקעי אשדוד ריווירה²⁰⁶ ובמקרקעי הגבעה הצרפתית²⁰⁷ בתמורה למחירים מינימאליים שנקבעו בהסכם המיזוג ביחס לכל אחד מהנכסים²⁰⁸. ככל שעד ליום 31 בדצמבר 2020, תוגש על ידי צד ג' הצעה מחייבת לרכישת זכויות מנרב פרויקטים במקרקעי אשדוד ריווירה ו/או במקרקעי הגבעה הצרפתית בתמורה שלא תפחת מהמחיר המינימאלי הרלוונטי (כאשר אין כל ודאות ביחס לכך שתתקבל הצעה כזו או הצעה כלל), אזי בכפוף לתשלום בפועל של מלוא התמורה בגין הנכס הנמכר המדובר (תמורה אשר עליה להתקבל בידי מנרב פרויקטים לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד השלמת עסקת המיזוג), תשלם הרוכשת לבעלי המניות הזכאים תמורה נוספת. התמורה הנוספת ביחס לגבעה הצרפתית תהיה שווה ל- 80% מההפרש בין תמורת המכירה של הנכס, ללא מע"מ, לבין מחיר המינימום הרלוונטי, וביחס לריווירה תהיה שווה ל- 50% מההפרש בין תמורת המכירה של הנכס, ללא מע"מ, בניכוי פקדון מס השבח שייקבע לגביו בהתאם להוראות הסכם המיזוג, לבין מחיר המינימום הרלוונטי (להלן: "התמורה הנוספת").
- ה. השלמת המיזוג וביצועו על פי הסכם המיזוג מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים, הכוללים, בין היתר, קבלת אישור הממונה על התחרות; קבלת אישור גורמים מממנים של מנרב פרויקטים והחברות המוחזקות על ידה; קבלת אישור בעלי מניות מנרב פרויקטים; ביטול ערבויות

202 למיטב ידיעת החברה, ראם פרויקטים הינה חברה בשליטה (בשרשור) של ה"ה רז עודד ומשפחת נקש. כמו כן על פי דיווחי מנרב פרויקטים, ראם פרויקטים הינה שותף של מנרב פרויקטים בפרויקט "הירקון 37-33" בתל-אביב וכן הינה מצויה בשליטת בעלי השליטה באחד משני השותפים של מנרב פרויקטים בפרויקט "הרברט סמואל" בתל-אביב. כמו כן, ראם פרויקטים הינה שותף של החברה בנכס הידוע בשם "בית אמריקה" כמפורט בסעיף 10 לעיל ובדיווחים המיידים שפרסמה החברה בימים 22 במאי 2019 (מס' אסמכתא 043161-01-2019) ו-2 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא 076581-01-2019), אשר המידע האמור בהם בעניין זה מובא בדוח זה על דרך ההפניה. בהתאם לסעיפים 314 עד 327 לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

203 "מועד ההשלמה" משמע - יום העסקים החמישי לאחר המועד שבו יתקיימו כל התנאים להשלמה (ובלבד שמועד זה קדם למועד שהינו 90 ימים ממועד חתימת הסכם המיזוג), או כל מועד אחר שיוסכם (אם יוסכם) בין הצדדים מראש ובכתב, והכל בלבד שמועד זה יהיה יום מסחר ושחלפו לפחות 30 ימים ממועד קבלת החלטת האסיפה הכללית לאישור המיזוג בכל אחת מהחברות המתמזגות וכן חלפו לפחות 50 ימים מהמועד שבו הוצאו הצעות המיזוג לרשם החברות, ובכל מקרה לא לפני יום 5 באפריל 2020.

204 הסכום יחושב כדלקמן: 560 מיליון ש"ח בניכוי סכומי חלוקה במנרב פרויקטים שיוכרוזו עד למועד ההשלמה (ככל שיהיו) ובניכוי סך של עד 675 אלף ש"ח בגין השתתפות בעלות ביטוחים, ובתוספת כל הסכומים שהתקבלו ויתקבלו במנרב פרויקטים החל מיום 1.10.2019 ועד למועד ההשלמה כתוצאה ממימוש כתבי האופציה, וכן בתוספת מחצית מסכום המכפלה של: (א) סך של 1.11615 ש"ח; - ב) מספר כתבי האופציה שמומשו וימומשו החל מיום 1.10.2019 ועד למועד ההשלמה.

205 לפרטים בדבר מקרקעי אשדוד ריווירה ראו סעיף 1.4.2.15 לפרק א' לדוח השנתי של מנרב פרויקטים לשנת 2018 (פורסם ביום 17.3.2019, מס' אסמכתא 021489-01-2019, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה).

206 לפרטים בדבר מקרקעי הגבעה הצרפתית ראו דיווח מידי שפורסם על ידי מנרב פרויקטים ביום 4.9.2019 (מס' אסמכתא 092419-01-2019) ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

208 ביחס למקרקעי אשדוד ריווירה - כ- 50 מיליון ש"ח; וביחס למקרקעי הגבעה הצרפתית - סכום מינימום שלא יגרום למנרב פרויקטים הפסד, תוך התחשבות בעלות הזכויות בספרי מנרב פרויקטים בתוספת הוצאות מימון ומכירה, סכומים והוצאות ששולמו ו/או שמנרב פרויקטים אמורה לשלם לצדדים שלישיים לרבות ניהול הליך ההזמנה להציע הצעות, התמורה ששולמה בהתאם להסכם לרכישת הזכויות, מיסים, היטלים ואגרות, תשלום ליועצים, פיתוח וקידום הליכי תכנון וכיוצא בזה.

שהועמדו ע"י מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב אחזקות"), בעלת השליטה במנרב פרויקטים, להבטחת התחייבויות מנרב פרויקטים וחברות המוחזקות על ידה; מימוש או פקיעת כל כתבי האופציה; העדר שינוי מהותי לרעה במנרב פרויקטים; השלמת מכירת הזכויות במט"ש באר שבע; ורכישת ביטוח מצגים.

- ו. בהתאם להסכם המיזוג, עד למועד ההשלמה, ייפרעו הלוואות הבעלים ויתר חובות מנרב פרויקטים כלפי מנרב אחזקות וכן יבוא לידי סיום ההסכמים הבין-חברתיים למעט אלו שפורטו בהסכם המיזוג.
- ז. בהסכם המיזוג קיימות הוראות מקובלות להסכמים מסוג זה, בין היתר, לגבי איסור שידול וניהול משא ומתן לעסקה נוגדת, ואופן ההתייחסות להצעת עסקה עדיפה²⁰⁹ הנוגדת את הסכם המיזוג, לרבות אפשרות לשינוי החלטת דירקטוריון מנרב פרויקטים לתמוך במיזוג ולבטל את הסכם המיזוג במקרה של הצעה עדיפה על פני תנאי הסכם המיזוג, בכפוף לחובת תשלום פיצוי לרוכשת. הסכם המיזוג כולל מצגים מסוימים ביחס למנרב פרויקטים, כגון: התאגדות, דוחות כספיים, העדר שינוי מהותי לרעה כיוצ"ב; מגבלות בנוגע לפעילות מנרב פרויקטים במהלך תקופת הביניים; וזכות להמשיך לעשות שימוש בשם מנרב ביחס לשלושה פרויקטים המפורטים בהסכם המיזוג.
- ח. כן כולל הסכם המיזוג הוראות בדבר רכישת פוליסת ביטוח לטובת הרוכשת, אשר תשפה את הרוכשת ככל שיתברר כי איזה ממצגי מנרב פרויקטים המפורטים בהסכם המיזוג אינו נכון, שלם או מדויק (להלן: "ביטוח מצגים"). רכישת ביטוח המצגים הינה תנאי מתלה להשלמת המיזוג, אשר הרוכשת רשאית לוותר עליו. יודגש, כי למועד דוח זה טרם נרכש ביטוח המצגים.
- ט. לצד חתימת הסכם המיזוג, חתמה מנרב אחזקות על כתב התחייבות, הכולל את ההתחייבויות העיקריות הבאות: (א) לא לקדם ולא להציע כל הצעה לעסקת רכישה הנוגדת את העסקה; (ב) להצביע באסיפת בעלי מניות מנרב פרויקטים בעד אישור המיזוג, מכוח כל מניות מנרב פרויקטים המוחזקות על ידה; (ג) לא לשדל עובדים של מנרב פרויקטים עד לתום 48 חודשים ממועד ההשלמה (למעט מנכ"ל מנרב פרויקטים אשר העסקתו תבוא לידי סיום במועד ההשלמה); (ד) לא למכור את מניות מנרב פרויקטים המוחזקות על ידה על למועד ההשלמה; ו- (ה) לשפות את מנרב פרויקטים בגין הוצאות מסוימות המפורטות בהסכם המיזוג שתידרש לשלם. כמו כן, החברה, ראם פרויקטים וא.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ ערבות ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום, לקיום התחייבויות הרוכשת לתשלום תמורת המיזוג, לביטול ערבויות שהועמדו על ידי מנרב אחזקות בע"מ ולשיפוי מנרב אחזקות במקרה של מימוש איזה מהערבויות שהעמידה.
- י. כן כולל הסכם המיזוג הוראות בדבר רכישת פוליסת ביטוח מסוג "Run-Off", עובר למועד ההשלמה, שתכסה את אחריותם של כל הדירקטורים ו/או נושאי המשרה במנרב פרויקטים (להלן: "הזכאים") לאחר מועד ההשלמה לתקופה של לפחות 7 שנים מועד ההשלמה, בתנאים שאינם נופלים מתנאי הביטוח הקיים לזכאים נכון למועד חתימת הסכם המיזוג, ואשר לא תהא ניתנת לביטול או לצמצום.

הסכם מייסדים: כאמור לעיל, הרוכשת, אשר תחזיק במניות מנרב פרויקטים הינה חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%; 50%) על ידי חברה בת בבעלת מלאה של החברה ועל ידי ראם פרויקטים. בכוונת החברה להתקשר עם ראם פרויקטים בהסכם המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות הרוכשת ומנרב פרויקטים (להלן: "הסכם המייסדים"). בהתאם להוראות טיוטת הסכם המייסדים כל עוד החברה וראם פרויקטים מחזיקות, כל אחת, 50% מהון הרוכשת כל החלטה ביחס לרוכשת תתקבל בהסכמה משותפת. כל עוד כל אחת מבין החברה ו/או ראם פרויקטים מחזיקה בלפחות 37% מזכויות ההצבעה ברוכשת, תעמוד לחברה ו/או לראם פרויקטים ו/או לשתייהן (מי מביניהן שמחזיקה ב-37% כאמור, ואם שתיהן מחזיקות כל אחת בנפרד, אז לשתייהן) זכות וטו ביחס להחלטות בעניינים מהותיים המפורטים בהסכם המייסדים; בנוסף, יכלול הסכם המייסדים התחייבות של כל אחת מהחברה וראם פרויקטים לפעול להוצאתו לפועל של הסכם המיזוג והתקיימות התנאים התלויים בכל אחת מהן.

תיאור מנרב פרויקטים: לפירוט בדבר מנרב פרויקטים ראו את הדוח התקופתי לשנת 2018 שפרסמה מנרב פרויקטים ביום 17 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-021489), הדוח הרבעוני לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 שפרסמה מנרב פרויקטים ביום 22 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-049510), הדוח הרבעוני לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 שפרסמה מנרב פרויקטים ביום 15 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-070809), הדוח התקופתי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 שפרסמה מנרב פרויקטים ביום 20 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-100308) וכן דיווחים מיידיים שפרסמה מנרב פרויקטים בימים 24 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-101001), 30 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-115128) ו-15 בינואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-115128).

הצעת רכישה עדיפה הינה הצעה, אשר דירקטוריון מנרב פרויקטים קבע בתום לב, על בסיס ייעוץ כלכלי ומשפטי (בשים לב לאספקטים משפטיים ופיננסיים, ללוחות הזמנים ולהיתכנות לביצוע העסקה), כי היא עדיפה למנרב פרויקטים ולכלל בעלי מניותיה, מאשר המיזוג על פי הסכם המיזוג.

אסמכתא 006195-01-2019) ו-9 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 012007-01-2020), אשר המידע האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

אופן מימון הרכישה: בכוונת החברה לממן את רכישת מניות מנרב פרויקטים באמצעות הון עצמי שיועמד על ידי החברה ועל ידי ראם פרויקטים, והיתרה באמצעות הלוואה, אשר תיטול הרוכשת מתאגיד בנקאי עד למועד ההשלמה. נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם המימון וטרם סוכמו מלוא תנאיו.

תוכנית החברה לגבי הנכס הנרכש: בכוונת החברה להמשיך בפעילות מנרב פרויקטים כפי שהינה מתבצעת במועד חתימת הסכם המיזוג.

למיטב ידיעת החברה, ביום 25 בפברואר 2020 פרסמה מנרב פרויקטים דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי של מנרב פרויקטים שעתידה להתכנס ביום 1 באפריל 2020 אשר על סדר יומה אישור המיזוג על פי הסכם המיזוג.

יובהר כי בשלב זה, עוד לפני כינוס האסיפה הכללית של מנרב פרויקטים והתקיימות התנאים האמורים בהסכם המיזוג, אין ודאות שהמיזוג יאושר או יושלם.

התקשרות בזכרון דברים מחייב ומותנה לרכישת 70.7% מאלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

19.2

ביום 10 במרץ 2020 התקשרה החברה עם אלעד ישראל החזקות בע"מ המחזיקה, נכון למועד דוח מיידי זה, במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ²¹⁰ ומזכויות ההצבעה (להלן ובהתאמה: "המוכרת" ו-"אלעד מגורים החדשה") במסמך זכרון דברים **מחייב ומותנה** (להלן: "זכרון הדברים") לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים (המפורטים להלן) תרכוש החברה מהמוכרת מניות אשר תהווה 70.7% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה וכ-73.88% מזכויות ההצבעה בה (להלן: "המניות הנרכשות"), בתמורה לסך כולל של 205 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה" ו-"העסקה", בהתאמה) המשקפת שווי של 290 מיליון ש"ח לאלעד מגורים החדשה. בנוסף כולל זכרון הדברים אופציית Put ואופציית Call (כמפורט להלן) אשר אם וככל שתמומשנה, תחזיק החברה בכ-95.7% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד ישראל מגורים החדשה ו-100% מזכויות ההצבעה בה. בנוסף, עד ליום 18 במרץ 2020 התקשרו הצדדים בתוספות לזכרון הדברים (להלן: "התוספות"). להלן יתוארו עיקרי זכרון הדברים והתוספות:

- א. **המניות הנרכשות** - תירכשנה, במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות ובמצב דברים בו אלעד מגורים החדשה תקצה, למר רונן יפו, מנכ"ל אלעד מגורים החדשה, מניות אשר תהווה, לאחר הקצאתן, כ-4.3% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה ואשר תהיינה ללא זכויות הצבעה²¹¹.
- ב. **התמורה** - תשולם במועדים המפורטים להלן:
 - (1) סך של 50 מיליון ש"ח יופקד בנאמנות אצל נאמן (להלן: "הנאמן") בתוך יום עסקים אחד ממועד אישור דירקטוריון החברה את ההתקשרות בזכרון הדברים והן תועברנה למוכרת על ידי הנאמן במועד ההשלמה²¹² (להלן: "המקדמה").
 - (2) יתרת התמורה בסך של 155 מיליון ש"ח תשולם למוכרת בתוך 45 ימים ממועד ההשלמה.
- ג. **תנאים מתלים** - השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המפורטים להלן (במצטבר) עד ולא יאוחר מחלוף 45 ימים ממועד קבלת אישור דירקטוריון החברה²¹³ (להלן: "התנאים המתלים" ו-"המועד האחרון", בהתאמה):
 - (1) קבלת אישור דירקטוריון החברה עד ליום 19 באפריל 2020²¹⁴;
 - (2) יעודכן הסכם פיצול אשר נחתם בין המוכרת, אלעד מגורים החדשה, וחברה בת נוספת בשליטתה המלאה של המוכרת, חברת אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אלעד מגורים") לשינוי מבנה ופיצול פעילות אלעד מגורים על פי סעיף 105(א) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

210 שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית אשר פרסמה ביום 27 בפברואר 2020 תשקיף להשלמה להנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף הנושא תאריך 27 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 018755-01-2020) ואשר מכוחו אלעד מגורים החדשה טרם גייסה ניירות ערך כלשהם (להלן: "תשקיף אלעד מגורים החדשה").

211 בנוסף, לאחר מועד פרסום תשקיף אלעד מגורים החדשה, אלעד מגורים החדשה הגיעה להסכמה עם חברה הקשורה לאלעד ישראל לפיה אלעד מגורים החדשה תרכוש מהחברה הקשורה האמורה 20% מפרויקט רוטשילד (להלן: "פרויקט רוטשילד"), באופן שלאחר רכישה כאמור והשלמת תשלום מלוא התמורה בגינה תחזיק אלעד מגורים החדשה ב-75% מהחזקות של אלעד מגורים החדשה וצדדים קשורים נוספים (להלן יחד: "הקבוצה") המחזיקים בפרויקט (50% מוחזק על ידי הקבוצה ו-50% על ידי צד שלישי).

212 "מועד ההשלמה" - יחול בתום יום עסקים אחד, לאחר חלוף 45 ימים ממועד החלטת בית המשפט בדבר אישור שינוי המבנה, כמפורט לעיל, ככל שעד מועד זה לא הוגש ערעור על החלטת בית המשפט, ובתנאי שהתקיימו כלל התנאים המתלים.

213 חלף מועד החתימה על זכרון הדברים.

214 חלף 17 במרץ 2020.

- (להלן ובהתאמה: "שינוי המבנה" ו-"הסכם הפיצול") באופן שבו יוותרו הצדדים להסכם הפיצול על התנאי המתלה לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול לפיו כניסתו לתוקף של שינוי המבנה מותנה בביצוע הנפקה ורישום ניירות ערך של אלעד מגורים החדשה (להלן: "הנפקת אלעד מגורים החדשה") וקבלת כל ההסכמות וכל האישורים, ככל שנדרשים, לתיקון הסכם הפיצול, מטעם צדדים שלישיים ובכלל זה מלווים ומוסדות פיננסיים²¹⁵ והכפפת כניסת שינוי המבנה לתוקף להשלמת התנאים על פי זכרון הדברים;
- (3) קבלת אישור בית משפט לשינוי המבנה, לרבות השלמת העסקה וקבלת פסיקתא המאשרת את ביצוע הפיצול ומתן הוראות לצדדים שלישיים לביצוע הפעולות הדרושות לצורך יישום הסכם הפיצול²¹⁶.
- (4) קבלת כל האישורים הנדרשים להעברת שליטה באלעד מגורים החדשה לחברה (בנקים, רשות מקרקעי ישראל וכו').
- (5) קבלת הסכמות מטעם השותפים של אלעד מגורים בפרויקטים המועברים לאלעד מגורים החדשה שהינם פרויקטים בבעלות משותפת, בהתאם ועל פי הסכמי השיתוף.
- (6) קבלת אישור רשות המיסים כי העסקה אינה מהווה הפרה של החלטת המיסוי שהתקבלה בקשר עם הסכם הפיצול (להלן: "החלטת המיסוי").
- (7) קבלת אישור הממונה על התחרות.
- (8) שינוי ההסכם בין המחזיקים בפרויקט רוטשילד (עליהם נמנים צדדים קשורים של אלעד ישראל) באופן בו כל ההחלטות בפרויקט רוטשילד, לרבות החלטה בדבר מכירת החזקותיהם של יתר המחזיקים בפרויקט רוטשילד, יתקבלו על ידי אלעד מגורים החדשה, דהיינו ברוב של 70% מהמחזיקים בפרויקט.
- (9) יחתם הסכם לרכישת 20% מהחזקות הקבוצה בפרויקט רוטשילד עד ליום 19 באפריל 2020.
- (10) יתקבל אישור צד שלישי המחזיק בפרויקט רוטשילד (50%) בהתאם לתנאים שנקבעו בתוספות.
- לא התקיימו התנאים המתלים, כולם או חלקם, עד למועד האחרון, לא יכנס זכרון הדברים לתוקף. הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועדים בהסכמה הדדית בכתב ביניהם.

ד. אופציית Put ואופציית Call (להלן יחד: "האופציות") –

- (1) **אופציית ה-Put** - במועד ההשלמה תעניק החברה למוכרת אופציה לפיה המוכרת תהיה רשאית לחייב את החברה לרכוש ממנה את מלוא יתרת מניות אלעד מגורים החדשה המוחזקות על ידה, היינו מניות המהוות 25% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה ו-26.12% מזכויות ההצבעה בה, כשהן נקיות וחופשיות (להלן: "מניות האופציה") לאחר 24 חודשים ממועד ההשלמה למשך 6 חודשים (להלן: "תקופת אופציית ה-Put") בתמורה למחיר מימוש אשר יחושב לפי ההון העצמי של אלעד מגורים החדשה כפי שיהיה בתום 24 חודשים ממועד ההשלמה. אופציית ה-Put תהיה ניתנת למימוש במלואה בפעם אחת בלבד במהלך תקופת אופציית ה-Put (להלן: "שווי אופציית ה-Put").
- (2) **אופציית ה-Call** - המוכרת תעניק לחברה אופציה לפיה החברה תהיה רשאית לחייב את המוכרת למכור לה את מלוא מניות האופציה בתקופה שתחילתה בתום תקופת אופציית ה-Put ולמשך 6 חודשים מהמועד האמור (להלן: "תקופת אופציית ה-Call") בתמורה למחיר מימוש אשר יהיה שווי אופציה ה-Put בתוספת 5%.
- (3) האופציות תהיינה כפופות להתאמות כמקובל, לרבות ביחס לדיבידנדים שיחולקו במזומן או בעין, מניות הטבה ו/או כל מניה אחרת שתונפק או תחולק.
- (4) במועד ההשלמה מניות האופציה תופקדנה בידי הנאמן ותשובדנה לטובת החברה וזאת על מנת להבטיח שהמוכרת לא תבצע דיספוזיציה במניות האופציה וזאת עד לתום תקופת מימוש אופציית ה-Put ואופציית ה-Call לפי העניין ולהבטחת עמידת המוכרת ואלעד מגורים בהוראות החלטת המיסוי.

- ה. זכרון הדברים כולל הוראות נוספות כגון התחייבויות הצדדים להסכם הפיצול לקיים את הוראותיו וכן את הוראות הפרה רולינג שניתן ביחס להסכם הפיצול לרבות המגבלות מכוחם וכן צוין כי שעבוד מניות האופציה ישמש להבטחת התחייבויות הצדדים להסכם הפיצול בקשר עם התחייבויותיהם כאמור לעיל; הוראות מקובלות בדבר תקופת הביניים (ממועד החתימה על זכרון הדברים ועד למועד ההשלמה) שעיקריהם התחייבות כי אלעד מגורים החדשה תפעל במהלך העסקים הרגיל וכדומה.
- ו. להבטחת התחייבויותיהן של אלעד מגורים ואלעד מגורים החדשה לקיום כלל הוראות הסכם הפיצול והמגבלות המוטלות מכוחו לרבות החלטת המיסוי, יועברו 25% ממניות המוכרת באלעד מגורים

לפרטים אודות הסכם הפיצול ראו סעיף 6.1.3 לתשקיף אלעד מגורים החדשה המובא בדוח זה בדרך של הפניה. התנאי האמור עודכן בתוספות.

215

216

(הבטוחה הנוספת) ובאלעד מגורים החדשה (הבטוחה הקיימת כמפורט בסעיף ד' לעיל) על שם הנאמן וירשם עליהם שעבוד. כן נקבעו מגבלות על ביצוע הקצאת מניות או ניירות ערך המירים למניות באלעד מגורים ואלעד מגורים החדשה

ז. במועד ההשלמה יוחלפו כל הדירקטורים המכהנים באלעד מגורים החדשה בדירקטורים מטעם החברה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 11 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 01-019942-2020) ו-18 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 01-022732-2020) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

19.3 לפרטים אודות אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדוח ראה באור 29 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 להלן:

- 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 ליעול בתפעול הנכסים.

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 בתחומי 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

בהמשך לאמור בסעיף 5.1 לעיל, בחודש ינואר 2020 ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות מגפת הקורונה כעל מצב חירום בריאותי עולמי (פנדמיה). עם התפרצות מגפת הקורונה בעולם, הגיבו השווקים הפיננסיים בירידות שערים חדות והעולם הכלכלי נכנס לתקופת אי וודאות. בעקבות הפגיעה הכלכלית כתוצאה מהתפשטות המחלה ומצעדי המניעה שנקטו מדינות רבות בעולם, ובכללם ישראל, צפויה פגיעה כלכלית שטרם ניתנת להערכה. בשלב זה לא ניתן להעריך האם מדובר באירוע קצר טווח או לחילופין משבר מתמשך אשר עלול להוביל למיתון עולמי ו/או מקומי, שעלולים להשפיע על מצבה הפיננסי והכנסותיה של החברה. בתרחיש שבו התפשטות הנגיף תיבלם בחודשים הקרובים ההערכה היא שצפויה התאוששות מהירה יחסית בכלכלה העולמית ובמקרה זה לא תהא למשבר השפעה מהותית על החברה וזאת נוכח איתנותה הפיננסית של החברה, יתרות המזומנים שברשותה ומצב נכסיה. עם זאת, במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה בישראל יחריפו ויתארכו, צפויה השפעה כלכלית ניכרת על הכלכלה בישראל לרבות על עסקי החברה ותוצאות פעילותה, כפי שפורט בסעיף 5.1 לעיל ואשר עלולים להתבטא בהאטה בקצב שיווק הפרויקטים (תמורות ממכירות פרויקטים הינם חלק מהותי מהכנסות החברה וממקורותיה התזרימיים); בעליה בעלויות מימון וקושי בקבלת מימון; פגיעה בשער הרובל (כמפורט להלן); השפעה על תחום המלונאות – כאמור בסעיף 5.1 לעיל משבר הקורונה פגע באופן מהותי בתחום המלונאות בעולם בכלל ובישראל בפרט – תחום המלונאות בחברה נמצא בתחילת דרכו ובשלב הקמה של בית המלון Play במידטאון וגלי כינרת. פעילות ההקמה והשיפוץ של המלונות

הנ"ל בטווח המידי לא הושפעה באופן מהותי ממשבר הקורונה. בנוסף יצוין כי חברת המלונות מנהלת מספר מלונות בישראל בתמורה לשירותי ניהול אך סכום זה אינו מהותי לחברה. לאור כל האמור לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה

תלות בבעלי השליטה

21.2

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.

סיכונים מטבע - שינוי בשער החליפין של הרובל והדולר

21.3

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.
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 7.2.5 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 31.12.2019 הינו כ-20 מיליון דולר.

סיכונים 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 פוטנציאלים 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 הפלשתינית 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.

שינויים במיסוי על נדל"ן

21.9

מעט 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.

סיכון תפעולי מול קבלני משנה

21.10

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.

הליכי תכנון ואישור

21.11

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 בדות 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, 8.15 ו-9.8 ע"ל):

מידת השפעה 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 הבנייה
	+		חשיפה בגין מחירי תשומות הבניה
	+		סיכון תפעולי מול קבלני משנה
+			הליכי תכנון ואישור
סיכונים מקרו כלכליים			

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	+		סיכוני ריבית
	+		סיכוני מטבע- שינוי בשער החליפין של הרובל והדולר
		+	הרעה בסביבה הכלכלית
		+	חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל
		+	שינויים במיסוי על הנדל"ן

חלק ב'

דוח הדירקטוריון של החברה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, הסתכם לכ- 3,012 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,122 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לכ- 992 מיליון ש"ח, לעומת כ- 832 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לסך של כ- 677 מיליון ש"ח לעומת כ- 609 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.
- הכנסות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו לכ- 339 מיליון ש"ח לעומת כ- 246 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לכ- 160.7 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי של כ- 39.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 הסתכם לכ- 164.4 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 90.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 33% לעומת כ- 39% ליום 31 בדצמבר 2018.
- יחס ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ- 22.5% לעומת כ- 28.6% ליום 31 בדצמבר 2018.
- לאחר תאריך המאזן ביצעה החברה מספר הנפקות פרטיות לגופים מוסדיים מובילים ולבעלי העניין בחברה בהיקף כולל של כ- 191 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 18 במרץ 2020 (לאחר ביצוע ההנפקות הפרטיות כאמור לעיל) הינו כ- 27%.
- ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 122.4 מיליון ש"ח.
- בשנת 2019 החברה רשמה תזרים מפעילות שוטפת לפני רכישה והשקעה בקרקעות בסך של כ- 102 מיליון ש"ח.
- לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 294 מיליון ש"ח בדוחותיה המאוחדים.

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

ב.1. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכם לסך של כ-3,012 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,122 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ליום		
	31.12.2018 אלפי ש"ח	31.12.2019 אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
מזומנים ושוי מזומנים	101,431	122,441	ראה סעיף ב.3. נזילות להלן.
מזומן מוגבל בשימוש	85	-	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	847	1,055	
הגידול ביתרה ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מעליה בחיובים בפרויקט רמת השרון (כ-31 מיליון ש"ח ו-10.8 מיליון ש"ח, בהתאמה ועליה בחיובים בפרויקט נתניה (כ-12.5 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).	51,777	81,036	חיובים בגין מכירת מלאי מקרקעין
הגידול נובע בעיקר מגידול בסכומים לקבל מרשויות המע"מ (יתרה של כ-24.8 מיליון ש"ח ל-31.12.19 בהשוואה ליתרה של כ-18.8 מיליון ש"ח ל-31.12.18 ועליה בהכנסות לקבל בגין מכירת הקרקע בהרצליה (יתרה של כ-15.9 מיליון ש"ח ל-31.12.19 לעומת יתרה של כ-0 מיליון ש"ח ל-31.12.18)	101,185	120,967	חיובים ויתרות חובה
הגידול ביתרה ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מרכישת מקרקעין בפרויקט הרכבת בסך של כ-116 מיליון ש"ח, מרכישת מקרקעין בנתניה בסך כ-143 מיליון ש"ח, מכניסת מלאי דירות מידטאון בסך כ-28 מיליון ש"ח, בגין איחוד של חברת מידטאון לראשונה בדוחות החברה, גידול בעלויות ישירות ובעלויות מימון מהוונות בפרויקטים לפיד (כ-20.4 מיליון ש"ח), טורקז (כ-10.9 מיליון ש"ח) ואחד העם (כ-3.4 מיליון ש"ח); ומנגד, ממכירת מלאי בפרויקט אפטאון בסך של כ-33 מיליון ש"ח, בפרויקט סאנסט בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בפרויקט רוטשילד 17 כ-6 מיליון ש"ח, בפרויקט נתניה בסך כ-26 מיליון ש"ח וממעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה של פרויקט למד בסך של כ-10.4 מיליון ש"ח.	835,891	1,062,066	מלאי מקרקעין
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין בפרויקט צוק הצפוני (בשנת 2018 בגין פרויקט "ביזנס וילאג" בנתניה)	10,540	3,561	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
	1,101,756	1,391,126	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
עיקר הקיטון ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע מגריעת ההשקעה בפרויקט מידטאון לאור עליה בשיעור האחזקה בחברה ומעבר לאיחוד מלא (יתרה של כ-0 מיליון ש"ח וכ-167 מיליון ש"ח, בהתאמה); ומנגד, בעיקר בגין השקעה בפרויקט דה וינצ'י (יתרה של כ-132.2 מיליון ש"ח וכ-104.9 מיליון ש"ח, בהתאמה) והשקעה בחברת פלנטוגראד ברוסיה, כהגדרתה בדוח התקופתי (יתרה של כ-145.5 מיליון ש"ח וכ-121 מיליון ש"ח, בהתאמה) והשקעה בבית אמריקה בסך כ-13.1 מיליון ש"ח.	526,524	431,208	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
עיקר הגידול ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע מגידול בגין מידטאון מסחר בסך של כ-429 מיליון ש"ח לאור איחוד נתוני חברת מידטאון לראשונה, מרכישת קומות משרדים נוספות בפרויקט דה-וינצ'י בסך כ-7 מיליון ש"ח, רכישת חלקים נוספים בבית יורוקום בסך כ-19.8, גידול בנכס סי טאורר בסך של כ-83 מיליון ש"ח (בגין השקעות נוספות בסך של כ-31 מיליון ש"ח ורישום עלית ערך בסך של כ-51 מיליון ש"ח) ובגין מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה של פרויקט למד בסך של כ-10 מיליון ש"ח. מנגד, קיים קיטון של כ-66.2 מיליון ש"ח בגין מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע של המלון במידטאון.	465,706	1,078,322	נדל"ן להשקעה
	3,747	5,795	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
היתרה נובעת בעיקר ממימון בגין מלון מידטאון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע על סך של כ-66.2 מיליון ש"ח ומקומות המשרדים בבניין משרדים בהרצליה המשמשת כמשרדי החברה.	17,191	86,725	רכוש קבוע
	2,213	6,192	חיובים ויתרות חובה
	2,276	3,871	חיובים בגין מכירות מקרקעין
ראה הסבר עתודה למיסים נדחים בהתחייבויות לז"א.	1,957	7,416	נכסי מסים נדחים
	521	1,093	נכסים אחרים
	1,020,135	1,620,622	סה"כ נכסים לא שוטפים
	2,121,891	3,011,748	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
הגידול באשראי ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מקבלת הלוואה לפרויקט נתניה שיתרתה כ-55 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואה בעסקה משותפת הרכבת שיתרתה כ-104 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואה בפרויקט אפטאון שיתרתה כ-7.3 מיליון ש"ח; ובקיצו פרעון באשראי סולו של כ-17.6 מיליון ש"ח; פירעון בסך של כ-45 מיליון ש"ח בפרויקט סאנסט (יתרה של כ-10 מיליון ש"ח וכ-55 מיליון ש"ח בהתאמה ופרעון הלוואה בגין קומות המשרדים במידטאון בסך כ-38 מיליון ש"ח כנגד לקיחת הלוואה חדשה המוצגת בזמן הארוך	397,484	463,108	אשראי מתאגידים בנקאיים
היתרה נובעת מחלויות לז"ק של אג"ח סדרה ה' של החברה.	19,481	49,556	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הגידול בסעיף ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מחלות שוטפת בגין הלוואה לזמן ארוך שנלקחה בפרויקט סי טאורר שיתרתה כ-133 מיליון ש"ח (כ-0 מיליון ש"ח ביום 31.12.18).	55,549	156,506	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
	4,157	5,745	ספקים
הגידול ביתרה ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מגידול בהוצאות לשלם בסך כ-13.5 מיליון ש"ח (כ-21 מיליון ש"ח וכ-7.5 מיליון ש"ח, בהתאמה), בגין כניסה לאיחוד של חברת מידטאון; גידול בזכאים בגין רכישת קרקע בסך כ-6.5 מיליון ש"ח.	26,005	55,583	זכאים ויתרות זכות
	9,600	19,879	מס הכנסה
הגידול נובע בעיקר מתשלומים של רוכשים בפרויקט רמת השרון כ-17 מיליון ש"ח ובפרויקט אחד העם כ-1.5 מיליון ש"ח.	300,473	318,050	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
הקיטון נובע בעיקר מפירעון הלוואה בפרויקט בסך כ-61 מיליון ש"ח לשותפים בפרויקט מידטאון.	100,434	28,567	הלוואות מאחרים
	913,183	1,096,994	סה"כ התחייבויות

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	ליום		שוטפות
	31.12.2018	31.12.2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מיתרת הלוואה במידטאון בסך כ-270 מיליון ש"ח המוצגת לראשונה לאור כניסה לאיחוד של חברת מידטאון, הלוואה בפרויקט הרכבת בסך כ-82.5 מיליון ש"ח (כ-0 מיליון ש"ח ליום 31.12.18). יצוין כי במהלך התקופה יתרת הלוואה כנגד עודפים מפרויקט מידטאון בסך כ-32.5 מיליון ש"ח עברה מזמן קצר לזמן ארוך לאור הארכת מועד פירעון הלוואה.	142,259	450,700	הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים
הגידול ביתרה ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מהלוואה מהמוכר של מניות מידטאון שיתרתה כ-55 מיליון ש"ח (כ-0 מיליון ש"ח ליום 31.12.18).	30,559	99,419	הלוואות מאחרים
הגידול ביתרה נובע מהנפקת אג"ח ו' בסכום של כ-194 מיליון ש"ח נטו (כולל ניכיון), ומנגד קיטון בגין סיווג החלות השוטפת של אג"ח ה' בסך של כ-50 מיליון ש"ח לז"ק.	179,112	323,700	אגרות חוב
-	781	781	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
-	321	169	התחייבויות לא שוטפות אחרות
הגידול ביתרה ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מגידול בעתודה למיסים נדחים בגין נכסי הנדל"ן להשקעה (כ-42.3 מיליון ש"ח וכ-20 מיליון ש"ח בהתאמה); מנגד קיטון בגין יצירת מס נדחה בחובה בגין הפסדים מועברים (כ-7.5 מיליון ש"ח וכ-6.7 מיליון ש"ח בהתאמה).	24,086	47,514	מסים נדחים
	377,118	922,283	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה ליום 31.12.19 בהשוואה ליום 31.12.18 נובע בעיקר מרווח כולל של כ-150 מיליון ש"ח, השקעות הוניות של המיעוט בסך כ-89 מיליון ש"ח; גידול בזכויות המיעוט בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח בגין איחוד לראשונה של חברת מידטאון; ומנגד קיטון בגין דיבידנד שהוכרז בסך של 39 מיליון ש"ח, רכישת זכויות מיעוט בחברת מידטאון בסך של כ-23 מיליון ש"ח והחזר הון למיעוט בסך כ-29 מיליון ש"ח.	831,590	992,471	סה"כ הון (כולל המיעוט)
	2,121,891	3,011,748	סה"כ התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם לסך של כ-677 מיליון ש"ח וכ-608.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-294 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-188.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים בקיזוז גידול נמוך יותר בהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

ב.2. תוצאות הפעילות

	לשנה		
	2018	2019	
	שהסתיימו ביום 31.12		
	הסברים		
	לשינויים		
	המהותיים שחלו		
הכנסות:			
השכרת נדל"ן להשקעה	3,695	15,156	הגידול בהכנסות נובע בעיקר בגין איחוד לראשונה של מידטאון מסחר.
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	168,410	178,431	הכנסות בשנים שהסתיימו ביום 31.12.19 ו-31.12.18: בפרויקט רמת השרון (כ-36.3 מיליון ש"ח ו-63.7 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-67.3 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח) ובפרויקט אפטאון (כ-60.7 מיליון ש"ח ו-52.3 מיליון ש"ח בהתאמה), בפרויקט סאנסט (כ-7.5 מיליון ש"ח ו-54 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט שביל התפוזים (מכירות של כ-12.3 מיליון ש"ח) ובפרויקט עתלית (מכירות של כ-3.5 מיליון לעומת ביטול מכירה של כ-1.9 מיליון ש"ח, בהתאמה).
הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר	14,974	12,408	הכנסות בשנים שהסתיימו ביום 31.12.19 ו-31.12.18: הכנסות ממסירת משרדים ומסחר בפרויקט רוטשילד (כ-6.7 מיליון ש"ח ו-14.9 בהתאמה) והכנסות ממכירת דירות בפרויקט מידטאון (כ-5.7 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח)
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין	9,595	13,856	הכנסות שכירות ממקרקעין בנתניה, אפטאון, רמת השרון, עתלית, אחד העם ולפיד (ב-2018 נובע מאפטאון, רמת השרון, עתלית ואחד העם ולפיד בלבד).
הכנסות מדמי ניהול	8,433	1,628	ההכנסות ליום 31.12.19 נובעות בעיקר מדמי הניהול מפרויקט רום ומפרויקט דבליו פריים, וליום 31.12.18 מפרויקט רום.
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון	--	1,635	
הכנסות שיווק ותיווך	15,574	16,273	הכנסות בשנים שהסתיימו ביום 31.12.19 ו-31.12.18: הכנסות בגין סיחור אופציה בחוף התכלת (כ-2.7 מיליון ש"ח ו-1.6 מיליון ש"ח בהתאמה), הכנסות בגין סיחור אופציה בהוד השרון (כ-4.8 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח בהתאמה), הכנסות משיווק פרויקט לונדון (כ-4.7 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח בהתאמה), הכנסות מתיווך בפרויקט מידטאון (כ-2.7 מיליון ש"ח ו-0.7 מיליון ש"ח בהתאמה) והכנסות מתיווך עסקאות יד 2 (כ-1.2 מיליון ש"ח ו-0.8 מיליון ש"ח בהתאמה).
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	24,561	98,921	עליית ערך הנדל"ן להשקעה נובעת בעיקר מעליית ערך קרקעות בהרצליה בסך של כ-17 מיליון ש"ח (לעומת כ-0 מיליון ש"ח בשנת 2018), עליית ערך נכס בהקמה בסי טאוור בסך של כ-51.5 מיליון ש"ח (לעומת כ-9 מיליון ש"ח בשנת 2018) ועליית ערך מידטאון מסחר בסך של כ-26.7 מיליון ש"ח (לעומת כ-0 מיליון ש"ח בשנת 2018). לפרטים נוספים ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
אחרות	380	382	
סה"כ הכנסות	245,622	338,690	
הוצאות ועלויות:			
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	3,771	17,308	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בשנת 2019 נובעת בעיקר מירידת ערך של זכויות המשרדים, המסחר והמלונאות בפרויקט הרקבת בסך כ-7.7 מיליון ש"ח, מירידת ערך במידטאון מסחר בסך כ-4.7 מיליון ש"ח ומירידת ערך בקומות המשרדים מידטאון בסך כ-2.8 מיליון ש"ח (הכוללת הפחתת עלויות השלמת רכישת קומות המשרדים, בעיקר מס רכישה).
עלות מכירת מלאי מקרקעין	83,402	74,062	עלות המכר בשנים שהסתיימו ביום 31.12.19 וביום 31.12.18 מורכבת בעיקר: בפרויקט סאנסט (כ-4.3 מיליון ש"ח ו-40 מיליון ש"ח, בהתאמה), בפרויקט נתניה (כ-26.6 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ובפרויקט רמת השרון (כ-6 מיליון ש"ח ו-11.1 מיליון ש"ח, בהתאמה).
עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר	14,295	12,485	עלות המכר בשנים שהסתיימו ביום 31.12.19 וביום 31.12.18 מורכבת בעיקר: עלות משרדים ומסחר שנמסרו פרויקט מידטאון (כ-5.7 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח בהתאמה) ועלות משרדים ומסחר שנמסרו פרויקט רוטשילד (כ-6.7 מיליון ש"ח ו-14.2 מיליון ש"ח בהתאמה).
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	-	1,743	
עלות שכירות	2,030	8,545	עלות שכירות בעיקר בגין שכירות במקרקעין באפטאון, רמת השרון, ואחד העם, מידטאון מסחר ונתניה (ב-2018 נובע בעיקר משכירות באפטאון, רמת השרון, אחד העם ומידטאון משרדים).
הוצאות הנהלה וכלליות	27,068	32,604	עיקר הגידול בהשוואה לשנה קודמת נובע בעיקר מגידול בהוצאות שירותים מקצועיים בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח ומגידול בבנוס יו"ר ומנכ"ל בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
הוצאות שיווק ומכירה	24,937	27,759	עיקר הגידול בהשוואה לשנה קודמת נובע מגידול בעלויות שיווק קרקעות בישראל בסך כ-7.8 מיליון ש"ח ומנגד, קיטון בעלויות שיווק פרויקטים יזמיים בסך כ-2.5 מיליון ש"ח, קיטון בעלויות שיווק קבוצות רכישה בסך כ-0.6 מיליון ש"ח, וקיטון בעלויות תיווך ופרסום כללי בסך כ-0.8 מיליון ש"ח.
סה"כ הוצאות ועלויות	155,503	174,326	
רווח תפעולי	90,119	164,364	
הכנסות מימון	15,277	13,197	ההכנסות בשנת 2019 לעומת ההכנסות בשנת 2018 נבעו בעיקר מהכנסות מהלוואה לפינת גלילות בסך של כ-9.8 מיליון ש"ח (כ-8 מיליון בשנת 2018), הלוואות לשוכרים בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח (כ-0.1 מיליון ש"ח בשנת 2018), הלוואה לבית אמריקה בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח (כ-0 מיליון ש"ח בשנת 2018) והלוואה למידטאון בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח (כ-2.9 מיליון ש"ח בשנת 2018).
הוצאות מימון	(13,765)	(35,413)	הוצאות המימון בשנים שהסתיימו ביום 31.12.19 וביום 31.12.18: עלויות מימון בגין אגרות חוב של החברה (כ-7 מיליון ש"ח ו-2.2 מיליון ש"ח בהתאמה), הוצאות בגין הלוואות בנקאיות (כ-15.6 מיליון ש"ח ו-7.7 מיליון ש"ח בהתאמה) והוצאות בגין הלוואות מאחרים (כ-11.3 מיליון ש"ח ו-2.5 מיליון ש"ח בהתאמה).
רווח (הפסד) לאחר מימון	91,631	142,148	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(40,555)	63,399	הרווח מחברות מוחזקות לשנת 2019 נובע בעיקר מרווחי אקוויטי מהשקעה בפרויקט רוסיה בסך כ-25.8 מיליון ש"ח (בעיקר בגין מכירת חלקות 56, 62 ו-63, ראה באור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים), ומרווחי אקוויטי מפרויקט דה וינצ'י בסך של כ-46.7 מיליון ש"ח; ומנגד, בעיקר מהפסדי אקוויטי בחברת פינת גלילות בסך של כ-7.4 מיליון ש"ח ומהפסדי אקוויטי בפרויקט בית אמריקה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח.
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	51,076	205,547	
מסים על ההכנסה	(11,787)	(44,801)	ראה הסבר בסעיפים מס הכנסה ומיסים נדחים במאזן.
רווח לתקופה	39,289	160,746	

הסברים לשינויים המהותיים שחלו	לשנה שהסתיימו ביום 31.12		הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ סה"כ רווח כולל
	2018	2019	
	1,666	(1,032)	
	40,955	159,714	

ב.3. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לסך של כ-122.4 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-101.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 - עלייה של כ-21 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים שנבעו לחברה מהפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ-183.9 (מיליון ש"ח): עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מעליה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח, עלייה בזכאים בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין בסך של כ-83.5 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט הרכבת ופרויקט "ביזנס וילאג'י" בנתניה), ירידה בספקים בסך של כ-3 מיליון ש"ח, עליה בשווי הוגן נדלין להשקעה בסך של כ-81.6 מיליון ש"ח, רווחי אקוויטי בסך של כ-75.8 מיליון ש"ח ובנוסף רווח נקי של כ-160.7 מיליון ש"ח, עליה במקדמות בגין מכירת מלאי בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט רמת השרון), עליה בחייבים בגין מכירת מקרקעין בסך של כ-30.9 מיליון ש"ח, גידול ביתרות עתודה למס נטו בסך כ-17 מיליון ש"ח, פחת רכוש קבוע בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח ושערוך הלוואות מאחרים בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו את פעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-126.8 מיליון ש"ח: התזרים מפעילות ההשקעה שימש בעיקר לרכישת נדלין להשקעה בסך של כ-171 מיליון ש"ח (פרויקט הרכבת, מידטאון מסחר, חלקים נוספים בבית יורוקום והשקעות בפרויקט סי טאוור), לאיחוד של חברה כלולה בסך של כ-33.4 מיליון ש"ח (מידטאון), הלוואה שניתנה לשוכר בסך של כ-5 מיליון ש"ח, לתשלום מקדמות בגין נדלין להשקעה בסך כ-5.7 מיליון ש"ח (בגין מידטאון), לקבלת מע"מ בגין נדלין להשקעה בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח, למתן הלוואות לחברות מוחזקות כ-17.6 מיליון ש"ח (בעיקר לפרויקט בית אמריקה), לרכישת רכוש קבוע בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח ומנגד החזר הלוואות מחברות מוחזקות בסך של כ-106.7 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-331.7 מיליון ש"ח: עיקר השינוי נובע מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לז"ק בסך של כ-65 מיליון ש"ח ולז"א בסך של כ-164 מיליון ש"ח, הנפקת אגרות חוב ו' בסך של כ-193.9 מיליון ש"ח, קבלת הלוואה מאחרים בסך כ-1.4 מיליון ש"ח, השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-90 מיליון ש"ח, ובקיזוז פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-24.9 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב בסך של כ-20 מיליון ש"ח, פירעון הלוואה משותפים בפרויקט דה וינצ'י ובפרויקט מידטאון בסך של כ-71 מיליון ש"ח, חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-25 מיליון ש"ח, חלוקות רווחים לשותפים בסך 7 מיליון ש"ח וחלוקות דיבידנד לבעלי המניות בסך 35 מיליון ש"ח.

ב.4. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואה בפרויקט לפיד ופרויקט סי טאוור, ראה להלן.
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-635.3 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-612.9 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-5 מיליון ש"ח.

להלן פרטים 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:

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.12.19
בנק מקומי	השותפים בפרויקט סי טאוור (מייקרוסופט) עליהם נמנית חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-73.33%	685,000 (לפי 100%)	552,931 (לפי 100%)	לא יחול שינוי שליטה בשותפים; לעניין זה לא יחול שינוי שליטה בחברת הצלחת השרון בע"מ (חברת בת 100% של החברה המוחזקה בלווה)	ל.ר
בנק מקומי	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	מתייחס לכלל הלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה	553,990	(א) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן המאוחד של החברה לא יפחת מ-20%. (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%. (ג) סכום ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לפי מאזן מאוחד בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, לא יפחת בכל עת שהיא מ-170 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגיו חודש נובמבר 2017. (ד) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 35%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן המאוחד ליום 31.12.19 הוא כ-22.5% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.12.19 הוא כ-60% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.12.19 עומד על כ-677 מיליון ש"ח - תקין (ד) תקין
בנק מקומי	חברות בנות המוחזקות בשיעור של 95%	186,000 אלפי ש"ח (לפי 100%)	186,653	(א) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20%. (ב) שיעור ההון העצמי מסך המאזן בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ-30%. (ג) ההון העצמי בדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (סולו) לא יפחת מ-170 מיליון ש"ח.	(א) שיעור ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.12.19 הוא כ-22.5% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.12.19 הוא כ-60% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.12.19 עומד על כ-677 מיליון ש"ח - תקין

¹ הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 15-104: אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברנע 2019.

5. 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

<u>מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.12.2019 (במיליון ש"ח)</u>	<u>דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2019 (במיליון ש"ח)</u>	<u>הון חוזר</u>	<u>הון חוזר</u>
113	294	<u>הון חוזר</u>	<u>הון חוזר</u>
65.3	191	<u>הון חוזר לתקופה של 12 חודשים</u>	
(30.6)	(183.9)	<u>תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת</u>	

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בכפוף לאמור להלן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחותיה הכספיים המאוחדים (הנובע בעיקר מרכישת הקרקע בנתניה, ראו ביאור 5 ב' 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 מניות החברה בסך 191 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-101.6 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 (כשאינן כל ודאות לכך) לא אמורה להיות בעיית נזילות כאמור.

אשר על כן, ולאור האמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 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 2020 צפויה החברה לפרוע סך של כ-54 מיליון ש"ח מאגרות החוב סדרה ה' (קרן וריבית). המקורות התזרימיים לצורך פירעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ה') הינם:

- יתרות מזומנים הכוללות גם את המזומנים שהתקבלו מהנפקת מניות שביצעה החברה במהלך פברואר 2020 בסכום כולל של כ-191 מיליון ש"ח.
- תמורות ממכירות של קרקעות בנתניה ורמת השרון.
- יתרת המזומנים של החברה וחברות בנות שהמזומנים הקיימים בהן ניתנים לשימוש על ידי החברה.

מאזן בסיסי הצמדה
ג. היבטי הממשל התאגידי

1.ג. תרומות 1.ג. לחברה אין מדיניות תרומות. בשנת 2019 הסתכמו תרומות החברה וחברות בנות בסך של כ-554 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 2019: כללה את הנושאים הבאים: (א) סקר הונאות ומעילות; (ב) תגמול בעלי שליטה; (ג) גזברות. תוכנית ביקורת לשנת 2020: (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.
התייחסות מוחזקים לתאגידים:	בדיקת מבקר הפנים בקשר עם סקר סיכונים ועם הביטוחים כללה גם בדיקת הנושאים בחברות מוחזקות.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2019 ולשנת 2020 הינו זהה ועומד על 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 תכנות 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 6 באוקטובר 2019, 13 בינואר 2020 ו-16 במרץ 2020. דוחות המבקר נשלחו לחברי ועדת הביקורת ביום 2 באוקטובר 2019, ביום 9 בינואר 2020 וביום 12 במרץ 2020.
תגמול:	שכר טרחת מבקר הפנים בגין שנת 2019 עמד על כ-125 אלפי ש"ח והסתכם בכ-500 שעות (בהשוואה לסך של כ-127 אלפי ש"ח בגין 507 שעות בגין שנת 2018). לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

ג.5 גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

2018		2019		רואה חשבון מבקר	שם חברה
שעות	שכר טרחה שנתי (באלפי ₪)	שעות	שכר טרחה שנתי (באלפי ₪)		
4,626	952	4,830	1,010	דלויט ושות'	ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ כולל שכ"ט ששולם ע"י שותפויות וחברות כלולות.
150	55	150	45	קסלמן וקסלמן	שותפות קנדה אקרו בסיטי
650	116	823	104	קוסט פורר גבאי את קסירר. (בשנת 2018 - פאהן קנה)	Morgal Investments Limited
184	36	199	34	MGI Gregoriou & Co Ltd	3 חברות הבנות הקפריסאיות של החברה: Graniak Invest, Teise Holdings, Abelie Holdings

ד. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1.ד אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 29 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

2.ד: שימוש באומדנים קריטיים:

ראה ביאור 25 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.

1. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

1.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.12.2019:

אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	מועד הנפקה
יוני 2019	פברואר ויוני 2017	שווי נקוב במועד ההנפקה
196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	163,354,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (פברואר 2017) 36,645,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההרחבה (יוני 2017)	
196,587,000 ₪	179,999,100 ₪	שווי נקוב ליום 31.12.2019
2,871,736 ₪	---	סכום הריבית שנצברה
197,006,220 ₪	179,121,544 ₪	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019
205,040,241 ₪	186,389,068 ₪	שווי בבורסה ליום 31.12.2019
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%	סוג ושיעור הריבית
אין	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.12.2019
קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במרץ של כל אחד מהשנים 2019-2023, כדלקמן: ביום 31.12.2019 ישולם 10% מסכום הקרן בכל אחד מהשנים 2020-2022 ישולם 25% מסכום הקרן הכולל. ביום 31.3.2023 ישולם 15% מסכום הקרן הכולל.	מועדי תשלום הקרן
הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במרץ ו-30 לספטמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במרץ 2023.	מועדי תשלום הריבית
אין הצמדה.	אין הצמדה.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה
כן	כן	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
---	---	החברה המדרגת
---	---	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il.	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: רו"ח יוסי רזניק, דוא"ל: trust@rpn.co.il.	פרטים בדבר הנאמן

2.1. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 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. 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') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ראה סעיף 3.1 להלן.

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

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2019		התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סדרה
	ללא IFRS 15	בהתאם לדוחות הכספיים של החברה					
ליום 31.12.19 סך ההון העצמי של החברה בהנחה שתקן IFRS 15 טרם הוחל זהה להון העצמי לאחר אימוץ תקן IFRS	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-677 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-1,130 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ-60% (לא יורד משיעור של 30%).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-677 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-1,130 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ-60% (לא יורד משיעור של 30%).	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ה'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p> <p>החברה התחייבה כי החל מהמועד בו הדוחות הכספיים ייערכו לפי תקן דיווח IFRS-15, החברה תכלול גילוי נוסף בדבר עמידתה באמות המידה על בסיס הנתונים הכספיים תחת ההנחה שהתקן טרם הוחל.</p>	179,999	199,900	החברה (פברואר ויוני 2017)	אגרות חוב (סדרה ה')
ל.ר	ל.ר	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-677 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-1,130 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ-60% (לא יורד משיעור של 30%).	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	196,587	196,587	החברה (יוני 2019)	אגרות חוב (סדרה ו')

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

אגרות החוב (סדרה ה')

שעבוד שלישי	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 ה' מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ה' 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 לתקופה 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 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, תהינה מותרות, 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' 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. העברת שליטה ושליטה כהגדרת 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 שלישי	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
<p>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 ו') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ו'⁵</p>	<p>הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ו'</p>	<p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 350 מיליון ש"ח⁶</p>	<p>יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 35%</p>	<p>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 בהתחייביותיה 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'.</p>	<p>במידה והחברה תחל 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 מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ו'.</p>	<p>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'</p>	<p>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 ושליטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.26 לשטר אג"ח ו'</p>	<p>אם החברה תפר את התחייבותיה בקשר עם השעבוד השלישי, הון העצמי יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחום פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ו'</p>

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 פרעונן 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).

תאריך החתימה על הדוח:

18 במרץ 2020

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 2019

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

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
14-125	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
126	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 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדייקטוריון 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) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך מלאי מקרקעין; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליך הכנסות; (5) בקרות 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 ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו 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 שבקרות 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 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 18 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 18 במרץ 2020

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. 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-0.4% וכ-0.6% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0%, כ-0.2% וכ-0%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר עודף ההתחייבויות בהן לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הסתכמה לסך של כ-65,912 אלפי ש"ח וכ-35,475 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, הסתכם לרווח של כ-24,390 אלפי ש"ח, להפסד של כ-11,657 אלפי ש"ח ולרווח של כ-20,060 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 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 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 2019, והדוח שלנו מיום 18 במרץ 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 18 במרץ 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע

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

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600

info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
101,431	122,441	'א5	נכסים שוטפים
85	-	'ב5	מזומנים ושווי מזומנים
847	1,055		מזומן מוגבל בשימוש
51,777	81,036	'ב6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
101,185	120,967	'א6	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
835,891	1,062,066	'א7	חייבים ויתרות חובה
10,540	3,561	'א7	מלאי מקרקעין
			מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
<u>1,101,756</u>	<u>1,391,126</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
526,524	431,208	'א8	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
465,706	1,078,322	9	נדל"ן להשקעה
3,747	5,795	15 טו', כא'	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
17,191	86,725	10	רכוש קבוע
2,276	3,871	15 ח', יב', כ', כב'	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
2,213	6,192	'א6	חייבים ויתרות חובה
1,957	7,416	'א14	נכסי מסים נדחים
521	1,093		נכסים אחרים
<u>1,020,135</u>	<u>1,620,622</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,121,891</u>	<u>3,011,748</u>		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		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
397,484	463,108	12	התחייבויות שוטפות
19,481	49,556	13	אשראי מתאגידים בנקאיים
55,549	156,506	12	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,157	5,745		חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
26,005	55,583	11	ספקים
9,600	19,879	14	זכאים ויתרות זכות
300,473	318,050	15 ח', י', יא', כב'	מס הכנסה
100,434	28,567	12	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
			הלוואות מאחרים
<u>913,183</u>	<u>1,096,994</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
142,259	450,700	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
30,559	99,419	12	הלוואות מאחרים
179,112	323,700	13	אגרות חוב
781	781	15 יט'	התחייבות בגין ערבות פיננסית לחברה כלולה
321	169		התחייבויות לא שוטפות אחרות
24,086	47,514	14 א'	מסים נדחים
<u>377,118</u>	<u>922,283</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		16	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
20,352	20,437		הון מניות
295,786	296,832		פרמיה על מניות
659	659		תקבולים על חשבון כתבי אופציה
30,491	30,491		קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
322,573	402,559		עודפים
(72,708)	(73,575)		קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
11,493	77		קרנות הון אחרות
<u>608,646</u>	<u>677,480</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
<u>222,944</u>	<u>314,991</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>831,590</u>	<u>992,471</u>		סה"כ הון
<u>2,121,891</u>	<u>3,011,748</u>		סה"כ התחייבויות והון

18 במרץ, 2020

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				
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			ביאור	
3,819	3,695	15,156		הכנסות:
123,950	168,410	178,431		השכרת נדל"ן להשקעה
43,167	14,974	12,408		הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
8,081	9,595	13,856		הכנסות ממכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
6,488	8,433	1,628		הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
-	-	1,635		הכנסות מדמי ניהול
17,251	15,574	16,273		הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
26,658	24,561	98,921	'ב9	הכנסות שיווק ותיווך
867	380	382		עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
				הכנסות אחרות
<u>230,281</u>	<u>245,622</u>	<u>338,690</u>		סה"כ הכנסות
774	2,030	8,545		הוצאות ועלויות:
72,454	83,402	74,062		עלות השכירות
37,096	14,295	12,485		עלות מכירת מלאי מקרקעין
-	-	1,743		עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
812	3,771	17,308	'ב9	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
27,273	26,668	32,604	19	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
20,904	25,337	27,579	20	הוצאות הנהלה וכלליות
				הוצאות שיווק ומכירה
<u>159,313</u>	<u>155,503</u>	<u>174,326</u>		סה"כ הוצאות ועלויות
70,968	90,119	164,364		רווח תפעולי
23,706	15,277	13,197	21	הכנסות מימון
(18,999)	(13,765)	(35,413)	22	הוצאות מימון
75,675	91,631	142,148		רווח לאחר מימון
69,318	(40,555)	63,399		חלק החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות
144,993	51,076	205,547		רווח לפני מסים על ההכנסה
(25,727)	(11,787)	(44,801)	'ג,ד'14	מסים על ההכנסה
119,266	39,289	160,746		רווח לשנה
(783)	1,666	(1,032)		רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
				הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
-	-	(9,535)		רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
				הפסד בגין שינויים בשווי ההגון של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
<u>118,483</u>	<u>40,955</u>	<u>150,179</u>		סה"כ רווח כולל

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
2017 2018 2019
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)

ביאור

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

96,779	22,209	114,986
22,487	17,080	45,760
<u>119,266</u>	<u>39,289</u>	<u>160,746</u>

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

96,029	24,087	109,450
22,454	16,868	40,729
<u>118,483</u>	<u>40,955</u>	<u>150,179</u>

23

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

<u>0.462</u>	<u>0.092</u>	<u>0.4754</u>
--------------	--------------	---------------

רווח נקי מדולל:
 רווח נקי מדולל למניה

<u>0.455</u>	<u>0.091</u>	<u>0.4724</u>
--------------	--------------	---------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה

<u>209,554</u>	<u>241,018</u>	<u>241,868</u>
----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל

<u>212,849</u>	<u>242,772</u>	<u>243,393</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 2019

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
831,590	222,944	608,646	322,573	(72,708)	11,493	30,491	659	295,786	20,352	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
160,746 (1,032)	45,760 (165)	114,986 (867)	114,986 -	- (867)	- -	- -	- -	- -	- -	רווח (הפסד) לשנה רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
(9,535)	(4,866)	(4,669)	-	-	(4,669)	-	-	-	-	
150,179	40,729	109,450	114,986	(867)	(4,669)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
691	-	691	-	-	(440)	-	-	1,046	85	מימוש אופציות
(35,000)	-	(35,000)	(35,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
17,570	17,570	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת נכסים וחברות מאוחדות (ראה ביאור ג'15)
(23,388)	(17,081)	(6,307)	-	-	(6,307)	-	-	-	-	רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת (ראה ביאור ג'15)
89,661	89,661	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(38,832)	(38,832)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>992,471</u>	<u>314,991</u>	<u>677,480</u>	<u>402,559</u>	<u>(73,575)</u>	<u>77</u>	<u>30,491</u>	<u>659</u>	<u>296,832</u>	<u>20,437</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

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

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
758,636	205,702	552,934	268,739	(74,586)	11,493	30,491	659	295,786	20,352	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
55,160	10,333	44,827	44,827	-	-	-	-	-	-	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15
23,446	11,648	11,798	11,798	-	-	-	-	-	-	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 9
837,242	227,683	609,559	325,364	(74,586)	11,493	30,491	659	295,786	20,352	סה"כ לאחר השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקני חשבונאות בינלאומי IFRS 9 ו- IFRS 15
39,289	17,080	22,209	22,209	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
1,666	(212)	1,878	-	1,878	-	-	-	-	-	רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
40,955	16,868	24,087	22,209	1,878	11,493	30,491	659	295,786	20,352	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(26,075)	(26,075)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
4,468	4,468	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
831,590	222,944	608,646	322,573	(72,708)	11,493	30,491	659	295,786	20,352	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

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 2017

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
339,855	(11,903)	351,758	191,961	(73,836)	13,455	30,491	903	168,828	19,956	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
119,266 (783)	22,487 (33)	96,779 (750)	96,779 -	- (750)	- -	- -	- -	- -	- -	רווח (הפסד) לשנה רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
118,483	22,454	96,029	96,779	(750)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
6,066	-	6,066	-	-	(1,962)	-	(244)	8,218	54	מימוש אופציות
119,082	-	119,082	-	-	-	-	-	118,740	342	הנפקת מניות (*)
123,160	123,160	-	-	-	-	-	-	-	-	המרת הלואות מאחרים להון
(3,011)	(3,011)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
75,002	75,002	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
758,637	205,702	552,935	268,739	(74,586)	11,493	30,491	659	295,786	20,352	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

(*) ראה ביאור 16
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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(234,572)	87,336	(183,907)
-----------	--------	-----------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

(103,615)	(14,897)	(17,563)
50,170	-	106,722
(31,169)	(199,190)	(170,798)
(17,254)	(3,747)	(5,795)
-	(15,135)	3,647
-	-	(33,352)
-	-	(4,672)
(738)	(248)	(4,277)
-	-	(572)
(884)	(121)	(175)
1,050	461	85

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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'
 הלוואה לשוכר
 רכישת רכוש קבוע
 רכישת נכסים אחרים
 רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
 שינוי במזומן מוגבל בשימוש

(102,440)	(232,877)	(126,750)
-----------	-----------	-----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

107,464	166,059	65,338
25,000	9,913	164,179
(8,315)	(17,262)	(24,865)
(13,093)	-	(19,999)
197,578	-	193,847
6,066	-	691
119,082	-	-
67,086	2,762	1,401
(46,521)	(26,386)	(71,105)
-	(22,762)	(7,029)
(3,011)	(26,075)	(25,437)
(20,000)	(25,000)	(35,000)
75,002	4,468	89,661

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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
 קבלת הלוואה לזמן ארוך מאחרים
 פירעון הלוואה לזמן ארוך מאחרים
 חלוקת רווחים לשותפים
 חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
 דיבידנד ששולם
 השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

506,339	65,717	331,682
---------	--------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(352)	(618)	(15)
-------	-------	------

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

168,974	(80,442)	21,010
---------	----------	--------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

12,899	181,873	101,431
--------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

181,873	101,431	122,441
---------	---------	---------

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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
119,266	39,289	160,746
(96,667)	24,914	(75,758)
850	-	9,000
(25,846)	(20,790)	(81,613)
(26)	184	(33)
465	550	815
1,242	(203)	371
1,149	1,173	1,222
5,846	3,671	2,594
8,598	5,289	17,910
(867)	-	-
(105,256)	14,788	(125,492)
138,652	61,028	17,577
(27,459)	(6,254)	(2,701)
303	(10,862)	(30,854)
2,208	(3,103)	(2,702)
23,318	(57,215)	1,455
93,818	83,618	83,585
230,840	67,212	66,360
244,850	121,289	101,614
(479,422)	(33,953)	(285,521)
(234,572)	87,336	(183,907)

רווח נקי

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
 דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
 עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 שערות אגרות חוב
 שערות הלואה מתאגידים בנקאיים
 פחת רכוש קבוע
 שערות הלואה מאחרים
 מסים נדחים, נטו
 ירידה (עליה) בשווי הוגן של רכוש קבוע

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
 עליה בחייבים ויתרות חובה
 ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין
 עליה (ירידה) בספקים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
 ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה
 בקרקעות)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) 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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,633	28,907	46,551
11,900	15,243	33,341
50	565	612

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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	32,502
-	-	(429,128)
-	-	(27,642)
-	-	(278)
-	-	60
-	-	270,000
-	-	30,680
-	-	72,885
-	-	17,570
-	-	(33,351)

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
רכוש קבוע
מסים נדחים
הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים
הלוואות מאחרים (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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	54,115
123,160	-	-

רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה וההלוואה שלהן בחברה מאוחדת – ראה
ביאור 15ג'

המרת הלוואות מאחרים להון

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 חברת 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 26.

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 שלושה מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות ייזום קבלניות המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס למלאי קרקעות הדורש פינוי דיירים מוגנים לרבות בדרך של הליכים משפטיים המחזור התפעולי הוא חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות ייזום קבלניות, 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 הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:**

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של הוצאות. 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 כה' 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 י"א).
- 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 ופקדונות 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 הפסקה 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, מבטלות 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, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ז. 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 2' ח' להלן.

"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 ובהתחייבויותיה 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.

ח. 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 החלטות 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 כמוחזקת למכירה כנכס לא-שוטף.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך):

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'ד.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

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, לביו 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.

ט. 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.

(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 הפחתת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת	אורך חיים שימושיים	מבנים
4%	25 שנים	ריהוט וציוד משרדי
6% - 15%	6-17 שנים	התקנות ושיפורים במושכר
10%	10 שנים	מחשבים ותוכנות
33%	3 שנים	

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 הוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. רכוש קבוע (המשך):

(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.

י. 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, הנזקף 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.

יא. 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.

עלויות אשראי הנובעות מאשראי שאינו ספציפי, מהוונות בחלקן לנכסים הכשירים תוך ייחוס שיעור היוון ליציאות בגין הנכסים. שיעור היוון הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי של החברה הקיים במהלך התקופה, למעט האשראי הספציפי. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

יב. 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.

בחירת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, 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 השבחה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבחה של ההשקעה. סכום בר השבחה הינו הגבוה מבין שווי 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. 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'א.

מלאי מקרקעין בניינים ודירות למגורים נמדדים כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ד. 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 ימדדו 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. נכסים פיננסיים (המשך):

(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 הפסד 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.

(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 בנסיגון 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 לקוחות, כאשר חלפו מעל שנתיים בהן צד הנגדי נמצא תחת פירוק או בהליכי פשיטת רגל, או במקרה של

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. נכסים פיננסיים (המשך):

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

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.

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 החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי. לגבי חייבים בגין חכירה, תזרימי המזומנים המשמשים לקביעת הפסדי האשראי החזויים הינם עקביים עם תזרימי המזומנים המשמשים במדידת החייב בגין חכירה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 17 חכירות.

גרעת 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 גרעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

טו. 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 החזויים 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה (המשך):

(3) התחייבויות פיננסיות (המשך):

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.

(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.

טז. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי הוגן 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. הכרה בהכנסה (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות החל מיום 1 בינואר 2018:

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.

קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את השפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (Variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת השפעה 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.

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.

הכרה בהכנסה בגין תמורה משתנה בעסקה למכירת קרקע בקומבינציית תמורות בעסקה משותפת:

בהתאם לתקן החדש, החברה מכירה בהכנסה ממכירת קרקע בעסקת קומבינציית תמורות בגין חלק התמורה המותנה במחיר המכירה הסופי של הדירות (שהינו % התמורה מההפרש בין מחיר המכירה בפועל לבין מחיר המחירון המגובה בערבות) רק כאשר יהיה צפוי ברמה גבוהה שלא יחול היפוך משמעותי בסכום ההכנסה המצטברת שהוכרה עד לאותו מועד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. הכרה בהכנסה (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות החל מיום 1 בינואר 2018 (המשך):

ההכנסה ממכירת דירות לתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה בהתקיים כל התנאים הבאים:

ההכנסה ממכירת דירות, משרדים או זכויות בקרקע מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הדירות, המשרדים או על הזכויות בקרקע. העברת הסיכונים וההטבות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה, המשרד או הזכות בקרקע לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות או על הזכויות בקרקע שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

(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.

יז. 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.

יח. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשוויים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק אנד שולס (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 18). כאשר המכשירים הוניים 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 "קרן הון בגין תשלום מבוססי מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. 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 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 לצרכי 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 לצרכי 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 הפרש 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.

כ. 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. הטבות 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כא. 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.

כב. 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 הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כג. 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	שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
	הדולר	האירו	הרובל	
לצרכן ידוע	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 רובל)	
נקודות				
101.09	3.456	3.8782	0.056	ליום 31 בדצמבר 2019
100.38	3.748	4.2916	0.054	ליום 31 בדצמבר 2018
99.3	3.467	4.1526	0.060	ליום 31 בדצמבר 2017
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
				לשנה שהסתיימה:
0.11	(7.8)	(9.6)	3.7	ביום 31 בדצמבר 2019
1.08	8.1	3.3	(10)	ביום 31 בדצמבר 2018
0.4	(9.83)	2.69	(4.76)	ביום 31 בדצמבר 2017

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ **תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות":** (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות):

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. יישום מוקדם אפשרי.

ליישום לראשונה של התקן אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

▪ **IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות":**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (Expected Value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (Most Likely Amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

▪ **IFRS 16 "חכירות":**

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 ('מועד היישום לראשונה') מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר היתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). ראו ביאור X בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019.

לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

▪ **תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה":** (בדבר השפעות מסים על הכנסה בגין דיבידנד):

התיקון מבהיר כי השפעות מיסים על הכנסה בגין דיבידנד יוכרו ברווח או הפסד, ברווח כולל אחר או בהון בהתאם למקום בו הוכרו במקור העסקאות שהניבו את הרווחים הניתנים לחלוקה, ללא קשר לשאלה האם יחולו שיעורי מס שונים על רווחים מחולקים ולא מחולקים.

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך):

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 IAS 12 "מסים על ההכנסה": (בדבר השפעות מסים על הכנסה בגין דיבידנד): (המשך)**

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי. לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים

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

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

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

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

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך):

- 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- 178.4 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות.

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'ג).

הערך הפנקסי ליום 31 בדצמבר 2019 של יתרות מלאי המקרקעין לתום תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 1,062 מיליון ש"ח.

(2) 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 בכלם, 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 לתפעולו 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.

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: (המשך):

(2) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך):

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכם לסך של כ- 1,078 מליון ש"ח (בשנת 2018 כ- 465.7 מיליון ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9'.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,259	26,987
72,172	95,454
<u>101,431</u>	<u>122,441</u>

מזומנים ושווי מזומנים
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (1)

(1) שיעור הריבית השנתית בגין פקדונות לזמן קצר של החברה הינו כ- פריים - 1.54%.

ב. מזומן מוגבל בשימוש:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
85	-

בגין מכירת מלאי מקרקעין בישראל (1)

(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.

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

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

א. חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,849	33,100
19,160	22,546
23,867	17,857
-	15,864
(*)12,290	4,131
-	7,634
-	4,640
6,577	3,668
-	3,162
1,717	1,717
-	1,430
-	611
8,677	281
-	694
-	629
(116)	(116)
2,164	3,119
<u>101,185</u>	<u>120,967</u>

נכסים שוטפים:

מוסדות
הוצאות מראש
הלוואות ויתרות שותפים
הכנסות לקבל מכונס נכסים בגין מכירת מגרש 4008 – ראה ביאור 15טו'
הכנסות לקבל בגין דמי ניהול פרויקטים – ראה ביאורים 15ד', 15ז'
הכנסות לקבל בגין מידטאון מסחר
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM" – ראה ביאור 27 א' 8
פקדונות / כספים בנאמנות
פקדון משועבד
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "דה וינצ'י" - ראה ביאור 15יג'
הלוואה למנהלת כחול עתלית
הכנסות לקבל בגין דמי ניהול מלונאות
הכנסות לקבל בגין סיחור אופציה - ראה ביאור 15כד', 15כה'
הלוואות לשוכרים
פקדונות משוכרים
הפרשה לחובות מסופקים
חייבים ויתרות חובה אחרים

נכסים לא שוטפים:

חייבים אחרים

(*) סווג מחדש

2,213	6,192
-------	-------

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ב. חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,906	25,750
10,790	31,073
-	12,490
5,048	5,240
3,204	2,671
1,610	1,318
1,710	982
585	522
495	495
332	332
97	163
<u>51,777</u>	<u>81,036</u>

בפרויקט "אפטאון" - ראה ביאור 15ח'
בפרויקט "רמת השרון משרדים" - ראה ביאור 15י'
בפרויקט "ביזנס וילאג" - ראה ביאור 15כב'
בפרויקט "סאנסט" - ראה ביאור 15כ'
בפרויקט "שביל התפוזים" - ראה ביאור 15יב'
בפרויקט "טורקיז" - ראה ביאור 15ט'
בפרויקט "רוטשילד" - ראה ביאור 15א'
בפרויקט "הוד השרון מערב" - ראה ביאור 15יז'
בפרויקט "דבליו פריים"
בפרויקט בחוף "תכלת" הרצליה
בפרויקט "עתלית" - ראה ביאור 15ד'

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

ביאור 7 - מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מלאי מקרקעין:

(1) מלאי פרויקטים בהקמה:

פרויקט "אחד העם" - ראה גם ביאור 15יא'
 פרויקט "אחד העם-רוטשילד" - ראה גם ביאור 15א'
 פרויקט "רום" - ראה גם ביאור 15ז'

95,329	98,752
32,877	26,515
965	-

(2) מלאי קרקעות:

פרויקט "לפיד" - ראה גם ביאור 15יח'
 פרויקט "רמת השרון" - ראה גם ביאור 15'
 פרויקט "ביזנס וילאג" נתניה - ראה גם ביאור 15כב'
 פרויקט "הרכבת" תל אביב - ראה גם ביאור 15כח'
 פרויקט סאנסט - ראה גם ביאור 15כ'
 פרויקט "אפטאון" - ראה גם ביאור 15ח'
 פרויקט "הצוק הצפוני"
 פרויקט "שביל התפוזים" - ראה גם ביאור 15יב'
 פרויקט "הוד השרון מערב" - ראה גם ביאור 15זז'
 פרויקט "למד" - ראה גם ביאור 15טז'
 פרויקט "עתלית" - ראה גם ביאור 15ד'
 פרויקט "טורקיז" - ראה גם ביאור 15ט'
 פרויקט בחוף "תכלת" הרצליה

247,899	268,337
197,336	191,576
-	117,139
-	116,285
92,222	84,353
63,885	31,419
47,384	47,458
22,311	22,311
10,571	9,689
10,320	-
8,071	8,265
6,544	17,411
177	177

(3) מלאי דירות:

פרויקט "מידטאון" תל אביב - ראה גם ביאור 15ג'

-	22,380
835,891	1,062,066

עלויות מימון שהונו הכלולות במלאי המקרקעין:

(4) מלאי פרויקטים בהקמה:

פרויקט "לפיד"
 פרויקט "אחד העם"
 פרויקט "אחד העם-רוטשילד"

16,814	26,890
9,939	13,940
3,840	3,067
30,593	43,897

מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

נכסים שוטפים:

מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין בצוק הצפוני
 מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין פרויקט "ביזנס וילאג" נתניה

-	3,561
10,540	-

ב. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מלאי מקרקעין

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	מדינת התאגדות	שם החברה הבת
2018	2019			
%	%			
100	100	נדל"ן מניב בגרמניה	קפריסין	Graniak Invest Limited
100	100	נדל"ן בפולין	קפריסין	Abelie Holding Limited
80	80	נדל"ן יזמי בישראל	ישראל (א)	ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל (ב)	הצלחת השרון בע"מ
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל (ג)	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ
89	89	נדל"ן ברוסיה	ישראל (ד)	פלנטוגראד בע"מ
64	64	נדל"ן בישראל	ישראל (ה)	אפטאון מתחם גלילות שותפות מוגבלת
80	80	נדל"ן בישראל	ישראל (ו)	קנדה ישראל בשביל התפוזים שותפות מוגבלת
50.1	50.1	נדל"ן בישראל	ישראל (ז)	ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ
75	75	נדל"ן בישראל	ישראל (ח)	ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016
75	75	נדל"ן בישראל	ישראל (ט)	ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל (י)	ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ
-	100	מלונאות	ישראל (יא)	ישראל קנדה לייג'ר בע"מ
-	95	נדל"ן בישראל	ישראל (יב)	ג.ז. מדף 14 בע"מ

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):

(א) חברת ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ הוקמה על ידי החברה במהלך שנת 2011 לצורך החזקת חלקה של החברה בפרויקט מידטאון בתל אביב. בבעלות ב.ו.ב. מדף 13 37.5% ממניות חברת מידטאון בע"מ המקימה את פרויקט "מידטאון תל אביב" על קרקע שנרכשה במהלך 2011 מחברת תנובה. ביום 30 באוגוסט, 2011 התקשרה החברה בהסכם להקצאה מדורגת של מניות ב.ו.ב. מדף 13 לצד שלישי באופן שמתום הקצאת המניות, ביום 1 למאי 2012, מחזיק הצד השלישי 20% ממניות ב.ו.ב. מדף 13 ויתרת 80% מניות ב.ו.ב. מדף 13 מוחזקת על ידי החברה. ראה גם באור 8.א.ה.7 ו-8.א.ה.8.

ההלוואה לחברת ב.ו.ב. מדף 13 נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור 5%.

(ב) חברת הצלחת השרון בע"מ הינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה (להלן - "חברת הבת"). חברת הבת מחזיקה בכ- 57 דונם בסמוך לישובים קדימה צורן וכן בכ- 1 דונם בגוש 6632 בת"א, ראה ביאור 15 ב' ו-15 ט'.

בנוסף, מחזיקה חברת הבת בשותפויות ובחברות הבאות:

(1) חברת "כחול חוף עתלית בע"מ" בבעלות מלאה של חברת הבת שעיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט בסמוך לעתלית, ראה ביאור 15 ד'.

(2) שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה בשיעור אחזקה של 81% שעיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט ברמת השרון, ראה ביאור 15 יד'.

(3) חברת ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ בשיעור אחזקה של 85% שעיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט באחד העם בתל אביב. ראה ביאור 15 יא'.

(4) חברת ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ בשיעור אחזקה של 73.3% שעיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט סי טאואר בהרצליה פיתוח, ראה ביאור 15 יד'.

ההלוואה הבין-חברתית נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3' לתקנות מס הכנסה.

(ג) פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ - חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה (להלן - "חברת הבת") המחזיקה בנכסי נדל"ן להשקעה בפרויקט מידטאון, החושלים, ואביב באלפלט.

בנוסף, מחזיקה חברת הבת בשותפויות ובחברות הבאות:

(1) חברת "אביב באלפלט בע"מ" בשיעור אחזקה של 50% של חברת הבת שעיקר פעילותה היא הקמת פרויקט ברחוב אלפלט ורחוב אילת בתל-אביב.

(2) חברת לייב טי.אל.וי בע"מ בבעלות מלאה של חברת הבת שעיקר פעילותה היא הקמת פרויקט לייב טי.אל.וי. בתל-אביב.

(3) שותפות אקרו פאנגאיה בשיעור אחזקה של 50% שעיקר פעילותה הינה מתן שירותי ניהול להקמת פרויקט רוטשילד 17 בת"א, ראה ביאור 15 א'.

(4) שותפות מוגבלת הרצליה פיתוח על הים בשיעור אחזקה של 92%, המחזיקה בשיעור 50% משותפות מוגבלת א.ק.מ דה וינצי' בכנרת (שיעור ההחזקה בשרשור סופי של החברה הינו 46%) שעיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט במתחם כנרת בתל אביב הכולל מגורים ומסחר, ראה ביאור 15 יג'.

(5) שותפות מוגבלת קנדה ואקרו בסיטי בשיעור אחזקה של 50% שעיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט קנדה ואקרו בסיטי (בנין בנק לאומי), ראה ביאור 15 יט'.

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):

- (6) חברת ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ בבעלות מלאה של חברת הבת (להלן - "החברה הנכדה"). ראה ביאור 15 כ"א.
- (7) חברת ב.ו.ב. מדף 55 בע"מ בשיעור אחזקה של 70% ומחזיקה במניות חברת מידטאון בע"מ בשיעור אחזקה של 37.5%. ראה ביאור 15 ג'.
- (8) חברת ג.ז. מדף 4 בע"מ בבעלות מלאה של חברת הבת ומחזיקה במניות חברת מידטאון בע"מ בשיעור אחזקה של 25%. ראה ביאור 15 ג"ב.
- (9) חברת ג.ז. מדף 17 בע"מ בשיעור אחזקה של 97.3% ומחזיקה במניות חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ בשיעור אחזקה של 36%. ראה ביאור 15 כ"ב.
- (10) חברת ג.ז. מדף 15 בע"מ בשיעור אחזקה של 95% ומחזיקה בעסקה משותפת הרכבת בשיעור אחזקה של 40% (בזכויות המשרדים בפרויקט). ראה ביאור 15 כ"ג.
- (11) חברת ג.ז. מדף 18 בע"מ בשיעור אחזקה של 95% ומחזיקה בעסקה משותפת הרכבת בשיעור אחזקה של 10% (בזכויות המסחר והמלונאות בפרויקט). ראה ביאור 15 כ"ד.
- ההלוואה לפאנגאיה ישראל מחברת ישראל קנדה נקובה בש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 9%.
- יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2019 עומד על סך של כ- 211 מיליון ש"ח.
- לענין העברת נכסים בקבוצה לחברת פאנגאיה ישראל ראה ביאור 14 ה' (6) להלן.
- (ד) פלנטוגראד בע"מ - חברה ישראלית שבבעלותה 50% מהון המניות של החברה הקפריסאית Morgal Investments Limited (להלן - Morgal). בבעלות Morgal, באמצעות חברה בת רוסיית בבעלות מלאה, קרקע בשטח של 2,400 דונם בסנט פטרסבורג, רוסיה, ראה ביאור 15 ה'.
- ההלוואה שהעמידה החברה לפלנטוגראד נקובה ברובל רוסי ונושאת ריבית שנתית בשיעור 9%.
- (ה) שותפות לפיתוח גלילות ש.מ. שותפות מוגבלת - הוקמה על ידי החברה ביום 12 בינואר 2015 בשיעור החזקה של 64%. ראה ביאור 15 ח'.
- ההלוואה לשותפות פי גלילות נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2%.
- (ו) קנדה ישראל בשביל התפוזים שותפות מוגבלת - הוקמה על ידי החברה ביום 13 באוגוסט 2015 בשיעור החזקה של 80%, ראה ביאור 15 י'.
- ההלוואה לשותפות הוד השרון נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%.
- (ז) ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ - הוקמה על ידי החברה ביום 24 לספטמבר 2015, שיעור החזקה של החברה הינו 50.1% ועיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט מגורים ותעסוקה במתחם לפיד בתל אביב בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, ראה ביאור 15 י"ב.
- ההלוואה לחברת ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.5%.
- (ח) ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016 - הוקמה על ידי החברה בחודש נובמבר 2017 בשיעור החזקה של 75% ועיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט "סאנסט" בצפון מערב תל אביב, סמוך למגדלי נאמן, ראה ביאור 15 כ'.
- ההלוואה לשותפות ב.ו.ב. 7 נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%.

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):

(ט) ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ - מוחזקת ע"י החברה בשיעור החזקה של 75% ומחזיקה במניות חברת ישראל קנדה ביזנס ויאלג' בשיעור אחזקה של 80%. ראה ביאור 15 כב'.

ההלוואה לחברת ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%.

(י) ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ - חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "חברת הבת"), ראה ביאור 15 כג'.

ההלוואה לחברת ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3' לתקנות מס הכנסה.

(יא) ישראל קנדה לייג'ר בע"מ - מוחזקת ע"י החברה בשיעור החזקה של 100% ומחזיקה במניות חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ בשיעור אחזקה של 75%. ראה ביאור 15 כו'.

ההלוואה לחברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3' לתקנות מס הכנסה.

(יב) ג.ז. מדף 14 בע"מ - מוחזקת ע"י החברה בשיעור החזקה של 95% ומחזיקה בעסקה משותפת הרכבת בשיעור אחזקה של 50% (בזכויות המגורים בפרויקט). ראה ביאור 15 כח'. כמו כן ראה ביאור 8א(ה) 10 ו-11 לעיל.

(יג) תנאי ההלוואות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים		
2018	2019	ליום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019		
		%		
114,264	211,384	9%		יתרות צמודות למדד
44,949	88,522	9%-8%		יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו (1)
205,364	217,054	פריים + 0.4%-4%		ללא הצמדה
<u>364,577</u>	<u>516,961</u>			

(1) סך של כ-79.8 מיליון ש"ח צמודים לרובל (בשנת 2018 - 34.8 מיליון ש"ח) וסך של 8.7 מיליון ש"ח נקובים באירו (בשנת 2018 - כ-10 מיליון ש"ח). ההלוואה הרובלית מועמדת לפי שווי הוגן בהתאם לעבודה כלכלית שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני ובהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 9.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

(יד) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

סכומי ערבויות שהועמדו לטובת החברה הבת		שם החברה הבת
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
57,919 (*)	61,982	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ
96,677 (*)	92,695	ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ
55,090	55,804	ב.ו.ב. 35 בע"מ (פרויקט "אחד העם")
211,180	276,465	ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ (פרויקט "סי טאוור")
55,090	10,002	ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016 (פרויקט "סאנסט")
-	270,000	מידטאון בע"מ
-	186,653	חברות z.g. מדף 14, 15 ו- 18 בע"מ (פרויקט "הרכבת 72 ת"א")
-	55,009	ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ
105,009	105,009	ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ (פרויקט "לפיד")

(*) סווג מחדש

ב. מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

(1) השקעה בחברת מידטאון (חברה מאוחדת):

חברת מידטאון בע"מ (להלן: "מידטאון") מוחזקת בשיעור של 37.5% על ידי חברת "ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ" שהינה חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 80%. במהלך חודש מרץ 2019 השלימה החברה רכישה של 37.5% מניות נוספות של מידטאון על ידי חברת בת "ב.ו.ב. מדף 55 בע"מ" שהינה חברה נכדה המוחזקת בשרשור ע"י החברה בשיעור של 70% (ראה ביאור ג'15(6)). במהלך חודש יוני 2019 השלימה החברה את רכישת 25% המניות הנותרות של מידטאון באמצעות חברת בת "z.g. מדף 4 בע"מ" שהינה חברה נכדה בבעלות ובשליטה של החברה (ראה ביאור ג'15(7)) לאור האמור, החל מרבעון שני לשנת 2019 מאחדת החברה את נתוני מידטאון בדוחות הכספיים, חלף הצגתם בדוחות הכספיים כהשקעה בחברה בכלולה.

היקף ההשקעה בחברה הכלולה		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מדינת התאגדות	שם החברה הבת
ליום 31 בדצמבר	ליום 7 במרץ	ליום 31 בדצמבר	ליום 7 במרץ		
2018	2019	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
166,990	157,136	37.5	37.5	ישראל	מידטאון בע"מ

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

(2) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברה הבת המוחזקת במישרין על-ידי החברה:

סכומי ערבויות שהועמדו לטובת החברה הבת		
ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	270,000	אשראי בנקאי

ג. חברה כלולה מהותית - פינת גלילות בע"מ:

(1) הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
457	328	נכסים שוטפים
256,559	252,230	נכסים לא שוטפים
(2,646)	(1,268)	התחייבויות שוטפות
(223,441)	(248,105)	התחייבות בלתי שוטפות
(30,929)	(3,185)	הון המיוחס לבעלי המניות
8,475	873	חלק החברה בהון, נטו
62,821	73,239	התאמות
71,296	74,112	ערך בספרים של השקעה בחברה כלולה

(2) השקעת החברה בחברת פינת גלילות אינה עומדת בתנאים לצירוף כפי שנקבעו בתקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010

(3) פרטים בדבר הלוואות שהועמדו לחברה כלולה - פינת גלילות בע"מ:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים	
2018	2019	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2019	
		%	
60,387	70,542	4% +	פריים + 4% (*)

(*) החברה מעמידה את הלוואה לפי שווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 9. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה ע"י מעריך שווי חיצוני שיעור הריבית להלוואה לתקופה של שנתיים עומד על כ- 12.66% (בשנת 2018 - 13.07%).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ד. הסדרים משותפים:

(1) עסקאות משותפות:

(א) פירוט העסקאות המשותפות של הקבוצה:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם העסקה המשותפת
2018	2019		
%	%		
50	50	ישראל	שאינן מוחזקות במישרין: אביב באלילפלט בע"מ
46	46	ישראל	א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
50	50	קפריסין	Morgal Investments Limited
50	50	ישראל	קנדה ואקרו בסיטי
-	36	ישראל	ראם קנדה בית אמריקה

(ב) מידע בגין העסקאות המשותפות:

הסכומים הבאים נכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה:

היקף ההשקעה בעסקה המשותפת ליום 31 בדצמבר		בסיס המדידה	שם העסקה המשותפת
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,748	2,763	שווי מאזני	אביב באלילפלט בע"מ
104,940	126,733	שווי מאזני	א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
121,073	145,542	שווי מאזני	Morgal Investments Limited
59,476	63,330	שווי מאזני	קנדה ואקרו בסיטי
-	13,068	שווי מאזני	ראם קנדה בית אמריקה

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ד. הסדרים משותפים (המשך):

(1) 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		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,452	14,074	א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת (*)
42,389	98,530	(*) Morgal Investments Limited
53,767	53,211	קנדה ואקרו בסיטי (*)
-	16,051	ראם קנדה בית אמריקה

(*) ההלוואה הינה ללא מועד פירעון ותפרע מהעודפים הפנויים בפרויקטים

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים
2018	2019	ליום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
42,389	98,530	9
87,219	83,336	5
129,608	181,866	

יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו (*)
 ללא הצמדה

(*) 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-15.3% (בשנת 2018 – 25.7%).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ד. הסדרים משותפים (המשך):

(1) 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		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
178,858	194,098	נכסים שוטפים
113,800	175,000	נכסים לא שוטפים
(82,397)	(103,992)	התחייבויות שוטפות
(66,964)	(28,468)	התחייבות בלתי שוטפות
(143,297)	(236,638)	הון המיוחס לשותפים
71,648	118,319	חלק החברה בנכסים, נטו
33,292	14,073	התאמות
104,940	132,392	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,958	97,291	הכנסות
1,491	73,051	רווח גולמי
3,663	87,745	רווח (הפסד) תפעולי
(1,219)	82,343	רווח (הפסד) לאחר מס
(1,219)	82,343	רווח (הפסד) השייך לשותפים
(609)	41,171	חלק החברה ברווח (בהפסד)

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):

ד. הסדרים משותפים (המשך):

(1) עסקאות משותפות (המשך):

(ד) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה:

(2) חברת Morgal Investments Limited

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,322	22,904	נכסים שוטפים
481,650	534,909	נכסים לא שוטפים
(1,127)	(715)	התחייבויות שוטפות
(304,928)	(404,140)	התחייבות בלתי שוטפות
(176,917)	(152,958)	הון המיוחס לשותפים
88,458	76,479	חלק החברה בהון, נטו
32,615	69,063	התאמות
121,073	145,542	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,203	159	65,647	הכנסות
19,473	159	32,296	רווח גולמי
(31,708)	26,808	37,363	רווח (הפסד) תפעולי
(12,177)	20,770	56,062	רווח (הפסד) לאחר מס
(12,177)	20,770	56,062	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות

כלכלת רוסיה, בדומה לסקטור השווקים המתעוררים והכלכלות המתפתחות, הציגה צמיחה בשיעור של כ-1.3% לאורך שנת 2019. ברם, הצמיחה האמורה מגלמת האטה בשיעור הצמיחה של כלכלת רוסיה אשר בשנת 2018 עמדה על שיעור של 3.5%. ההאטה כאמור נובעת מההתמקדות הלאומית בחסכון, דבר שהביא לכך שמספר ההשקעות ברוסיה קטן בשנת 2019. להאטה השפעה נוספת המשתקפת בשיעור האבטלה אשר גדל בשנת 2019 ועמד על שיעור של 4.7% לעומת שיעור של 4.6% אשתקד. לגורמים האמורים מתווספת הירידה החדה במחיר הנפט במהלך השנה החולפת, עקב משבר היחסים של רוסיה מול סעודיה. הירידות האמורות השפיעו אף על שווי מטבע הרובל אשר ירד בערכו בהשוואה לערכו בסוף שנת 2018 ולאחר תאריך המאזן, להשפעת שער הרובל לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 29 ו'.

שיעור האינפלציה בחודש דצמבר 2019 עמד על כ-3%, ירידה משמעותית לעומת הנתון המקביל אשתקד בו עמדה האינפלציה על כ-3.8%. שיעור האבטלה במדינה בחודש דצמבר 2019 עמד על כ-4.6%, לעומת כ-4.8% בחודש דצמבר 2018. במהלך שנת 2019 הוריד הבנק המרכזי של רוסיה את הריבית הבין בנקאית שלוש פעמים, עד לכדי שיעור של כ-6.25%.

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):

ד. הסדרים משותפים (המשך):

(2) פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

היקף ההשקעה בפעילות המשותפת (*)		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מדינת התאגדות	שם הפעילותה משותפת
ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
3,880	3,941	60	60	ישראל	שאינן מוחזקות במישרין: אקרו פאנגאיה שותפות רשומה
20	20	50.5	50.5	ישראל	אקרו 2 פאנגאיה שותפות רשומה
24,266	45,846	24	24	ישראל	עסקה משותפת סי טוואר
8,827 (**)	4,148	30-33	30-33	ישראל	עסקאות משותפות בהרצליה

(*) 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.
(**) תיקון לא מהותי של מספרי השוואה.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן:

סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	קרקעות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
465,706	150,743	255,207	59,756
429,128	-	429,128	-
(66,200)	-	(66,200)	-
180,713	36,934	143,079	700
(25,779)	-	-	(25,779)
3,746	-	3,200	546
10,382	-	10,382	-
81,614	53,307	12,872	15,435
(988)	-	-	(988)
612,616	90,241	532,461	(10,086)
1,078,322	240,983	787,667	49,672

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תוספות במהלך השנה:

איחוד לראשונה של חברה בת מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע רכישות/ עלויות הקמה מכירות מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה התאמת שווי הוגן הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ תוספות

גרועות במהלך השנה:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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):

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקעות אלפי ש"ח
231,681	103,470	89,837	38,374
199,190	40,829	152,980	5,381
13,619			13,619
20,790	6,444	12,390	1,956
426	-	-	426
234,025	47,273	165,370	21,382
465,706	150,743	255,207	59,756

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

יתרה ליום 1 בינואר 2018

תוספות במהלך השנה:

רכישות/ עלויות הקמה
 מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה
 התאמת שווי הוגן
 הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים
 של פעילויות חוץ

סה"כ תוספות

גריעות במהלך השנה:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,819	3,695	15,156
26,658	24,561	98,921
(812)	(3,771)	(17,308)

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

עליית ערך נדל"ן להשקעה -

ראה סעיפים ג(2), ג(4), ג(5), ג(7), ג(8), ג(11), ג(12) להלן

ירידת ערך נדל"ן להשקעה - ראה סעיפים ג(1), ג(9), ג(10) 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 הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים. 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) מקרקעין בקדימה צורן - בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בתום שנת 2019 רשמה החברה ירידת ערך של כ-2 מיליון ש"ח ויתרת הקרקע למועד המאזן הסתכמה לסך של כ-17.9 מיליון ש"ח (בשנת 2018, ללא שינוי משנה שקדמה לה).

(2) מקרקעין בסרוצ'ק, פולין - בהתאם להערכת השווי, אשר התבססה על גישת ההשוואה, רשמה החברה בשנת 2019 עליית ערך של כ-0.3 מיליון ש"ח ויתרת הקרקע למועד המאזן הסתכמה לסך של כ-12 מיליון ש"ח (בשנת 2018 נרשמה ירידת ערך של כ-0.4 מיליון ש"ח).

(3) פרויקט חושלים - בהתאם להערכת שווי שנערכה בשנת 2019 שווי הנכס נותר ללא שינוי לעומת שנה קודמת (בשנת 2018, ללא שינוי משנה קודמת).

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):

- (4) פרויקט סי ויו - בשנת 2015 השכירה לראשונה פאנגגאיה 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 2019 רשמה החברה עלית ערך בסך כ- 0.3 מיליון ש"ח בגין החלק המושכר (בשנת 2018, לא חל שינוי בשווי הנכס משנה קודמת). יתרת השטחים בנכס האמור משמשים את החברה כרכוש קבוע.
- (5) מקרקעין בהרצליה פיתוח (סי טאואר) - נדלן להשקעה בהקמה - בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2019 אשר התבססה על גישת החילוף, רשמה החברה עלית ערך בסך של כ- 51.4 מיליון ש"ח. עיקר העלייה נובע מהתקדמות בניית הנכס, עליית ערך של הקרקע והורדת שיעור ההיוון (בעיקר בעקבות החוזה מול מייקרוסופט) (בשנת 2018 נרשמה עליית ערך בסך של כ- 7 מיליון ש"ח).
- יתרת הנדל"ן להשקעה בהקמה (סי טאואר) למועד המאזן הסתכמה לסך של כ- 228 מיליון ש"ח, ראה ביאור 15ד'.
- (6) נכס בלמד - ביום 18 בדצמבר 2016 הושלמה עסקת הרכישה והחברה רשמה בספריה סכום של 8 מיליון ש"ח המייצג את השווי ההוגן של שטחי המסחר תחת סעיף נדל"ן להשקעה. יתרת התמורה בגין הרכישה נרשמה במסגרת סעיף המלאי. במהלך שנת 2019, לאור קידום התוכנית לבניית מבנה משרדים ומסחר, כמפורט בביאור 15טז' להלן, וכוונת החברה לנצל את הזכויות שיבנו בפרויקט כנדל"ן מניב בוצע סיווג של יתרות המלאי בגין הפרויקט בסך 10.3 מיליון ש"ח לסעיף נדל"ן להשקעה. ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הנכס מסתכמת לסך של כ- 18.3 מיליון ש"ח.
- (7) קומת משרדים באליפלט - בהתבסס על הערכות שווי שנערכו בשנים 2019 ו-2018 נרשמו עליות ערך של כ- 0.7 מיליון ש"ח וכ- 0.9 מיליון ש"ח בהתאמה בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה.
- (8) קומות המשרדים במידטאון - בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בתום שנת 2019 רשמה החברה עלית ערך של כ- 0.5 מיליון ש"ח ונכון למועד המאזן שווי הנכס הסתכם לסך של כ- 72.2 מיליון ש"ח (בשנת 2018 נרשמה ירידת ערך בסך כ- 2.6 מיליון ש"ח הנובעת בין היתר מעלויות עסקה כגון מס רכישה). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מחזיקה החברה שטח משרדים של כ- 3,460 מ"ר בפרויקט מידטאון.
- (9) בית יורוקום - במהלך שנת 2018 רכשה החברה כ-83% מזכויות המקרקעין בבית יורוקום ברמת גן ובמהלך שנת 2019 השלימה החברה רכישה של כ-8% נוספים מזכויות המקרקעין בנכס. בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2019, ובהתבסס על מחיר העסקה של רכישת הזכויות הנוספות במקרקעין במהלך השנה, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר ממס רכישה, ולמועד המאזן שווי הנכס הסתכם לסך של כ- 146 מיליון ש"ח. (בשנת 2018 רשמה החברה עלית ערך בסך כ- 14 מיליון ש"ח בהתבסס על מחירי רכישה בפועל בנכס), ראה ביאור 15כא'.
- (10) מקרקעין ברחוב הרכבת 72 בתל אביב - ביום 21 בנובמבר 2019 השלימה החברה את רכישת המקרקעין המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, בשטח של כ- 2,610 מ"ר (להלן: "המקרקעין") בסכום כולל של כ- 217 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להקים על המקרקעין פרויקט משולב של מגורים מסחר ותעסוקה כאשר זכויות המסחר והתעסוקה ישמשו את החברה כנדל"ן מניב. לאור האמור רשמה החברה במועד הרכישה את זכויות המסחר והתעסוקה תחת סעיף נדל"ן להשקעה. בתום שנת 2019 רשמה החברה ירידת ערך בסך כ- 7.7 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר ממס רכישה, עלויות מימון ותיווך. נכון למועד המאזן יתרת הנדל"ן להשקעה בגין זכויות המסחר והתעסוקה הינה כ- 108.5 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15כח'.
- (11) קומות משרדים בדה וינצי' - במהלך שנת 2018 רכשה חברת הבת בבעלות ובשליטה מלאה מצדדים שלישיים זכויות בקרקע למשרדים מחברים בקבוצת הרכישה בפרויקט דה וינצי' (ראה ביאור 15יח' להלן) בסכום כולל של כ- 8.2 מיליון ש"ח, זכויות אלה כוללות כ- 960 מ"ר ברוטו עילי למשרדים. ביום 31 בדצמבר 2019 שערכה חברת הבת את הנכס בהתבסס על הערכת שווי שניתנה לשותפות כנרית (כמוגדרת להלן) בהתייחס לזכויות המשרדים שבבעלותה, ורשמה עלית ערך בסך כ- 2 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הנכס, לאחר עלויות בניה בתקופת הבניה, מסתכמת לסך של כ- 13 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) מידטאון מסחר- החל מרבעון השני לשנת 2019 מאחדת החברה את נתוני חברת מידטאון כמבואר בביאור 15ג' להלן. במועד האיחוד הכירה החברה ברווחי שיערוך בגין חלק הנדל"ן להשקעה במידטאון בסך של כ- 26 מיליון ש"ח בהתאם להעמדת הנכס לפי שווי הוגן.

(13) לעניין ההנחות העיקריות ששימשו לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 25ב'.

ד. זכויות בעלות וחכירה:

לחברה מאוחדת, הצלחת השרון, זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל על שטח של כ-57 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 2019 ו- 2018 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,735	30,666	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
49,318	81,673	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 4 שנים
201,285	187,125	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 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	
21,586	-	515	15,856	5,215	עלות: ליום 1 בינואר 2019
4,191	2,196	-	636	1,359	תוספות איחוד לראשונה של חברה בת מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע (ראה ביאור 15 כו')
442	-	-	33	409	
66,200	-	-	66,200	-	
92,419	2,196	515	82,725	6,983	ליום 31 בדצמבר 2019
4,395	-	266	1,897	2,231	פחת שנצבר: ליום 1 בינואר 2019
1,222	-	108	496	618	תוספות איחוד לראשונה של חברה בת
76	-	-	-	76	
5,692	-	374	2,393	2,925	ליום 31 בדצמבר 2019
86,725	2,196	141	80,333	4,058	יתרה מופחתת: 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

הרכב ליום 31 בדצמבר 2018:

סה"כ אלפי ש"ח	כלי-רכב אלפי ש"ח	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח	
21,321	515	15,856	4,950	עלות: ליום 1 בינואר 2018
265	-	-	265	תוספות
21,586	515	15,856	5,215	ליום 31 בדצמבר 2018
3,205	164	1,406	1,635	פחת שנצבר: ליום 1 בינואר 2018
1,190	102	492	596	תוספות
4,395	266	1,898	2,231	ליום 31 בדצמבר 2018
17,191	249	13,958	2,984	יתרה מופחתת: ליום 31 בדצמבר 2018
18,116	351	14,450	3,315	ליום 31 בדצמבר 2017
	15%	10%-0%	15%-6%	שיעורי הפחת באחוזים

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

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,319	2,872	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
3,510	5,601	מוסדות
2,912	5,897	מס רכישה לשלם - ראה ביאורים 15 כה', 15 כח'
142	237	צד קשור (1)
114	113	דירקטורים
1,116	1,818	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
-	1,998	התחייבויות להיטל השבחה
-	6,500	זכאים בגין רכישת מלאי מקרקעין
422	680	הפרשה לחופשה
7,591	20,334	הוצאות לשלם
4,826	6,000	הפרשה לבונוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (1)
1,600	1,800	הפרשה למענק לעובדים
1,453	1,733	אחרים
<u>26,005</u>	<u>55,583</u>	

(1) עסקאות עם בעלי שליטה: ראה ביאור 27.

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	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		שנתית	
2018	2019	2018	2019	2018	2019	31/12/2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,498	2,321	-	-	1,498	2,321	פריים + 3	משיכות יתר (מסגרת מאושרת)
22,462	16,444	-	-	22,462	16,444	פריים + 2.5	ב' (1) הלוואות בנקאית - פרויקט "רוטשילד"
8,915	7,594	7,595	-	1,320	7,594	פריים + 1.35	ב' (2) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "סי וין"
12,400	11,824	11,825	11,232	575	592	פריים + 1.25	ב' (3) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים"
8,968	8,211	8,218	7,461	750	750	פריים + 2.62	ב' (4) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "אליפלט"
55,048	55,804	-	-	55,048	55,804	פריים + 1.15	ב' (5) הלוואות בנקאית - פרויקט "אחד העם"
42,641	37,620	-	32,500	42,641	5,120	פריים + 2.15	ב' (6) הלוואה בנקאית - שיעבוד עודפי פרויקט "מידטאון"
101,932	133,444	101,932	-	-	133,444	פריים + 0.4	15'ד' הלוואות ליוני - פרויקט "סי טאואר"
55,090	10,002	-	-	55,090	10,002	פריים + 1.75	ב' (7) הלוואה בנקאית - פרויקט "סאנסט"
105,009	105,009	-	-	105,009	105,009	פריים + 1.5	ב' (8) הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד"
96,677	92,695	-	-	96,677	92,695	פריים + 0.8	ב' (9) הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים"
9,915	4,466	9,915	-	-	4,466	פריים + 1.5	ב' (10) הלוואה בנקאית - קרקעות בהרצליה
-	186,654	-	82,565	-	104,089	פריים + 0.6	ב' (12) הלוואה בנקאית - פרויקט "הרכבת 72"
-	270,000	-	270,000	-	-	פריים + 1.3	ב' (11) הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון"
-	55,009	-	-	-	55,009		ב' (13) הלוואה בנקאית - פרויקט "ביזנס וילאג"
21,663	24,361	-	2,626	21,663	21,735	בין פריים + 2.5 - 1	הלוואות מתאגידים בארץ
13,038	2,680	2,774	-	10,264	2,680	פריים + 3.75	הלוואות מתאגידים בארץ
40,036	46,177	-	44,317	40,036	1,860	פריים + 1.35	הלוואות מתאגידים בארץ - משרדים מידטאון
595,292	1,070,315	142,259	450,701	453,033	619,614		
1,850	1,700	150	1,700	1,700	-	-	הלוואות מאחרים בש"ח ללא ריבית
28	27	28	27	-	-	-	הלוואות מאחרים באירו
8,290	17,988	8,290	17,988	-	-	9	ב' (14) הלוואות מאחרים ברובל
-	468	-	468	-	-	פריים + 1	הלוואות מאחרים בש"ח
-	55,462	-	55,462	-	-	5	15'ג' (7) הלוואות מאחרים בש"ח
61,615	-	-	-	61,615	-	פריים + 1	ב' (15)א הלוואות מאחרים בש"ח
3,979	5,044	2,762	3,793	1,217	1,251	פריים + 1	ב' (15)ב,ו הלוואות מאחרים בש"ח
18,799	9,558	-	-	18,799	9,558	פריים + 2.5	ב' (15)ד הלוואות מאחרים בש"ח
19,329	19,981	19,329	19,981	-	-	פריים + 1.4	ב' (15)ה הלוואות מאחרים בש"ח
17,103	17,758	-	-	17,103	17,758	פריים + 2.6	ב' (15)ג הלוואות מאחרים בש"ח
130,993	127,986	30,559	99,419	100,434	28,567		סה"כ הלוואות מאחרים

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגדידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף:

(1) הלוואות בפרויקט "רוטשילד" כנגד המלאי:

נכון למועד הדוחות הכספיים לשותפים בפרויקט "רוטשילד" הלוואה בנקאית שיתרתה הינה כ- 16.4 מיליון ש"ח (חלק החברה). כנגד קבלת ההלוואה שיעבדו השותפים את מלא זכויותיהם בפרויקט לטובת הבנק.

(2) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "סי ויו":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ- 7.5 מיליון ש"ח, לצורך לקיחת ההלוואה שיעבדה החברה את קומת המשרדים שבבעלותה ואת הזכויות הנלוות מהנכס לבנק.

(3) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ- 11.8 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- 8.2 מיליון ש"ח. לצורך לקיחת ההלוואה שיעבדה החברה את קומת המשרדים שבבעלותה ואת הזכויות הנלוות מהנכס לבנק.

(5) הלוואה בנקאית בפרויקט "אחד העם":

ביום 22 בדצמבר 2015, התקשרה חברת ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ, חברה מוחזקת (85%) על ידי חברת הצלחת השרון בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "הלוואה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק"), בהסכם מימון בסך כולל שלא יעלה על כ-68 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם הלוואה" ו-"ההלוואה") בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(א) המימון כולל הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-55 מיליון ש"ח לתקופה של 3 שנים והלוואה לזמן קצר (לתקופה של 60 ימים) בסך של כ-13 מיליון ש"ח המיועדים לתשלום המע"מ, שנפרעה.

(ב) קרן הלוואה לזמן ארוך תפרע בתשלום אחד בתום 3 שנים ממועד העמדת הלוואה ללווה (להלן - "מועד הפירעון"). ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.15%, לפיכך שיעור הריבית האפקטיבית בגין הלוואה זאת מסתכם לשיעור של 2.75%. הריבית בגין הלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים החל מיום 22 במרץ 2016 ועד למועד הפירעון (כולל).

(ג) לצורך קבלת הערבות העמידה הצלחת השרון בע"מ ערבות בלתי מוגבלת להבטחת התחייבויות הלווה בקשר עם הסכם המימון וכן מתן שעבוד שלילי שוטף על כלל נכסיה, כפי שהן נכון למועד ההתקשרות בהסכם המימון.

מועד פרעון ההלוואה נדחה ליום 3 במאי, 2020.

(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") בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(א) קרן הלוואה נפרעת בתשלומים שאינם שווים כמפורט להלן: (א) החל מתום 30 חודשים ממועד העמדת הלוואה (היינו, חודש אוגוסט 2017) ועד למועד הפרעון הסופי החברה פורעת בכל רבעון סך השווה ל-1.25 מיליון ש"ח; (ב) יתרת קרן הלוואה בסך 40 מיליון ש"ח תפרע ביום 31 באוגוסט

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

2019 (לעיל ולהלן - "מועד הפירעון הסופי"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 2.15% אשר נפרעת בתשלומים רבעוניים.

(ב) 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 הפירעון 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 הפירעון הסופי המעודכן. עוד סוכם כי הריבית בגין ההלוואה תעודכן ותעמוד על פריים + 0.4%.

ההלוואה כפופה לכתב התניות שרלוונטי לכלל ההלוואות מאותו בנק מקומי אשר בין השאר כולל התחייבויות כגון: (1) התחייבות לאי שינוי שליטה בחברה באופן שאם ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה (המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה), יחדלו שניהם מלהיות בעלי השליטה בחברה יהווה הדבר עילה להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה; (2) התחייבות לאי ביצוע מיזוג מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש; (3) התחייבות להמצאת דוחות כספיים ודיווחים נוספים לבנק וכדומה, וכן אמות מידה פיננסיות נוספות כמפורט בביאור 12'ג' 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 - "הלווה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק"), בהסכם להעמדת מימון ללווה עבור רכישת הקרקע בסכום שלא יעלה על 105.5 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם ההלוואה" ו-"ההלוואה") בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(א) לצורך תשלום התמורה למוכר הקרקע ולצורך תשלום היטל ההשבחה בגין הקרקע יועמדו מסגרות אשראי אשר לא יעלו על 58.5 מיליון ש"ח ו- 23 מיליון ש"ח בהתאמה. מסגרות אלו יועמדו לתקופה של עד 3 חודשים ויכול ויועמדו מחדש מעת לעת לפי בקשת השותפות, ובלבד שזמן פרעונם הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2019. האשראי יפרע באמצעות תקבולים שיתקבלו מן הרוכשים העתידיים בפרויקט. נכון למועד הדוח יתרת ההלוואה הינה כ- 10 מיליון ש"ח.

(ב) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה של פריים + 1.75%.

(ג) 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.

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

במהלך חודש דצמבר 2019 סוכם עם הבנק על דחיית מועד הפירעון הסופי. יתרת קרן ההלוואה תיפרע בשני תשלומים שווים במרס 2020 וביוני 2020.

(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-

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

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 דחית פרעון ההלוואה ליום 30 במרס 2020.

(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 (בין היתר, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על המתחם לרבות זכויות חברת המכרז בקשר עם הסכם החכירה, שעבוד צף על כל הזכויות בקשר עם המתחם וכדומה). בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל תשלומי הריבית לבנק (ערבות ביחס ל- 100% ולא כפי חלקה בחברת המכרז).

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

(9) הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים":

בחודשים נובמבר ודצמבר 2018 התקשרה חברת ישראל קנדה מגדל צומת ערים, חברה נכדה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "הלווה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק"), בשני הסכמים להעמדת מימון ללווה עבור רכישת זכויות המקרקעין בבית יורוקום בסכום כולל שלא יעלה על כ-95.5 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "ההלוואות").

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של ההלוואות:

(א) לצורך תשלום התמורה לבעלי הזכויות במקרקעין יועמדו מסגרות אשראי אשר לא יעלו על 81.4 מיליון ש"ח. מסגרות אלו יועמדו מחדש מעת לעת לפי בקשת הלווה, ובלבד שזמן פרעונם הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2021.

(ב) לצורך תשלום המע"מ בגין רכישת הזכויות יועמדו מסגרות אשראי אשר לא יעלו על 14.1 מיליון ש"ח. ההלוואה נפרעה בתחילת שנת 2019 עם קבלת החזר המע"מ.

(ג) ההלוואות נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.8%.

(ד) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק (בין היתר, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על המקרקעין, שעבוד צף על כל הזכויות בקשר עם המקרקעין וכדומה). בנוסף, העמידה החברה לבנק 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.

במהלך שנת 2019 הגדילה החברה את מסגרת האשראי שלה בגין רכישת זכויות נוספות בבית יורוקום. תנאי האשראי נותרו זהים לתנאי האשראי המקורי. נכון למועד המאזן יתרת ההלוואות בספרים היא כ-92.6 מיליון ש"ח.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(10) הלוואה בנקאית - קרקעות בהרצליה:

החל מחודש פברואר 2018 קיבלו השותפים ברכישת הקרקעות בהרצליה הלוואה מבנק מקומי לצורך מימון רכישת הקרקעות. במסגרת הליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים ומכירת מגרש 4008 לצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה, כמפורט בביאור 15 טו' להלן, פרעה החברה ביום 30 בדצמבר 2019 את חלק הלוואה אשר נוצלה לרכישת הקרקעות במגרש 4008. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-4.5 מיליון ש"ח (חלק החברה). הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5% ומועד פרעונה הינו 31 בדצמבר 2020.

(11) הלוואה בנקאית – מידטאון מסחר:

ב-7 במרץ 2019 נטלה חברת מידטאון, חברה נכדה המוחזקת ליום המאזן בשירשור סופי בשיעור של כ-81% על ידי החברה (להלן - "הלוואה"), הלוואה מבנק מקומי (להלן - "הבנק") בסכום של 270 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים.

הלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים שווים, החל מיום 7 במרץ 2021 (להלן: "מועד הפרעון הראשון"), כך שבתום כל רבעון החל ממועד הפרעון הראשון ייפרע 1% מקרן הלוואה (4% שנתית) ויתרת קרן האשראי תיפרע במלואה בתשלום אחד ביום 7 במרץ 2024. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.3% ותיפרע בתשלומים רבעוניים שוטפים החל ממועד העמדת האשראי.

הלוואה 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 הלוואה.

• בכל התקופה החל מיום 8 במרץ 2020 ועד לפרעון מלוא הלוואה, הסך הכולל של היתרה הלא מסולקת של הלוואה לא יעלה על 60% משווי הנכס (LTV). עובר לתאריך המאזן החברה מקיימת את אמות המידה הנ"ל.

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.

ביום 23 בפברואר 2020, לאחר תאריך המאזן, התקשרה הלוואה עם הבנק בתוספת להסכם המימון לפיה עודכנו ההתחייבויות הפיננסיות של הלוואה כמפורט להלן:

• התחייבות להכנסה תפעולית נטו (NOI) כמפורט להלן:

1. 20 מיליון ש"ח לשנה החל מיום 1 באוקטובר 2019 ועד ליום 28 בפברואר 2021,
2. 24 מיליון ש"ח לשנה החל מיום 1 במרץ 2021 ועד ליום 28 בפברואר 2022
3. 28 מיליון ש"ח לשנה החל מיום 1 במרץ 2022 ועד לפרעון הלוואה.

• בכל התקופה החל מיום 8 במרץ 2020 ועד לפרעון מלוא הלוואה, הסך הכולל של היתרה הלא מסולקת של הלוואה לא יעלה על 70% משווי הנכס (LTV).

נכון למועד זה מידטאון עומדת בהתניות הפיננסיות.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(12) 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-186 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם המימון" ו-"המימון") בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(א) מסגרת אשראי בסך כולל של 186 מיליון ש"ח, כאשר 165 מיליון ש"ח מתוך המסגרת מיועדת לביצוע התשלום האחרון (להלן: "הלוואת הרכישה") ו-21 מיליון ש"ח לצורך תשלום המע"מ (להלן: "הלוואת המע"מ"). מועד פרעון הלוואות נקבע לימים 20 בנובמבר 2021 ו-20 בפברואר 2020, בהתאמה.

(ב) הלוואת הרכישה והלוואת המע"מ תישאנה ריבית שנתית בשיעור של פריים +0.6%. הריבית תיפרע בתשלומים חודשיים וקרן הלוואת הרכישה והלוואת המע"מ יפרעו במועד הפירעון האחרון (לפי העניין).

(ג) להבטחת פירעון הלוואה נרשמו ויירשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק (בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה על הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין; שעבוד זכויות החברות המוחזקות לפי הסכמי רכישת הממכר, לרבות הזכויות מכח הסכמי הקומבינציה שנחתמו עם בעלי הזכויות במקרקעין; שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברות המוחזקות בקשר לממכר, שעבוד צף על כל זכויות החברות המוחזקות על פי הסכמי השכירות בקשר עם הממכר, כפי שהיו מעת לעת, וכדומה). בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל התשלומים המגיעים לבנק במסגרת הסכם המימון.

(ד) העמדת הלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של מלוא סכום הלוואה, לרבות: פיגורים בתשלום, חדלות פירעון, שינוי מהותי בפעילות העסקית.

(ה) במסגרת הלוואה 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.

(13) הלוואה בנקאית – פרויקט ישראל קנדה "ביזנס וילאג" נתניה:

ביום 31 בינואר 2019 התקשרה חברת ישראל קנדה ביזנס וילאג, חברה נכדה 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 אשר לא יעלו על 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.

(ב) 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.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגדידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(ג) ההלוואות נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.2%.

(ד) להבטחת פירעון המימון הבנקאי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק (בין היתר, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות חברת הפרויקט במקרקעין, שעבוד צף על כל הזכויות בקשר עם המקרקעין וכדומה). 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 שתושת על החברה, ככל שתושת, בגין הסכם ההלוואה ומתן הערבות.

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

נכון למועד המאזן יתרת ההלוואה בספרים היא כ- 55 מיליון ש"ח.

(14) 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 מעמידה את ההלוואה לפי ש"ה בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9.

ההלוואות לא נקבעו מועדי פירעון והן יפרעו מעודפי מזומנים שייצרו, ככל שייצרו.

(15) הלוואות מאחרים בש"ח:

(א) התחייבות לבעלי מניות אחרים המחזיקים 20% ממניות חברה מאוחדת (להלן - "ב.ו.ב. מדף 13") המחזיקה ב-37.5% ממניות חברת מידטאון בע"מ (ראה ביאור 15ג'). בהתאם לתנאי הסכם הקצאת מניות החברה המאוחדת לבעלי המניות האחרים, ליתרה הנ"ל עדיפות על פני פרעון הלוואות החברה עד אשר יחס יתרת ההלוואה לסך ההלוואות שהוענקו יהיה בגובה שיעור אחזקתם ב-ב.ו.ב. מדף 13, דהיינו 20%. ביום 7 במרץ 2019 פרעה החברה את יתרת ההלוואה במלואה.

ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של 5%.

(ב) לחברה התחייבות לבעלי זכויות אחרים המחזיקים בשיעור של 20% מזכויות השותפות קנדה ישראל בשביל התפוזים ראה ביאור 15ב'. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת ההלוואה הינה בסך של 1.2 מיליון ש"ח. ליתרה הנ"ל עדיפות על פני פרעון הלוואות החברה עד אשר יחס יתרת ההלוואה לסך ההלוואות שהוענקו יהיה בגובה שיעור אחזקתם בשותפות קנדה ישראל בשביל התפוזים, דהיינו 20%.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%.

(ג) נכון לסוף שנת 2017 לחברה התחייבות לבעלי מניות אחרים המחזיקים בשיעור של 25% 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 15טו'. במהלך שנת 2018 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- 85% מהון המניות של החברה הנכדה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת ההלוואה לבעלי מניות אחרים הינה בסך של 17.7 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 15%.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.6%.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(15) הלוואות מאחרים בש"ח (המשך):

(ד) 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 יג'. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת ההלוואה הינה בסך של כ- 9.5 מיליון אלפי ש"ח.

ליתרה הנ"ל עדיפות על פני פרעון הלוואות החברה עד אשר יחס יתרת ההלוואה לסך ההלוואות שהוענקו יהיה בגובה שיעור אחזקתם, דהיינו 8%.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים +2.5%.

(ה) לחברה התחייבות לשותף המחזיק בשיעור של 26.7% ב-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 יט'. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת ההלוואה הינה בסך של כ- 19.9 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%.

(ו) לחברה התחייבות לשותף המחזיק בשיעור של 25% בחברת ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ המוחזקת ע"י החברה, ראה ביאור 15 כז'. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת ההלוואה הינה בסך של כ- 3.7 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- 551 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019, 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.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

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		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
230,243	330,032	אשראי מתאידיים בנקאיים
18,803	19,458	הלוואות מאחרים
223,282	237,220	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
472,327	586,710	

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
198,593	179,122	179,112	129,566	19,481	49,556	שאינם ניתנות להמרה:
-	194,134	-	194,134	-	-	אגרות חוב סדרה ה' (ב' (1))
						אגרות חוב סדרה ו' (ב' (2))

ב. פרטים נוספים:

(1) אגרות חוב סדרה ה'

ביום 25 בפברואר 2017, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 163,354,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בשיעור ריבית שנתית של 4.6%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 5.17%.

163,354,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן - "אגרות החוב (סדרה ה')"), המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, אשר תעמודנה לפירעון (קרבן) ב-5 תשלומים שנתיים ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מקרבן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה'), כל אחד מהתשלומים השני, השלישי, והרביעי יהווה 25% מקרבן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') והתשלום האחרון יהווה 15% מקרבן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה'), כאשר תשלום הקרבן הראשון ישולם ביום 31 במרץ 2019 ותשלום הקרבן האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2023.

ביום 25 ביוני 2017, לאחר מכרז שנערך למוסדיים ולציבור, 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%.

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת האג"ח בספרים הינה כ-179 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.

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

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(1) אגרות חוב סדרה ה' (המשך):

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.

(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 (קרו) ב-5 תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 באופן שהתשלום הראשון והתשלום השני יהוו 7.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כל אחד, התשלום השלישי יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), התשלום הרביעי יהווה 45% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') והתשלום האחרון יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 31 במאי 2021 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2025.

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת האג"ח בספרים הינה כ- 194 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.

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים נדחים:

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
<u>(40,098)</u>	<u>149</u>	<u>(18,518)</u>	<u>400</u>	<u>(22,129)</u>

הפרשים זמניים:

נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הוכר ישירות בהון	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(19,921)	(59)	(9,730)	(10,132)
(8,887)	-	(147)	(8,740)
6,679	-	4,647	2,032
<u>(22,129)</u>	<u>(59)</u>	<u>(5,230)</u>	<u>(16,840)</u>

הפרשים זמניים:

נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין (א)
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,957	7,416
(24,086)	(47,514)
<u>(22,129)</u>	<u>(40,098)</u>

נכסי מסים נדחים
התחייבויות מסים נדחים

ב. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,449	11,100	19,842
1,680	(4,543)	6,441
<u>17,129</u>	<u>6,557</u>	<u>26,283</u>
8,598	5,230	18,518
<u>8,598</u>	<u>5,230</u>	<u>18,518</u>
<u>25,727</u>	<u>11,787</u>	<u>44,801</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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
75,675	91,631	142,148
24%	23%	23%
<u>18,162</u>	<u>21,075</u>	<u>32,694</u>
1,129	-	-
9,575	(129)	10,498
(4,936)	(4,568)	(4,240)
117	(48)	(592)
<u>24,047</u>	<u>16,330</u>	<u>38,360</u>
1,680	(4,543)	6,441
<u>25,727</u>	<u>11,787</u>	<u>44,801</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:

יצירת מס נדחה לראשונה והפסדים והטבות לצורכי מס שלא

הוכרו בגינם מסים נדחים

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

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. מידע נוסף:

(1) היבטי המס בישראל:

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקק שינוי המס כדלקמן:

שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

(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.

(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 2012. לחברת הבת - פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2011

ביום 30 באפריל, 2018 קיבלו החברה ופאנגאיה ישראל, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%) (להלן ביחד: "החברה") שומות מס הכנסה על פי מיטב השפיטה לשנים 2012 עד 2015 (להלן - "השומות"), לפיהן נדרשת החברה לשלם מס הכנסה בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח (כ-1 מיליון ש"ח כולל הפרשי הצמדה וריבית על פי דין למועד הדוח), הנובע בעיקר כתוצאה מאי התרת קיזוז הפסדים שנבעו מהפרשי שער בגין שחיקת הרובל ואשר נכללו בסעיף הוצאות המימון. הפרשי שער אלה נבעו מהלוואה שנתנה החברה לחברה בת לצורך הפעילות ברוסיה.

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. לא הייתה השפעה תוצאתית מהותית בתקופת הדיווח.

(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.

לאחר תאריך המאזן, ביום 27 בפברואר 2020 חתמה החברה על הסכמים להעברת הנכסים כאמור.

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. מידע נוסף (המשך):

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

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

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

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 בהם מותר שימוש למסחר גלריות או פעילות אחרת הפתוחה לקהל רחב. במהלך שנת 2017 סיימה קבוצת הרכישה את בניית הפרויקט ונכון למועד זה נמסרו כל הדירות בפרויקט.

בשנת 2019 מכרה החברה 2 דירות לרוכשים והכירה בגינן בהכנסה בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח (בשנת 2018 מכרה החברה 4 דירות והכירה בגינן בהכנסה בסך של כ-14.9 מיליון ש"ח).

לאחר תאריך המאזן, ביום 16 בינואר 2020, מכרה החברה את אחד מדירות הפנטהאוז בפרויקט בתמורה לסך של כ-15.6 מיליון ש"ח (חלק החברה)

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 באיזור 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 50 דונם לפחות ממתחם קדימה צורן.

במהלך השנים 2018-2019 רכשה חברת הבת מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה כ-3 דונם במקרקעין בתמורה כוללת של כ-1.1 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ב. חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה ופרויקט קדימה צורן (המשך):

יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2019 כוללת יתרה בסך כ-17.9 אלפי ש"ח בגין זכויות החכירה של חברת הבת במתחם קדימה צורן המשקפות, בהתאם לאמור לעיל, זכויות לכ-57 דונם (ליום 31 בדצמבר 2018 - כ-19.2 מיליון ש"ח ל-55 דונם). ראה פירוט בביאור נדל"ן להשקעה 9ג'(1).

ג. פרויקט "מידטאון תל אביב":

(1) רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט

ביום 14 ביוני 2011, התקשרה חברת ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ (חברה בת שהייתה לאותו מועד בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, להלן - "חברת הבת") עם מספר שותפים כמפורט להלן בהסכם מייסדים להקמת חברה חדשה (להלן - מידטאון) אשר התקשרה בהסכם עם תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בע"מ (להלן - תנובה) לרכישת מגרש בשטח כ-13.6 דונם הממוקם בסמוך למרכז עזריאלי בתל אביב בתמורה לסכום כולל של 530 מיליון ש"ח, כאשר זכויות הבניה עליו, למטרות משרדים, מסחר ומגורים הינן ביחס לשטח כולל של כ-124 אלפי מ"ר וכן כ-96 אלפי מ"ר מרתפים.

על המקרקעין הוקם 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).

בהתאם להסכם המייסדים בין בעלי מניות מידטאון נקבע כי מניות חברת מידטאון יוחזקו בין המייסדים כמפורט להלן:

(1) ב.ו.ב. מדף 13	-	37.5%
(2) יורוקום	-	37.5%
(3) אלקטרה השקעות	-	12.5%
(4) אלקטרה נדל"ן	-	12.5%

(2) מימון הקמת הפרויקט

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 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 2019 על סך של כ-124 מיליון ש"ח והן נושאות ריבית בשיעור של פריים + 1.5%.

לצורך מימון יתרת התשלום בגין המקרקעין התקשרה מידטאון בהסדרי מימון עם בנקים ישראלים. הבנקים העמידו מימון לבניית פרויקט מידטאון בכללותו לרבות מגדל המשרדים - סכום המימון הכולל שיועמד לפרויקט מידטאון לא יעלה על סך של 2,660 מיליון ש"ח (להלן - סכום המימון הכולל) כאשר מתוך הסכום סך של עד 400 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי פיננסי, והיתרה בגין ערבויות חוק מכר (2,220 מיליון ש"ח) וערבויות אחרות (40 מיליון ש"ח).

כל עוד לא אירע מקרה הפרה ומידטאון תעמוד בכל התחייבויותיה כלפי המממנים, מסגרת האשראי הפיננסית נשאה ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5%.

מידטאון התחייבה להשיב למממנים את כל כתבי ערבויות חוק המכר שהוצאו בגין הפרויקט, כשהן בטלות ומבטולות וזאת עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2019.

בנוסף, כל אחד מבעלי המניות רשמו לטובת המממנים את הבטוחות המפורטות להלן - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל המניות של מידטאון המוחזקות על ידי בעלי המניות; משכון ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המניות במידטאון על פי או בקשר עם הסכם המייסדים בין

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. פרויקט "מידטאון תל אביב" (המשך):

בעלי המניות בקשר עם הקמת החברה; ערבות, מוגבלת בסכום עד ל-2,660 מיליון ש"ח, של כל אחד מבעלי המניות וכן ערבות, מוגבלת בסכום עד ל-2,660 מיליון ש"ח, של "בעלות השליטה" בבעלות המניות ו-"הערבויות", בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מידטאון עמדה בכל התחייבויותיה ופרעה את מלוא האשראי הפיננסי, ומלוא האשראי לערבויות מכר שהושבו למממנים ובטלו.

בשנת 2018, לאור ההכרה בהכנסה בגין מסירת חלק המשרדים וחלק המגורים בפרויקט כמפורט להלן גרעה החברה במלואה את יתרת הערבות בספרים.

(3) שיווק הפרויקט והכרה בהכנסה ממכירת דירות ומשרדים:

החל מחודש נובמבר 2012 החלה מידטאון בשיווק מגדל המגורים והמשרדים בפרויקט ועד לתום שנת 2018 מכרה ומסרה 334 דירות (מתוך 337 דירות בפרויקט) ואת כל שטחי המשרדים בפרויקט. בגין האמור הכירה החברה לתום שנת 2018 בהכנסות מרווחי חברה כלולה בסך כולל של כ-57 מיליון ש"ח (כאשר 42 מיליון ש"ח מתוך ההכנסה הוכר במסגרת התאמה ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018, לאור אימוץ תקן IFRS 15) והכנסות מימון בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח. כמו כן גרעה החברה את יתרת ההתחייבות בגין ערבות בעלי המניות בסך של 3.2 מיליון ש"ח.

כמו כן, בהסכם המייסדים נקבע כי החברה תהיה זכאית לעמלות שיווק בפרויקט בכפוף לחתימת הסכמי מכר מחייבים. במהלך שנת 2015 השתכללה זכאות החברה גם לעמלות שיווק בגין שיווק יחידות המשרדים בפרויקט. עד לתום שנת 2018 סך הכנסות השיווק שהכירה החברה בגין הפרויקט עומדות על כ-45.5 מיליון ש"ח בגין עמלות שיווק המתייחסות למגורים ולמשרדים. יצויין כי לאור אימוץ תקן IFRS 15 בשנת 2018, סך של כ-7.2 מיליון ש"ח נרשם כנגד ההון העצמי ויתרה של כ-0.3 מיליון ש"ח נרשה בהכנסות שיווק בשנת 2018.

במהלך שנת 2019 מכרה מידטאון 2 דירות נוספות, ולאור איחוד נתוני חברת מידטאון במסגרת השלמת רכישת אחזקותיה של שם ותהילה בחברת מידטאון, כמפורט להלן, הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח.

(4) 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 החברה 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).

(5) כניסת משקיע לחברת ב.ו.ב מדף 13

ביום 30 באוגוסט 2011, התקשרו החברה, ב.ו.ב. מדף 13 ומשקיע שאינו קשור לחברה (להלן - המשקיע) בהסכם להקצאה מדורגת של מניות חברת ב.ו.ב. מדף 13 באופן שלאחר ההקצאה יחזיק המשקיע ב-20% ממניות חברת ב.ו.ב. מדף 13 (היינו, יחזיק בעקיפין ב-7.5% ממניות חברת מידטאון) והחברה תיוותר בעלת 80% ממניות ב.ו.ב. מדף 13 (היינו תחזיק בעקיפין ב-30% ממניות חברת מידטאון).

בהתאם להסכם, בתמורה להקצאה העמיד המשקיע ל-ב.ו.ב. מדף 13 הלוואות בעלים מצטברות בסך כ-44.1 מיליון ש"ח במהלך תקופה שהסתיימה ביום 1 למאי 2012.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. פרויקט "מידטאון תל אביב" (המשך):

(5) כניסת משקיע לחברת ב.ו.ב. מדף 13 (המשך):

בין הצדדים הוסכם כי מימון פעילות ב.ו.ב. מדף 13 ייעשה בדרך של הלוואות בעלים (פרו-רטה להחזקות הצדדים במניות ב.ו.ב. מדף 13 ולמעט הלוואות הבעלים האמורות אשר הועמדו על ידי המשקיע כחלק מתמורת ההקצאה), נטילת מימון מבנקים ושיעבוד נכסי ב.ו.ב. מדף 13 (שהינם למועד הדוחות הכספיים - אחזקותיה בחברת מידטאון). עוד נקבע ביחס להחזר ההשקעות כי המשקיע יהיה זכאי לעדיפות בקבלת החזרי הלוואות הבעלים עד למצב בו היחס של הצדדים בסך הלוואות הבעלים הקיימות ב-ב.ו.ב. מדף 13 באותה העת יהיה זהה ליחס שבין אחזקות הצדדים במניותיה.

ביום 7 במרץ 2019, במסגרת פרעון חלק מיתרת הלוואות הבעלים למידטאון, כמפורט בסעיף 2 לעיל, פרעה ב.ו.ב. מדף 13 את מלא יתרת הלוואות הבעלים של המשקיע כולל ריבית נצברת (ראה ביאור 12 ב'11א).

(6) רכישת אחזקותיה של שם ותהילה נכסים והשקעות בישראל בע"מ במניות חברת מידטאון:

ביום 2 בינואר, 2019 התקשרה חברה המוחזקת בשיעור של כ-70% על ידי החברה וכ-30% על ידי צד שלישי (להלן - "חברת הפרויקט" ו-"השותף", בהתאמה) בהסכם עם כונס הנכסים של זכויות שם ותהילה - נדל"ן, בהתאמה) לרכישת מלוא החזקותיה של שם ותהילה (37.5%), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של יורקום נדל"ן, בחברת מידטאון (להלן - "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה) ביום 7 במרץ 2019 שולמה מלוא התמורה בגין העסקה והעסקה הושלמה.

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של הסכם הרכישה:

(א) חברת הפרויקט רכשה את מלוא החזקותיה של שם ותהילה במניות חברת מידטאון, במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות (להלן - "המניות הנמכרות") בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח אשר שולמו לשם ותהילה על ידי חברת מידטאון בדרך של חלוקת דיבידנד והחזר הלוואות בעלים כמפורט להלן (להלן - "תמורת המניות הנמכרות").

(ב) 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 יצויין שחברת מידטאון פרעה לבעלי מניותיה הנוספים הלוואות בעלים סך של 140 מיליון ש"ח (להלן - "החזר הלוואות הבעלים").

מימון רכישת המניות על ידי חברת הפרויקט בוצעה כאמור באמצעות החזר הלוואות 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 הלוואות בעלים ולחלוקת דיבידנד כמפורט לעיל.

(ב) חברת הפרויקט העמידה הלוואות בעלים לחברת מידטאון בסכום של כ-45.5 מיליון ש"ח (להלן - "הון עצמי של חברת הפרויקט"). יצוין כי ההון העצמי של חברת הפרויקט מומן מהזרמת סכום של כ-32 מיליון ש"ח מהשותף בחברת הפרויקט וסך של 14 מיליון ש"ח מהחברה. המקור העיקרי להזרמה של החברה היה החזר הלוואות הבעלים ודיבידנד שחולק מחברת מידטאון בגין אחזקתה (בשרשור סופי) טרם העסקה האמורה.

לאחר השלמת העסקה עלה שיעור האחזקה של החברה בחברת מידטאון (בשרשור סופי) לכ-56% והחל מרבעון שני לשנת 2019 מאחדת החברה את נתוני מידטאון בדוחות הכספיים, חלף הצגתם בדוחות הכספיים כהשקעה בחברה בכלולה. החברה הכירה 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).

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. פרויקט "מידטאון תל אביב" (המשך):

(7) רכישת החזקותיה של אלקטרה השקעות בע"מ במניות חברת מידטאון:

ביום 21 במרץ 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברה נכדה (100%) (להלן: "הרוכשת") עם אלקטרה השקעות, אשר כאמור הינה השותפה של החברה בחברת מידטאון בע"מ (25%), במזכר הבנות לרכישת מלוא החזקותיה של אלקטרה השקעות בחברת מידטאון בתמורה לסך של כ-60.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, (להלן: "מזכר ההבנות"). לאחר חתימת המזכר האמור ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה (כמפורט להלן) מחזיקה החברה, באמצעות חברות בשליטתה, ב-100% ממניות מידטאון (כ-81% בשרשר סופי).

להלן יתוארו תנאיו העיקריים של מזכר ההבנות:

(א) במהלך תקופה של 60 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה כהגדרתו להלן, הצדדים מתחייבים לנהל מו"מ בתום לב לחתימה על הסכם מפורט על בסיס מזכר ההבנות (להלן: "תקופת המו"מ" ו-"ההסכם המפורט", בהתאמה) לרכישת הממכר, במצבו As-Is, כשהוא "חופשי ונקי" הכולל: (1) את מלוא החזקותיה של אלקטרה בחברת מידטאון המהוות 25% מהונה המופק 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", ולהלן ביחד: "הממכר").

(ב) יצויין כי במידה ועד לתום תקופת המו"מ לא ייחתם בין הצדדים למזכר ההבנות הסכם מפורט, מזכר ההבנות יהווה את ההסכם המפורט. ככל שתידרשנה הוראות משלימות לאמור במזכר ההבנות לצורך השלמת העסקה, הן יקבעו בהסכמה בין הצדדים ובהעדר הסכמה, על-ידי צד שלישי שיוסכם ביניהם.

(ג) מכירת הממכר, כשהוא "נקי וחופשי", תעשה בכפוף להתקיימות תנאי מתלה, שהינו כל אלה: (1) הסכמה סופית ובלתי מותנית של בנק מקומי אשר העמיד לחברת מידטאון מימון, כמפורט בביאור 29 ב' לעיל, (להלן - "הבנק") למכירת הממכר לרוכשת, מבלי להטיל על הרוכשת תנאים נוספים או דרישות כספיות כלשהן מעבר לשעבוד הממכר לטובת הבנק והעמדת ערבות מטעם החברה, הזזה לזו שהועמדה לבנק על ידי חברת האם של אלקטרה והעמדת ערבות מטעם הרוכשת, הזזה לזו שהועמדה לבנק על ידי אלקטרה (לרבות העדר תנאי לעניין העמדת הון עצמי נוסף ו/או העמדת בטחונות נוספים לפרויקט); (2) קבלת הסכמת הבנק לרישום שעבוד שני בדרגה לטובת אלקטרה, על 50% ממניותיה של אלקטרה בחברת מידטאון להבטחת ביצוע תשלומי התמורה (להלן - "השעבוד השני"); (3) שחרור אלקטרה מכל הערבויות שהעמידה לבנק בנוסח שיוסכם בין אלקטרה לבנק; וזאת עד תום 60 ימים ממועד חתימת מזכר ההבנות (להלן: "התנאי המתלה"). הצדדים יהיו רשאים להאריך את תקופת קיום התנאי המתלה לכל מועד אחר עליו יסכימו.

(ד) תמורת הממכר תשלם הרוכשת לאלקטרה סך של כ-60.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, 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.

(ב) יתרת התמורה תשולם לאלקטרה לא יאוחר מתום שלוש (3) שנים ממועד חתימת מזכר ההבנות.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. פרויקט "מידטאון תל אביב" (המשך):

(7) רכישת החזקותיה של אלקטרה השקעות בע"מ במניות חברת מידטאון (המשך):

להבטחת 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 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.

(ה) להבטחת העברת הממכר לרוכשת במועדים כקבוע במזכר ההבנות תחתום אלקטרה, תוך 7 ימים ממועד חתימת מזכר ההבנות, על שטרי העברת מניותיה במידטאון לרוכשת וכן מסמכים נוספים להעברת הבעלות בממכר לרוכשת, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.

(ו) 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 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 ההבנות היות ולא נחתם הסכם מפורט, מזכר ההבנות מהווה את ההסכם המפורט.

(6) רכישת קומות משרדים במידטאון על ידי חברת בת

ביום 31 ביולי 2013, התקשרה החברה באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה (להלן - "חברת הבת") בהסכם מול חברת מידטאון לרכישת קומת המשרדים ה-32 במגדל המשרדים בתמורה לסך של כ-18.3 מיליון ש"ח. מלא התמורה בגין הרכישה שולמה עד לחודש דצמבר 2017 עת נמסרה קומת המשרדים לחברת הבת.

ביום 19 בדצמבר 2017, רכשה החברה באמצעות חברת הבת מצד ג' את קומת המשרדים ה-33 במגדל המשרדים בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח.

ביום 21 באוגוסט 2018, רכשה החברה באמצעות חברת הבת מצד ג' יחידת משרדים בקומה 37 במגדל המשרדים בתמורה לסך של 8.9 מיליון ש"ח.

קומות המשרדים מוצגות תחת סעיף נדל"ן להשקעה. בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה לתום שנת 2019 לכלל קומות המשרדים רשמה החברה עלית ערך בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח (בשנת 2018, רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מעלויות נלוות כגון מס רכישה). ראה ביאור 9(ג).

ד. רכישת מקרקעין בעתלית:

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 2019 מכרה החברה 3 יח' מגורים בתמורה לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח (בשנת 2018 בוטלו 2 הסכמי מכר וההכנסה שנרשמה בגינת בתקופה קודמת בוטלה בהתאם).

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ד. רכישת מקרקעין בעתלית: (המשך)

ביחס לשטח המוחזק הוגשה לאישור הועדה המחוזית תוכנית בניין עיר חכ/400, שמטרתה איחוד וחלוקה וכן שינוי יעוד המקרקעין שהינו כיום חקלאי ליעוד 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 2019, סך היחידות שמכרה החברה בפרויקט מסך כולל של 139 יחידות: 127, מתוכן 66 יחידות קרקע בגין דירות גן וגג (המהוות 100% מיחידות אלו) והיתרה בגין צמודות קרקע.

עד לתום שנת 2017 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 2טז'.

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 לשיתוף 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, 28.5 מיליון דולר ניתנו כהלוואה דולרית בשיעור ליבור +4% והיתרה ניתנה כהלוואה רובלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור 9%. במהלך השנים העניקו פלנטוגראד ואלקטרה הלוואות רובליות נוספות (בשיעור ריבית שנתית של 9%) 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, 25.8 מיליון דולר בתוספת ריבית), לאחר מכן יוחזר לאלקטרה המימון העודף שניתן בהלוואות רובליות במועד הרכישה ולאחר מכן היתרה תפרע בחלקים שווים. ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת יתרת ההלוואה הדולרית על כ-46 מיליון דולר.

(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 הינן 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 חלק מהשטח, 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").

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

למועד הדיווח התקבלו בידי הרוכש כהגדרתו להלן היתרי בניה ביחס לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני.

(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, 2019 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 תמורה 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 סוכמו 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, 2019 הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון של הפרויקט לטובת 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.

(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.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

(2) התמורה בגין חלקות המגורים:

(א) בתמורה לרכישת הממכר יהיה זכאי המוכר ל-16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים ושטחי המסחר הזעיר שייבנו ויימכרו 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 ההסכם במסגרת 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 ההסכם המכר הרלוונטי, יירשמו על החלקות הנמכרות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת המוכר (להלן: "הבטחה הראשונית"). במסגרת ההסכם נקבע מנגנון להמרת הבטחה הראשונית לערבויות בנקאיות אוטונומיות אשר מופחתות בהתאם לקצב תשלומי התמורה (להלן: "הבטחה העיקרית"). יצוין כי ההסכם מאפשר מנגנון בטוחות חלופי במידה ולא יתאפשר לרוכש לקבל ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 יתרת הערבות הבנקאית (לאחר קבלת תקבולים בגין מכירות מהרוכש) בגין חלוקת הגוש הראשון הינה בסך של כ-1,433 מיליוני רובל (כ-80 מיליוני ש"ח).

בתקופת הדיווח, 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.

ביחס לחלקה 56 התקבלה ערבות כוללת בסך של 811 מיליוני רובל (כ-45 מיליוני ש"ח במונחי 100%). נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 יתרת הערבות הבנקאית (לאחר קבלת תקבולים בגין מכירות מהרוכש) הינה בסך של כ-618 מיליוני רובל (כ-34.4 מיליוני ש"ח).

ביחס לחלקות 62 ו-63 התקבלה ערבות כוללת בסך של 565.4 מיליוני רובל (כ-31.5 מיליוני ש"ח במונחי 100%).

(2) ליום 31 בדצמבר 2019 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 חלקות מגורים בנפרד. כמו כן, נקבעו תנאים להחזר או חילוט המקדמה במקרה שההסכמים העיקריים לרכישת גוש מסוים לא ייחתמו במועד שנקבע לכך בין הצדדים.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

סך התשלומים ששולמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם המסגרת נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו כ- 781 מיליון רובל (שהינם כ- 43.6 מיליון דולר). סכום זה כולל תשלומי תשתיות שהגדרתם לעיל ששולמו בפועל לחברות התשתיות הרלוונטיות ולא למוכר, ותשלומי מקדמות ששולמו למוכר אשר התקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) כמו כן, חברת האם מקבוצת הרוכש חתמה במועד חתימת הסכם המסגרת כערבה להתחייבויות הרוכש כלפי המוכר עד לסך של כ- 600 מיליון דולר. בתקופת הדיווח הוסכם בין הצדדים כי ערבויות החברה מקבוצת החברות של הרוכש, תינתן מכאן והלאה על ידי חברה אחרת מקבוצת חברות הרוכש ולא מחברת האם. זאת, לאחר שאיתונות 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) לאחר תאריך המאזן 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:

(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.

(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.

כמו כן, בתקופת הדיווח, 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

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. פרויקט סנט פטרסבורג, רוסיה (המשך):

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. בתקופת הדיווח 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.

(7) שינויי חקיקה:

בתחילת חודש יולי 2017, הושלם הליך של שינוי חקיקה בדין 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 (KGIOP) 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"). בתקופת הדיווח, 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.

(ג) 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.

(8) הערך הפנקסני:

(א) סכום ההשקעה ליום 31 בדצמבר, 2019 בספרי החברה הינו כ-145.5 מיליון ש"ח.

(ב) נכון למועד הדוח ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המקרקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

(ג) שווי המימוש נטו של המלאי הינו 8.77 מיליארד רובל (489.62 מיליון ש"ח).

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

1. רכישת קרקע בחוף הצפוני בתל-אביב:

ביום 1 ביוני 2014, התקשרה הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה, להלן - "חברת הבת") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם לרכישת זכות הבעלות במקרקעין, במצב As-Is, בחלקות 64 ו-65 בגוש 6609 בשטח רשום של 1,004 מ"ר כל חלקה ובסה"כ 2,008 מ"ר, בחוף הצוק הצפוני בתל-אביב (להלן - "המקרקעין") בתמורה לסך כולל של כ-15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר שולמה במלואה.

מיד לאחר הרכישה התקשרה חברת הבת בהסכם עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה (להלן - "השותף"), לגבי חלקה 64, אשר על פיו הרווחים ממכירות חלקה 64 יחולקו בחלקים שווים בין הצדדים. בתמורה העמיד השותף לחברה סכום של 1.5 מיליון ש"ח (מחצית הסכום אותו שילמה החברה עד אותו מועד עבור חלקה 64). יתרת התשלומים עבור רכישת חלקה 64 מומנו על ידי חברת הבת והשותף, בחלקים שווים, מתמורות המכירה לצדדים שלישיים.

יודגש כי העסקה המתוארת לעיל מתייחסת לחלקה 64 בלבד, כאשר חלקה 65 נרכשה באופן בלעדי על ידי חברת הבת.

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת המלאי בספרים עומד על סך של כ-4.5 מיליון ש"ח. כוונת החברה להמשיך לשווק את המקרקעין לצדדים שלישיים אשר יתקשרו ביניהם בהסכם שיתוף שיגדיר את מערכת היחסים ביניהם ובין היתר את זכאות החברה לדמי ניהול והכל כפי שיקבע בהסכם השיתוף.

2. התקשרות להקמת מיזם משותף בפארק צמרת בתל אביב (פרויקט "רום תל אביב"):

ביום 9 ביוני 2014, התקשרה החברה עם ב.ס.ר. ישראל נדל"ן, שותפות מוגבלת (להלן - "השותף") בהסכם להקמת מיזם משותף במקרקעין בשכונת "פארק צמרת" בתל-אביב (להלן - "המקרקעין") אשר בהתאם לתב"ע הקיימת נכון לאותו מועד ניתן להקים עליו מגדל מגורים הכולל 189 יח"ד (להלן - "הפרויקט").

טרם ההתקשרות, התקשר השותף במערך הסכמי אופציה עם בעלים רשומים המחזיקים בכ-95% מהזכויות במקרקעין, לפיהם ניתנה לשותף, התחייבות למתן אופציה או אופציה בלתי חוזרת, ללא תמורה, לרכוש את זכויות הבעלות של הבעלים המחזיקים ביתרת הזכויות בתמורה לסך של כ-1.2 מיליון ש"ח לזכות קרקע לדירה ובתמורה כוללת של כ-227 מיליון ש"ח ביחס למלוא הזכויות (100%) במקרקעין (להלן - "האופציה"). תקופת האופציה ניתנו על ידי כל אחד מהבעלים המחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין לתקופות זמן שונות שנעות בין חצי שנה לשנה וחצי עם אפשרויות הארכה כפי שנקבעו בהסכמי האופציה.

יצוין כי ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה זכאים להירשם, כל אחד, כבעלים של כ-1% מהזכויות במקרקעין.

בהסכם השיתוף נקבע כי הניהול ההנדסי והתכנוני יבוצע על ידי השותף וכי הצדדים יפעלו לכך כי קבוצת הרכישה תתקשר עם השותף (כחלק מהסכמי הפרויקט) בהסכם למתן שירותי ניהול ופיקוח הנדסי. הצדדים חתמו על הסכם כאמור כאשר בתמורה זכאי השותף לתמורה בסך כ-10 מיליון ש"ח בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם האמור. כמו כן, נקבע מנגנון לתגמול הצד ששיווק את כמות היחידות לשיווק הרבה ביותר לפיו כל צד להסכם השיווק ששיווק את כמות היחידות הרבה ביותר (ללא קשר לשווי הכספי) יהיה זכאי לקבל מרווחי העסקה המשותפת פרמיית שיווק בגין כל יחידה שנמכרה מעבר למחצית היחידות שעמדו לשיווק קרי, שלא יוחדו לבעלי זכויות במקרקעין שימנו על קבוצת הרכישה.

הצדדים להסכם השיתוף יישאו בחלקים שווים בהוצאות של העסקה המשותפת (למעט ביחס להוצאות השיווק כמפורט לעיל).

בהסכם השיתוף נקבע כי תינתן לשותף עדיפות בחלוקת הרווחים באופן בו סכום כולל ומצטבר של עד 2.4 מיליון ש"ח יחולק ראשית לשותף (להלן - "הסכום העודף") ולאחר חלוקת הסכום העודף לשותף חלוקת הרווחים תהיה בחלקים שווים.

כאמור לעיל, החברה והשותף החלו לפעול לסיחור האופציה לקבוצת רכישה שתנוהל על ידיהם, ואשר תבנה על המקרקעין מגדל מגורים הכולל 189 יח"ד מתוכם עד 47 יחידות דוור תיוחדנה כאמור לעיל לחלק מהבעלים (לרבות לבעלי השליטה). לאחר הקלת שבס עלה מספר הדירות ל-227. פעולות אלה תתבצענה בכל מקרה בשיתוף פעולה

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ז. התקשרות להקמת מיזם משותף בפארק צמרת בתל אביב (פרויקט "רום תל אביב"): (המשך)

עם בעלי השליטה, המחזיקים בכ-2% משטח המקרקעין, אשר כאמור לעיל, התחייבו לשתף פעולה בקשר עם הפרויקט.

ביום 23 ביוני 2015, הושלם גיבושה של קבוצת הרוכשים ושעל חברה נמנים בעלי זכויות בעלות במקרקעין לרבות בעלי השליטה בחברה (להלן בסעיף זה - "השותפים") ומנהלי קבוצת הרכישה. מנהלי קבוצת הרכישה התקשרו 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 צפויות) (להלן - "דמי הניהול"). דמי הניהול ישולמו על פי אבני דרך שנקבעו בהסכם.

נכון לסוף שנת 2019 הכירה החברה בכ-82% מדמי הניהול בהתאם לאבני הדרך בהסכם אשר הסתכמות לסך כולל של כ-41.5 מיליון ש"ח (בשנים 2019 ו-2018 הכירה החברה בהכנסות בסכום של כ-1.6 מיליון ש"ח וכ-8.4 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.

ח. 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 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 (ככל 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.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. רכישת מקרקעין במתחם "פי גלילות" ורכישת מניות בחברת "פי גלילות" (המשך):

במסגרת הסכם השותפות התחייבו השותפים להעמיד הון עצמי כך שסך ההון שיועמד על ידי השותפים, שאינם החברה, יסתכם לסך של 86.4 מיליון ש"ח, וסך ההון העצמי שתעמיד החברה יסתכם לסך של 63.6 מיליון ש"ח. הנחת היסוד במסגרת ההסכם הינה כי יתרת התשלום בגין שני ההסכמים (בסך של כ-100 מיליון ש"ח, בהכללת מס רכישה) תמומן על ידי אשראי. ככל שהאשראי כאמור לא יתקבל יהיה על השותפים להזרים סכומים באותו היחס המפורט לעיל.

(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 (ככל שישנן), לרבות כל הזכויות (ככל שתהיינה) 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 2019 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-2018 בגין מכירות אלו בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ-61 מיליון ש"ח וכ-52 מיליון ש"ח, בהתאמה, וברווח גולמי של כ-28 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח, בהתאמה. יתרת ההכנסות לקבל וחייבים ליום המאזן עומדת על כ-27 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 12,650,565 מניות רגילות מסוג א' בנות 0.0001 ש"ח ע.ב. כ"א ו-84,171,726 מניות רגילות מסוג ב' בנות 0.0001 ש"ח ע.ב. כ"א, המהוות 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 פינת פי גלילות בע"מ (להלן - "פינת גלילות") המחזיקה ב-16% ממניות פי גלילות על מימוש זכות סרוב לרכישת מניות פי גלילות, עמדת החברה הייתה כי המימוש נעשה שלא כדין לפיכך הודיעה החברה למוכרת כי עליה לדחות את מימוש זכות הסרוב.

ביום 23 באוקטובר 2015, הגיעה שותפות גלילות ופינת גלילות להסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בפינת גלילות. לפי ההסכם פז ופינת גלילות יתקשרו בהסכם רכישה (שנוסחו יהיה בנוסח הסכם הרכישה המקורי עם פז כפי שנחתם בין פז לבין שותפות גלילות, בשינויים המחויבים) לפיו

(3) הסכם רכישת מלוא זכויותיה של פז בחברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ (המשך):

פינת 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 ויתקיימו יתר התנאים המתלים אשר פורטו בהסכם הרכישה עד ליום 31 בינואר 2016 (תאריך אחרון להתקיימות התנאים המתלים נדחה ליום 10 במאי 2016).

ביום 25 באוקטובר 2015, הגיעו שותפות גלילות, פינת גלילות ופז, להסדר אשר ייתר את המשך ההליך המשפטי.

במסגרת ההסדר הוסכם כדלקמן:

(א) הסכם הרכישה המקורי יבוטל והתשלום הראשון ששולם מכוחו על ידי השותפות המוגבלת ייזקף על חשבון סכום הבטוחה (כמפורט להלן). לאחר קבלת אישור בית המשפט להסדר, פינת גלילות תפקיד בידי הנאמן של העסקה את התשלום הראשון, השני והשלישי על פי הסכם הרכישה בסך כולל של כ-31.8 מיליון ש"ח (להלן - "סכום הבטוחה"). בהתאם להסדר, החתימה של הצדדים על הסכם

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. רכישת מקרקעין במתחם "פי גלילות" ורכישת מניות בחברת "פי גלילות" (המשך):

(3) הסכם רכישת מלוא זכויותיה של פז בחברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ (המשך):

הרכישה היתה כפופה לקבלת אישור שר האוצר ומתן תוקף של פס"ד של בית המשפט להסדר אשר התקבלה ביום 26 באוקטובר 2015.

הסכם בעלי המניות בפינת גלילות:

(א) **אחזקות בפינת גלילות:**

שיעור אחזקה של שותפות גלילות בהון המונפק והנפרע של פינת גלילות של 27.34%.

(ב) **הלוואות בעלים:**

(1) בהסכם בעלי המניות נקבעו הוראות בדבר העמדת הלוואות בעלים על ידי צד שלישי נקבע כי הלוואות הבעלים תשמשנה להשלמת ההתחייבויות, ככל שנתרו, בגין רכישת אחזקותיה של פינת גלילות (15.281%) בחברת פי גלילות מצד שלישי (להלן - "רכישת האחזקות הקיימות בחברת פי גלילות") וביחס למשקיעים הוסכם כאמור בסעיף 2 להלן. הלוואות פריים 4% +

(2) שותפות גלילות וצד שלישי השותף להסכם בעלי המניות בפינת גלילות (להלן בסעיף זה "צד קשור") יעמידו לפינת גלילות, בחלקים שווים ביניהם, הלוואה בסך קרן כולל של 106 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ (שהינו למעשה התשלום הכולל לרכישת אחזקותיה של פז בחברת פי גלילות על פי הסכם הרכישה עם פז) וכן כל תשלום החל על פינת גלילות מכוח הסכם הרכישה עם פז (להלן - "הלוואת בעלים המשקיעים"), כאשר חלק השותפות המוגבלת מסתכם לסך של 53 מיליון ש"ח (חלק החברה בשרשור סופי מסתכם לסך של כ-23 מיליון ש"ח) אשר יועמד בתשלומים כמפורט בהסכם. סך של כ-31.8 מיליון ש"ח שולמו כמפורט לעיל והיתרה שולמה ביום בחודש מרץ 2017.

במועד החתימה על הסכם בעלי המניות, העמידו החברה ובעלת השליטה בצד שלישי ערבויות לטובת פינת גלילות לקיום התחייבויות שותפות גלילות וצד שלישי לפי חלקן בהלוואת בעלים המשקיעים. לעניין זה יודגש כי התחייבויות המשקיעים על פי הסכם בעלי המניות הינן בחלקים שווים ביניהם ולחוד (קרי לא ביחד).

(ג) **בטוחות:**

(1) להבטחת הפירעון המלא של הלוואות הבעלים שיועמדו על ידי המשקיעים וצד שלישי, יועמדו לטובת בעלי המניות האמורים הבטוחות הבאות, פרי-פסו ביניהם: (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון החברה ועל זכויות החברה במניות חברת פי גלילות (לרבות כל הזכויות והפירות הנובעים מהם); (ב) שעבוד צף מדרגה ראשונה בפינת גלילות; בטוחות אלה יועמדו בתוקפן עד לפירעון מלוא הלוואות הבעלים; (ג) בנוסף, וביחס למשקיעים בלבד, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על זכויות פינת גלילות לקבלת החזר סכום הבטוחה (כהגדרתו לעיל).

(2) החברה העמידה ערבות להבטחת התחייבויותיה של שותפות גלילות על פי הסכם בעלי המניות וכן לכל סכום שפינת גלילות התחייבה לשלם לפז. יצוין כי גם הצד השלישי בהסכם בעלי המניות בפינת גלילות העמיד ערבות דומה.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. רכישת מקרקעין במתחם "פי גלילות" ורכישת מניות בחברת "פי גלילות" (המשך):

(ד) הוראות בדבר ניהול פינת גלילות:

(1) ההסכם קובע הוראות בדבר ניהול פינת גלילות לרבות העמדת הון עצמי ומימון הפרויקט; החזר הלוואות וחלוקת רווחים; הוראות בדבר דירקטוריון פינת גלילות אשר יורכב מארבעה דירקטורים - אחד לכל בעל מניות ומנין הקולות יהיה בהתאם לשיעור האחזקה בפינת גלילות; קבלת החלטות בדירקטוריון יהיו ברוב קולות (מעל 50%) למעט ההחלטות אשר פורטו בהסכם בעלי המניות בהן הרוב הנדרש הינו לפחות 75%; שיווק הפרויקט יבוצע על ידי המשקיעים והם יהיו זכאים, בחלקים שווים ביניהם, לעמלת שיווק בשיעור של 3% בתוספת מע"מ מתקבולי המכירות; ניהול הפרויקטים יבוצע על ידי המשקיעים ובעל המניות הנוסף בתמורה לדמי ניהול שנתיים שנקבעו בהסכם; עבירות מניות בפינת גלילות תהיה מותרת אך ורק בהתאם להוראות ההסכם (למעט לנעבר מורשה).

(2) כן נקבעו הוראות בדבר רכישת זכויות נוספות במקרקעין במתחם פי גלילות מגופים מסוימים שהוגדרו אשר תהיה כפופה לזכות הצטרפות לבעלי המניות של פינת גלילות ו/או חברות קשורות להן, פרו רטה לחלקם היחסי במניות פי גלילות.

(4) הסכם לרכישת מניות סונאפקו בנק סטרייט קופרשיין:

במהלך חודש יוני 2016, התקשרה פינת גלילות לרכישה 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.

בישיבת תזכורת שהתקיימה בבית המשפט המחוזי בת"א ביום 3 בינואר 2019, הודיע ב"כ התובעת כי בכוננת התובעת למשוך את התביעה. ביום 15 באפריל 2019 הוגשה ע"י התובעת בקשה למחוק את התביעה והתביעה נמחקה.

(5) החלטה של פירוק וחלוקת הקרקע בחברת פי גלילות לבעלי המניות:

ביום 26 בדצמבר, 2018 החליט דירקטוריון חברת פי גלילות על פירוק מרצון של החברה וחלוקת הנכסים לבעלי המניות, במסגרת הגשת תצהירי כושר פרעון לרשם החברות. יצויין כי טרם התקבלה החלטה באסיפה הכללית של פי גלילות אודות פירוק מרצון של החברה והפירוק טרם בוצע בפועל. לאחר החלוקה כאמור פינת גלילות תחזיק ישירות בכ- 67 דונם במתחם.

ביום 8 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של חברת פי גלילות את פירוקה מרצון בהליך עם הצהרת כושר פרעון 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-164 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.

להערכת החברה הליך הפירוק יושלם בחודשים הקרובים. לאחר ביצוע הפירוק מרצון בפועל תחזיק פינת גלילות בכ-65 דונם מהקרקע האמורה. בכוננת החברה לפעול לכך כי פינת גלילות תתמוך בקידומה של תוכנית מפורטת על הקרקע האמורה אשר תאפשר בנייה למגורים, מסחר ותעסוקה וכי עד לאישור התוכנית המפורטת להערכת החברה תושכר הקרקע האמורה לשוכרים שונים על פי יעודה הנוכחי ו/או חלקים ממנה ישווקו לצדדים שלישיים במצבה הנוכחי (As-Is) (בדומה לשיווק קרקע סמוכה במתחם המוחזקת על ידי שותפות כאמור להלן).

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ט. רכישת מקרקעין בתל אביב:

ביום 8 בינואר 2015, התקשרה חברת הצלחת השרון (חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, להלן - "חברת הבת"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, בהסכם מותנה לרכישת זכויות הבעלות בחלקים מחלקות 33 ו-34 בגוש 6632 בתל-אביב, בשטח כולל של כ-5,000 מ"ר המיועדים בעיקר למגורים (להלן - "הסכם הרכישה"), בתמורה לסך של כ-27,900 ש"ח, נכון למועד המאזן שולמה מלוא התמורה.

בנוסף בשנת 2015, מכרה החברה כ-4.7 דונם מהמקרקעין שבבעלותה (סך של 39 מכ-40 יחידות קרקע) והכירה בהכנסות בסך של כ-58 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הכנסות אלו מוצגות בדוחות הכספיים כהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין. בהתאם לכך, מוצגים ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018 חייבים בגין מכירת מקרקעין בסך של כ-1.3 וכ-1.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, במסגרת הנכסים השוטפים.

ביום 16 בספטמבר 2019 רכשה חברת הבת מצד שלישי שאינו קשור לחברה כ-0.7 דונם בתמורה לסך של 10 מיליון ש"ח.

י. 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 (חלף 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 מהלוואות השוטפים ומתמורות שהתקבלו ממכירת זכויות במקרקעין והופקדו בנאמנות עד למועד תשלום יתרת התמורה, כמפורט להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 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. במהלך שנת 2018 פרעה השותפות את יתרת הלוואות השותפים במלואה.

שיווק וקידום הפרויקט:

בכוונת השותפות המוגבלת, בהובלת חברת הבת לפעול לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה ותעסוקה) לאזור מעורב הכולל מגורים ותעסוקה (מסחר ומשרדים). במסגרת הליך שינוי היעוד ובמסגרת פגישות שהתקיימו בין החברה לבין הועדה המחוזית, ובהתבסס על יועציה המקצועיים של החברה, היקף הזכויות הצפוי למגורים יעמדו על כ-815 יח"ד וכ-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית של תל-אביב מחודש יולי 2018, נתבקשה החברה להתחשב בתוכנית מש"1 אשר מקודמת על ידי רמ"י ואינה בסמכותה של הועדה המחוזית תל-אביב. בימים אלה החברה פועלת בשיתוף פעולה עם הגורמים המקצועיים בעיריית רמת השרון, לעניין תאומים לצורך הגשת תכנית מעודכנת.

החברה שווקה עד ליום פרסום הדוחות כ-73% מזכויות המגורים תמורת כ-319 מיליון ש"ח וטרם הכירה ברווח גולמי של כ-242 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-196 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 סך המקדמות מרוכשי זכויות המגורים הינו כ-306 מיליון ש"ח והן מוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות כחלק מהמחזור התפעולי של הפרויקט.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון (המשך):

נכון לסוף שנת 2019 טרם הכירה החברה בהכנסה ממכירת זכויות המגורים במקרקעין מאחר וטרם ניתן לזהות באופן ספציפי את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח. 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 2019 שווקה החברה כ-18% מזכויות המשרדים. היות והזכויות הנמכרות במתכונת זו, מוגדרות באופן ברור ומהוות מכירה של זכויות קיימות הרי שבשנים 2019 ו-2018 הכירה החברה בהכנסות בגין מכירת שטחי המשרדים בסך של כ-36 וכ-64 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוגע לשטחי המסחר החברה טרם החלה בשיווקן.

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.

יא. 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 - "הרוכשת" 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, ראה ביאור 12 ב(5).

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 הרוכשת והסדירו את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ברוכשת ובין היתר את אופן מימון הרוכשת. 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 הרוכשת.

ביום 2 באוגוסט 2018, התקשרה חברת הבת עם אחד מהשותפים ברוכשת לרכישת מלוא מניותיו של השותף ברוכשת, שהן 10% מהון המניות, לרבות מלוא זכויותיה על פי הסכם בעלי המניות, ולרבות מלוא זכויותיה ביחס להלוואות הבעלים שהעמידה לרוכשת, בתמורה לסך של 11.4 מיליון ש"ח. לאחר הרכישה מחזיקה חברת הבת ב-85% מהון המניות של הרוכשת.

בכוונת החברה, בכפוף להשלמת קבלת היתר בניה, לבצע הריסה של המבנה הקיים ולהקים מבנה חדש בן אשר הריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים בן 5 קומות הכולל 69 יח"ד מעל קומת מסחר. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים התקבל היתר הריסה של המבנה הקיים ובכוונת החברה להתחיל בהריסת המבנה במהלך חודש מרץ 2020. להערכת החברה היתר מלא לבניית הבניין צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני לשנת 2020.

החל משנת 2017 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בנויות בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מכרה החברה 38 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-131 מיליון ש"ח. סך של כ-9.5 מיליון ש"ח התקבל ומוצג במסגרת סעיף מקדמות מלקוחות.

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. לאחר תאריך המאזן, ביום 27 בינואר 2020 התקשרה חברת הבת עם אחד מהשותפים ברוכשת לרכישת מלוא מניותיו של השותף ברוכשת, שהן 10% מהון המניות, לרבות מלוא זכויותיו על פי הסכם בעלי המניות, ולרבות מלוא זכויותיו ביחס להלוואות הבעלים שהעמיד לרוכשת, בתמורה לסך של כ-14.5 מיליון ש"ח. לאחר הרכישה מחזיקה חברת הבת ב-95% מהון המניות של הרוכשת.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יב. 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 - ה"שותפות" 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 2019, נחתמו הסכמים למכירת כ-83 דונם בתמורה כוללת בסך של כ-126.7 מיליון ש"ח. בשנת 2019 לא נרשמה הכנסה בגין מכירות בפרויקט.

יתרת הלוואות הבעלים של השותף המוגבל ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לכ-1.2 מיליון ש"ח. הלוואות הבעלים נושאת ריבית שנתית של פריים + 1% בגין התקופה שממועד העמדתן ועד למועד פירעונן על ידי השותפות המוגבלת.

יג. הגשת מכרז לרכישת מתחם "כנרית":

ביום 12 בדצמבר 2015, זכתה א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת (להלן - "שותפות כנרית") 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 כנרית 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 כנרית:

(1) שותפות כנרית רכשה מרשות מקרקעי ישראל את זכויות החכירה במתחם כנרית 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 כנרית לרשות מקרקעי ישראל סך של כ-821 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה"). בנוסף לתשלום התמורה, שותפות כנרית 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 כנרית 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 המפורטת להלן.

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.

ייסוד השותפות המוגבלת:

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")

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. הגשת מכרז לרכישת מתחם "כנרית" (המשך):

ייסוד השותפות המוגבלת (המשך):

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") לפיו בכפוף לזכיית שותפות כנרית במכרז, המשקיע יצטרף כשותף מוגבל לשותפות קנדה בשיעור של 8% (המהווים כ-4% משותפות כנרית). במסגרת כתב ההצטרפות המשקיע התחייב להעמיד הלוואות בעלים בהיקף מסוים, במועדים שנקבעו לפי כתב ההצטרפות (להלן - "ההון העצמי הבסיסי"). במהלך שנת 2019 פרעה החברה 9 מיליון מיתרת הלוואות ולמועד המאזן יתרת הלוואות עומדות על סך של כ-9.5 מיליון ש"ח. ההון העצמי הבסיסי נושא ריבית שנתית של פריים + 2.5% בגין התקופה שממועד העמדת כל סכום בפועל על ידי המשקיע לשותפות קנדה ועד להשבתו בפועל על ידי שותפות קנדה.

תוכניות שותפות כנרית בקשר עם המקרקעין:

השותפות שיווקה את המקרקעין כיחידות קרקע במצבן 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 הזכויות במקרקעין ל-333 יח"ד (בשנת 2018, כ-332 יח"ד) מתוך 334 הכלולים בפרויקט.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה, הכירה שותפות כנרית בהכנסה בסך של כ-23 מיליוני ש"ח (בשנת 2018, כ-8.7 מיליוני ש"ח) עבור המלאי שנמכר, הכולל 2 יח"ד (בשנת 2018, כ-5 יח"ד).

בכוונת שותפות כנרית לייעד את יתרת הזכויות למשרדים שנתרו, קרי כ-9,000 ואת זכויות המסחר בקרקע, לבניה ולהשכרה ארוכות טווח.

שינוי סיווג של נדל"ן להשקעה למלאי:

במהלך שנת 2015 אישרה הכנסת תיקון לחוק התכנון והבניה המאפשר ליזמים להגדיל עד 20% את השטח הבנוי ועד 30% את מספר יחידות הדיר, 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 דיר להשכרה עבור העירייה ד) בכפוף לתוספת של שטח למבנה ציבור בהיקף של 300 מ"ר כנגד קיזוז 300 מ"ר שטחי מסחר.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י.ג. הגשת מכרז לרכישת מתחם "כנרית" (המשך):

שינוי סיווג של נדל"ן להשקעה למלאי (המשך):

בחודש מאי 2018 החליטה הוועדה המקומית לאשר תוספת של 38 יחידות דיור מכח הקלת כחלון, בכפוף לאישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון להקלה בגובה. נכון למועד הדוח השותפות מעריכה כי בסבירות גבוהה יתקבלו האישורים. בהתאם שותפות כנרית סיווגה מחדש סך של כ-8.7 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה למלאי.

למועד החתימה על הדוחות הכספיים נחתמו 38 הסכמי מכירה לרכישת יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-60 מיליון ש"ח.

התקשרות 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-180 מיליון ש"ח (חלק החברה, בשרשור סופי, מסתכם לסך של כ-83 מיליון ש"ח) (להלן - "דמי הניהול") אשר ישולמו לשותפות כנרית בהתאם לאבני הדרך המפורטות להלן:

- (א) 40% מדמי הניהול - ישולמו במועד התקשרות בעלי הזכויות בקרקע בהסכם ליווי פיננסי לבניית הפרויקט;
- (ב) 25% מדמי הניהול - ישולמו במועד התקשרות 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.

התשלום יועבר לשותפות בעת פתיחת מסגרות האשראי לקבוצות הרוכשים.

ביום 24 לאוקטובר 2017, התקבל היתר חפירה ודיפון מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב. השותפות הכירה בסך של 43.3 מיליון ש"ח כ-25% מסך דמי הניהול הצפויים להתקבל בהתאם לאמור לעיל.

ביום 21 בדצמבר 2017, חתמה נציגות העל של חברי הקבוצה הסכם עם קבלן מבצע לביצוע הפרויקט. השותפות הכירה ב סך של כ-43.3 מיליון ש"ח כ-25% מסך דמי הניהול הצפויים להתקבל בהתאם 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 רבעוניים שונים, ו-20% נוספים יתקבלו לאחר קבלת טופס 4.

בנוסף, תהא זכאית שותפות כנרית לרשום דמי ניהול נוספים בסך כ-13.4 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-6.7 מיליון ש"ח) בגין 38 יחידות דיור מכח הקלת כחלון.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. הגשת מכרז לרכישת מתחם "כנרית" (המשך):

מימון בנקאי:

ביום 14 בספטמבר 2017, התקשרה שותפות כנרית עם תאגיד בנקאי לקבלת מימון בסך 78 מיליון ש"ח בריבית משתנה בשיעור של פריים + 1.6%. במהלך שנת 2019 נפרעה ההלוואה במלואה.

במהלך התקופה התקשרה השותפות עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי נוספת בהתאם להתקדמות הפרויקט עד להעמדת הליווי הבנקאי (אשר החל בדצמבר 2019) בסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח בריבית משתנה בשיעור של פריים + 1.6%. נכון למועד הדוח יתרת מסגרת האשראי עומדת על סך של כ-76 מיליון ש"ח.

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%.

ביום 22 ביולי 2019 התקבל היתר בנייה מהועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב יפו.

שותפות כנרית מוצגת בדוחות הכספיים של החברה לפי שווי מאזני. החברה רשמה בשנת 2019 רווח מחברות מוחזקות בסך של כ-46.6 מיליון ש"ח (בשנת 2018 הפסד של כ-0.6 מיליון ש"ח), ובניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה רווח בסך של כ-42.8 מיליון ש"ח (בשנת 2018 הפסד בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח). בשנת 2019 לא הכירה החברה בהכנסות שיווק בגין עמלות שיווק בפרויקט.

רכישת זכויות לשטחי משרדים בפרויקט דה וינצי:

במהלך שנת 2018 רכשה חברת הבת מצדדים שלישיים זכויות בקרקע למשרדים מחברים בקבוצת הרכישה בסכום כולל של כ-8.2 מיליון ש"ח, זכויות אלה כוללות כ-960 מ"ר ברוטו עילי למשרדים ומוצגים תחת סעיף נדל"ן להשקעה. ביום 31 בדצמבר 2019 שערכה חברת הבת את הנכס בהתבסס על הערכת שווי שניתנה לשותפות כנרית בהתייחס לזכויות המשרדים שבבעלותה. ראה ביאור ג' (11) לעיל.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בינואר 2020 רכשה החברה מצד שלישי זכויות בקרקע למשרדים הכוללות כ-529 מ"ר ברוטו עילי למשרדים בתמורה לסך של כ-6.3 מיליון ש"ח.

ד. התקשרות להקמת מיזם משותף בהרצליה פיתוח (פרויקט סי טאוור):

(1) ביום 6 במאי 2016, התקשרו חברה המוחזקת (100%) על ידי חברה בת של הצלחת השרון בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן - "חברת הבת" ו-"הצלחת השרון", בהתאמה) אקרו ש.א.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו"), תדהר אינוסומנט שותפות מוגבלת (להלן - "תדהר") וצד שלישי נוסף (להלן - "השותף"). חברת הבת, אקרו תדהר והשותף יקראו להלן ביחד: "הצדדים" עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "המוכרים") במסמך עקרונות מחייב (להלן - "הסכם העקרונות") לרכישת, זכויות הבעלות בקרקע הידועה כגוש 6591, חלקות (מקוריות) 15 ו-16 (מגרשים 4003 ו-4005 לפי תב"ע הר/מק/2030א') בהרצליה פיתוח, בשטח מגרשים כולל של כ-10.3 דונם, שהיעוד הנוכחי של המגרשים 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").

במועד תשלום יתרת התמורה, כאמור, נטלו השותפים הלוואה מתאגיד בנקאי בישראל לחשבון המשותף של השותפים בסכום של כ-98 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.4% (להלן "ההלוואה"). ההלוואה הנ"ל הוארכה לתקופה של שנה נוספת ובנוסף נטלו הלוואות בסכום של כ-90 מיליון ש"ח באותם תנאים לפירעון עד ליום 31 בדצמבר 2018. ההלוואות הנ"ל נפרעו במהלך שנת 2018.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יד. התקשרות להקמת מיזם משותף בהרצליה פיתוח (פרויקט סי טאוור) (המשך):

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.

להלן עיקרי הסכם העקרונות לשיתוף פעולה:

(א) הפרויקט (כהגדרתו בסעיף 4 להלן) ינוהל על ידי תדהר 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.

(ב) תדהר תהיה אחראית על הניהול ההנדסי של הפרויקט והיא תהיה זכאית להחזר הוצאות בשיעור של 2.5% מעלות הביצוע של הפרויקט. בנוסף תדהר בניה בע"מ תבצע את בניית הפרויקט ותהא זכאית לתמורה של Cost בתוספת שיעור מסוים שנקבע בהסכם העקרונות לשיתוף פעולה.

ככל שיוחלט על שיווק הפרויקט, שיווק הפרויקט ינוהל על ידי החברה ואקרו והן יהיו זכאיות להחזר הוצאות בגין השיווק בשיעור של 1% מהיקף המכירות בפרויקט.

(ג) בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה נקבע כי מימון הקמת הפרויקט יהיה באמצעות קבלת מימון בנקאי וכי הצדדים יפעלו כי חבויות כל אחד מהם תהינה לחוד ולא ביחד, לפי חלקם היחסי בקרקע.

(ד) בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה נקבע כי בהסכם המפורט יקבעו הוראות בדבר מנגנון היפרדות (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.

(2) מימון חלק החברה ברכישת הקרקע:

למועד רכישת הקרקע, חלקה של חברת הבת ברכישת הקרקע הסתכם לסך של כ-60 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. סכום של כ-18 מיליון ש"ח מומן על ידי חברת הבת ממקורותיה העצמיים שהועמדו לה על ידי הצלחת השרון. סכום נוסף של כ-18 מיליון ש"ח מומן מכניסת שותף והיתרה מומנה מקבלת מימון בנקאי, ראה סעיף (1) לעיל.

(3) תוכניות הצדדים בקשר עם הקרקע:

בכוונת הצדדים, להקים על הקרקע מבנה נדל"ן מניב בהיקף שטח כולל של כ-40 אלפי מ"ר ברוטו עילי ולהשכירו (להלן - "הפרויקט").

יצוין, כי נכון למועד הדוח, קיבלו הצדדים את היתרי הבניה הדרושים להם לבניית הפרויקט (לאחר ששולמו אגרות הבניה בסך של כ-18 מיליון ש"ח), ולהערכתם המועד הצפוי לסיום הפרויקט בשלמותו יהיה עד חודש מאי 2020 (להלן - "המועד הצפוי לסיום הפרויקט") כשאינן כל ודאות לכך. בהתאם לתכנון הקיים נכון למועד דוח זה, אומדן העלויות הצפויות בפרויקט בשלמותו צפוי לעמוד על סך של כ-117 מיליון ש"ח ואומדן העלויות הכולל בפרויקט יעמוד על כ-730 מיליון ש"ח (כאשר חלקה של החברה (בשרשור סופי), נכון למועד דוח זה, מסתכם לסך של כ-21 מיליון ש"ח ו-131.4 מיליון ש"ח בהתאמה) (להלן - "אומדן העלויות הצפויות בפרויקט").

(4) 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 בגינן, ישולמו רק לאחר כיסוי כל התחייבויותיה של החברה המוחזקת לרבות לטווח ארוך.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י. התקשרות להקמת מיזם משותף בהרצליה פיתוח (פרויקט סי טאוור) (המשך):

(5) נכון ליום 31 בדצמבר 2019, סך ההשקעה בפרויקט, הכולל את עלויות העסקה, אגרות בניה, מיסים, עלויות בניה ונלוות, מסתכם לסך של כ- 620 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-111 מיליון ש"ח). החברה עדכנה את שווי המגרשים ליום 31 בדצמבר 2019 בהתאם להערכת שווי שקיבלה ממעריך שווי חיצוני לסך של כ- 930 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-223 מיליון ש"ח). החברה רשמה בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה סכום של כ- 52 מיליון ש"ח בשנת 2019. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(5).

(6) התקשרות השותפים עם מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח:

ביום 30 בנובמבר 2017, חתמה מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח (2002) בע"מ (להלן - "מיקרוסופט") עם השותפים על הסכם שכירות שהינו בבחינת הסכם מחייב (להלן - "מועד החתימה" ו-"הסכם השכירות", בהתאמה) לפיו החל מיום 1 באפריל 2020 (להלן - "המועד הקובע") מיקרוסופט תשכור מהשותפים משרדים בשטח של כ- 44 אלפי מ"ר עילי ברוטו בתוספת 981 חניות, 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) ובתמורה שנתית כוללת בסך של כ- 53 מיליון ש"ח.

(7) 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 בגינן 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 לעיל) 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.

(8) קבלת מסגרת אשראי מבנק מקומי:

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.

ליום 31 בדצמבר 2019, האשראי שנלקח מתוך המסגרת עומד על סך של כ- 553 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בשרשור סופי הינו כ- 133 מיליון ש"ח.

להבטחת פירעון האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים 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.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טו. 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 ה/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%. לענין מכירת מגרש 4008 במסגרת הליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים ראה סעיף (4) להלן.

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הזכויות המקרקעין עומדות על כ- 2.5 מיליון ש"ח ומוצגות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

(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 2016-2018 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 ה/2030 בהרצליה פיתוח ובתמורה כוללת של כ- 63 מיליון ש"ח. חלק החברה בעסקאות האמורות הינו כ- 30% וחלק החברה בתמורה הכוללת בגין עסקאות אלו מסתכם לכ- 15.2 מיליון ש"ח. לצורך מימון רכישת המקרקעין קיבלו השותפים הלוואות מתאגיד בנקאי בסכום כולל של כ- 10 מיליון ש"ח לפרעון ביום 31 בדצמבר 2020, בריבית פריים+1.5%. חלק החברה בהלוואה למועד הדוח הינו כ- 3 מיליון ש"ח.

התמורות בגין זכויות המקרקעין, אשר נכון ליום המאזן עומדות על סך כ-12.6 מיליון ש"ח, מוצגות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. תמורות בגין עסקאות שטרם הושלמו, אשר נכון ליום המאזן עומדות על סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח מוצגות במסגרת סעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.

(3) התקשרות בעסקת קומביניציה בקרקע בהרצליה:

ביום 28 בדצמבר 2016 התקשרו החברה, אקרו, תדהר (30% כ"א) והשותף (10%) (להלן ביחד: "היזם") בעסקת קומביניציה (להלן - "הסכם הקומביניציה") עם בעלים המחזיקים בכ-39.809% מחלקה 6 בגוש 6591 ובכ-60.191% מחלקה 12 בגוש 6591 בהרצליה (להלן - "המקרקעין") לפיה בכפוף להתקיימות התנאי המתלה (כמפורט להלן) הבעלים ימכרו ליזם 63% מהזכויות במושע במקרקעין בתמורה לבניית יחידות הבעלים (37%) במבנה המיועד לשמש כמבנה משרדים ומסחר (הידוע כמגרש מס' 4001 על פי התב"ע החלה על המקרקעין ועל המגרשים סמוכים למגרש ה/2030 (להלן - "המגרש")). עסקת הקומביניציה כפופה להתקיימות תנאי מתלה לפיו כל יתר הבעלים שאינם צד להסכם הקומביניציה יחתמו על הסכם הקומביניציה והסכם שיתוף תוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם הקומביניציה (להלן - "התנאי המתלה"). ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים תוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם הקומביניציה על ידי בעלים ששיעור זכויותיהם במגרש הינו 65% הסכם הקומביניציה יהיה בטל ומבוטל (אלא אם היזם האריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה ב-3 חודשים נוספים). נכון למועד הדוח החברות התקשרו בהסכמים עם כ-95% מבעלי הקרקע. טרם התקיים התנאי המתלה במלואו אך ההסכם נותר בתוקפו.

(4) מכירת מגרש 4008:

ביום 17 ביולי 2019 במסגרת הליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים (להלן: "ההתמחרות" ו-"הכונס" בהתאמה) שמונה על ידי בית משפט השלום בתל אביב-יפו במסגרת תובענה לפירוק שיתוף (להלן: "בית המשפט" ו-"התביעה", בהתאמה) במקרקעין הידועים כמגרש 4008 בשטח כולל של כ-7.3 דונם לפי תכנית ה/מק/2030/א אשר מקנה זכויות בניה עיליות (ברוטו) בהיקף של כ-46,000 מ"ר (להלן: "התוכנית",

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טו. רכישת זכויות מקרקעין בהרצליה פיתוח (המשך):

"ההסכם", "המכירה" ו-"המקרקעין", בהתאמה, נקבע כי המקרקעין יירכשו במלואם על ידי צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה לפי שווי של כ-380 מיליון ש"ח, כאשר השותפים ימכרו את מלוא זכויותיהם במקרקעין (34%; חלק החברה 9.1%) בתמורה לסך כולל של כ-129 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). חלק החברה בתמורה מסתכם לסך של כ-34 מיליון שקלים בתוספת מע"מ כדין.

בחודש אוגוסט, 2019 אישר בית המשפט את המכירה ולאור המחיר שנקבע ביחס למקרקעין נשוא הסכם המכירה הכירה החברה ברווח בגין מגרש 4008 בסך של כ-14 מיליון ש"ח (לפני מס) אשר נכלל בסעיף הכנסות מעלית ערך נדל"ן להשקעה.

ליום המאזן גרעה החברה את יתרת מגרש 4008 שהוצגה בסעיף נדל"ן להשקעה וזאת לאור קבלת כ-60% מתמורה בגין המכירה. יתרת ההכנסה לקבל בגין 40% הנוותרים מוצגת בסעיף החייבים כהכנסות לקבל מכוונס הנכסים.

(5) 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.

טז. רכישת נכס בשכונת למד, תל אביב:

ביום 6 ביוני 2016, התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס המצוי בבניין ברחוב האוזנר 3, תכנית למד, תל אביב והידוע כחלקה 13 בגוש 7221. באותו מועד החברה חתמה עם שותף על הסכמה שעל פיה זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים בנכס יהיה כך שהחברה תחזיק בנכס בשיעור של כ-90% והשותף יחזיק בנכס בשיעור של כ-10%.

תמורת הנכס הינה כ-17 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2016 שולמה במלואה.

לעניין ייעוד הקרקע, בתחילת הפרויקט החברה החליטה לשווק את זכויות המגורים לרוכשים במתווה של קבוצת רכישה ואת שטחי המסחר הקיימים להשאיר בבעלותה כנכס מניב. סכום של 8 מיליון ש"ח המייצג את השווי ההוגן של שטחי המסחר מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה ויתרת הסכום מוצגת בהתאם למחזור התפעולי של החברה בסעיף מלאי מקרקעין בנכסים השוטפים.

בהתאם לפרוטוקול החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה של המרחב המקומי תל אביב – יפו (להלן: "הוועדה"), 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, תאפשר קידום הגשת היתרי בניה להקמת בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) בפרויקט למד הממוקם ברחוב האוזנר 3 בתל אביב, בשטח תכנית כולל של 10,100 מ"ר (על ותת קרקעי, מתוכם כ-5,790 מ"ר בבעלות החברה) בחלוקה כדלקמן: (א) 4,118 מ"ר של זכויות בנייה על קרקעות לשימושי מסחר ומשרדים (שטח המשקף כ-690 מ"ר לקומה) ו-(ב) 5,982 מ"ר של זכויות בנייה תת קרקעיות הכוללים מרתף עליון לשימוש מסחר ו/או משרדים ו-3 קומות חניון תת קרקעי.

ז. 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 שהסתכמו לסך של כ-6 מיליון ש"ח. החברה הכירה בהכנסות אלו בדוח השנתי לשנת 2016. נכון למועד המאזן שולמה היתרה במלואה כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

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

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יז. הסכם לרכישת מקרקעין בהוד השרון מערב: (המשך)

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.

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 2019, נחתמו הסכמים למכירת כ-7.3 דונם בתמורה כוללת בסך של כ-11 מיליון ש"ח. בגין מכירות אלו הכירה חברת הבת בשנים 2019 ו-2018 ברווח גולמי של כ-2 וכ-0.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

יתרת החייבים בגין מקרקעין ליום המאזן כ-0.5 מיליון ש"ח.

יח. רכישת מתחם לפיד:

ביום 20 בפברואר 2017, הגישה חברה המוחזקת (להלן - "חברת המכרז") בשיעור של כ-55% על ידי החברה וכ-45% על ידי צדדים שלישיים (להלן - "השותפים"), עליהם נמנים צדדים קשורים (21% מחברת המכרז) כמפורט להלן (להלן - "השותפים הקשורים") הצעה במכרז לרכישת מתחם "לפיד" ברח' אילת בתל-אביב יפו (להלן - "המכרז") בסכום של כ-210 מיליון ש"ח. על פי כתב ההצטרפות (כהגדרתו להלן), השותפים לרבות השותפים הקשורים יעמידו לחברת המכרז הלוואות בעלים עודפות ביחס לשיעור אחזקתם בחברת המכרז 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.

ביום 1 במרץ 2017, הודיעה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל לחברת המכרז כי היא זכתה במכרז לרכישת מתחם לפיד.

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם רמ"י:

(1) חברת המכרז 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 המכרז 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 המכרז כי מועד השלמת בניית הפרויקט יהיה תוך 60 חודשים מיום מתן תוקף לתוכנית אשר תיזום חברת המכרז

התמורה מומנה מהון עצמי שהעמידו בעלי המניות לחברת המכרז (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 המכרז 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 המכרז באופן ייעודי לצורך השתתפות במכרז. במסגרת ייסוד חברת המכרז חתמו כל השותפים (לרבות השותפים הקשורים) על כתבי הצטרפות (זהים) אשר מסדירים עקרונית את מערכת היחסים ביניהם לבין החברה כבעלי מניות בחברת המכרז (להלן - "כתבי הצטרפות"). בכתבי הצטרפות נקבע בין היתר כי החברה ו/או חברה בשליטתה תנהל את חברת המכרז לרבות ביחס לביצוע הפרויקט ולצורך כך הוקצתה לחברה מניית ניהול בחברת המכרז. עוד נקבע כי הלוואות הבעלים הבסיסיות תישאנה ריבית שנתית של פריים + 1.5% בגין התקופה שממועד העמדת כל סכום בפועל על ידי השותפים לחברת המכרז ועד להשבתו בפועל על ידי חברת המכרז וכי החזר הלוואות השותפים יתבצע בכפוף להחלטת הבלעדית של החברה.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יח. רכישת מתחם לפיד: (המשך)

בנוסף נקבע כי כל פעולות השיווק תבוצענה על ידי החברה והיא תהיה זכאית לדמי שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות של חברת המכרז וכן תשלום השווה ל-2 חודשי שכירות בגין כל הסכם שייחתם בין חברת המכרז לשוכרים.

לאור האמור, הלוואות הבעלים מוצגות במסגרת סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

סך הלוואות השותפים ליום המאזן הינו כ-124 מיליון ש"ח.

הצטרפות שותפים קשורים:

(1) ביום 29 בינואר 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, כשותף של החברה בשיעור של 1% בחברת המכרז, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות") מהטעם שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בהיקף השקעה של כ-2 מיליון ש"ח, העסקה הינה בתנאי שוק שכן הינה בתנאים זהים לכל השותפים שאינם החברה (45%), לרבות ביחס לשותפים הקשורים, ואין בצירופו של פלדמן כשותף בחברת המכרז כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

(2) ביום 19 בפברואר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפותו של מר אברהם בן דוד אוחיון באמצעות חברה בבעלותו (להלן - "אוחיון"), בעל עניין בחברה אשר החזיק נכון לאותו המועד 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 עניין), התש"ס-2000 (להלן - "תקנות הקלות") 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 זהים ליתר השותפים שאינם החברה והעסקה אינה פוגעת בטובת החברה.

ביום 15 במרץ 2017, לאחר אישור ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, החברה מכרה למר אוחיון 5% נוספים מהחזקותיה בחברת המכרז (נכון למועד האישור שיעור החזקותיה של החברה בחברת המכרז עמד על 55%) (להלן - "ההחזקות הנוספות"), באופן שלאחר מכירה כאמור אוחיון 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 אוחיון (20%) בחברת המכרז, ואין במכירת ההחזקות הנוספות האמורות כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

פינוי דיירים במקרקעין:

על המקרקעין קיימים 27 דיירים מוגנים ו-6 שוכרים בשכירות חופשית. בהתאם לתנאי המכרז בו זכתה חברת המכרז, חברת המכרז 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 המכרז בקשר עם המקרקעין:

בכוננת חברת המכרז להקים על מתחם לפיד פרויקט מגורים ותעסוקה בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן - "הפרויקט").

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יח. רכישת מתחם לפיד: (המשך)

כן יצוין, כי בכוונת חברת המכרז לפעול לשיווק זכויות המקרקעין למגורים בין כיחידות קרקע במצב As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן כזם, 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 2019, טרם התגבשו התנאים המלאים הנדרשים בתקני חשבונאות מקבלים התומכים בשינוי הסיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה.

יט. רכישת נכס בתל אביב מבנק לאומי:

ביום 19 ביוני 2017, אושרה זכייתה של השותפות המוגבלת 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") המשמש כיום 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.

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם המוכר ועיקרי ההסכמות עם השותף:

(1) רכישת המתחם:

להלן יתוארו מערך ההסכמים בין המוכר לשותפות המוגבלת:

(א) הסכם מכר:

השותפות המוגבלת תרכוש מהמוכר את מלוא זכויותיו במתחם, המהווה חלק ממתחם תכנון ג' עפ"י תכנית תא/2760 (להלן - "התכנית") בתמורה לסך של כ-277 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 3 בדצמבר 2017 שולמה מלא התמורה בגין הרכישה. 30% מהתמורה שולמה ממקורותיהם העצמיים של השותפים ו-70% מומנה ממימון בנקאי כמפורט להלן בסעיף ב'.

(ב) הסכם אופציה:

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.

(ג) הסכם שכירות:

המוכר והשותפות המוגבלת 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"). המוכר יהיה רשאי להאריך את תקופת השכירות בשנה נוספת, היינו עד ליום 31 בדצמבר 2020. בחודש יוני 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 צמודים למדד המחירים לצרכן הראשון שיתפרסם לאחר מועד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי לאחר תאריך המאזן הודיע המוכר לחברה בעל-פה כי יפנה את הנכס לפני תום תקופת השכירות ואולם נכון למועד פרוסום דוח זה טרם התקבלה הודעה רישמית מהמוכר.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יח. רכישת נכס בתל אביב מבנק לאומי: (המשך)

(ד) הסכם שיתוף:

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 האפשרויות לניצול בשטח המקרקעין בלבד מכח תא/5000 (ללא נידון) ויתרת הזכויות מכח תוכנית זו ישוייכו למקרקעי המוכר.

(2) 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"), כשקרן הלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון.

נכון למועד דוח זה רשמה השותפות 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.

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 2019 יתרת הלוואות מסתכמות לכ-201 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

(3) פרטים אודות המתחם:

תכניות השותפות בקשר עם המקרקעין:

בכוונת השותפות להקים על המתחם פרויקט מגורים ותעסוקה 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 כנכס מניב ולפעול לשיווק יחידות המקרקעין המיועדות למגורים בין כיחידות קרקע במצב As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן, בין בדרך של ביצוע עסקאות קומביניציה 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 2019 רשמה השותפות עליית ערך בגין רכיב הנדל"ן להשקעה בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

ביום 7 באוגוסט 2019 הומצא לחברה פרוטוקול החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה של המרחב המקומי תל אביב - יפו (להלן: "הוועדה"), לפיו החליטה הוועדה לאשר את הפקדת התב"ע המוצעת מכוח תכנית ת"א 5000 (להלן: "התב"ע") המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח הפרויקט בשטח כולל של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יח"ד בשטח של 10,775 מ"ר (87 מ"ר עיקרי

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יח. רכישת נכס בתל אביב מבנק לאומי: (המשך)

בממוצע כל יח"ד; (ב) שטחי משרדים ו/או מלונות ומסחר בשטח של 25,047 מ"ר; ו-(ג) מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר.

לאחר תאריך המאזן, ביום 20 בפברואר 2020, הופקדה התוכנית להתנגדויות.

כ. 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 ואשר השותף הכללי בה הינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן ובהתאמה: "השותפות", "השותפים" ו-"השותף הכללי") 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 בגינן קיימות זכויות מתאריות לבנייה, בכפוף ולאחר אישורי טבלאות הקצאה, תוכניות מפורטות וקבלת היתרים כדן, שתהינה שוות לכ-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 כדן.

ביום 18 בדצמבר 2017, שולמה תמורת המכירה במלואה. תמורת המכירה מומנה מהלוואות 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 2019 יתרת ההלוואה בספרים עומדת על כ-10 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 הלוואות השותפים יתבצע בכפוף להחלטתו הבלעדית של השותף הכללי. לאור האמור הלוואות 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 בהתחשבות חודשית, בגין מכירת יחידת קרקע - בשיעור של 3% בתוספת מע"מ, ממחיר היחידה, וכן לתשלום בגין עסקאות שכירות, כמפורט בכתבי ההצטרפות.

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 בכל 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-33 יחידות קרקע מתוך כ-96 יחידות קרקע אקוויוולנטיות במתחם. בהתאם במדיניות ההכרה בהכנסה של החברה הכירה החברה בשנים 2019 ו-2018 בהכנסה בגין מכירת יחידות אלה בסך כ-7.5 מיליון ש"ח וכ-54 מיליון ש"ח, בהתאמה. סך מקדמות מלקוחות ליום המאזן הינו כ-5 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כא. רכישת "בית ירוקום":

ביום 30 ביולי 2018, התקשרה חברה נכדה (100%) של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") עם חברת ירוקום אחזקות (1979) בע"מ (להלן - "ירוקום אחזקות") בהסכם לרכישת כ-57% מהחיים 1169/2056 חלקים בלתי מסוימים של ירוקום 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 ירוקום" ו-"הקרקע", בהתאמה), במצבו As-Is, בתמורה לסך כולל של 66 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "ההסכם הראשון" ו-"התמורה", בהתאמה). 16 מיליון ש"ח שולמו במעמד החתימה והיתרה של 50 מיליון ש"ח שולמה ביום 11 בנובמבר 2018 אשר מומנו באמצעות אשראי בנקאי. בהקשר זה יצוין כי באפריל 2018 אושרה בקשת הפירוק של ירוקום אחזקות, כאשר כלל נכסיה הועמדו למכירה במסגרת הליכי כינוס נכסים. התקשרותה של החברה בהסכם הראשון בוצע כחלק מהליך כינוס הנכסים כאמור.

חברת הפרויקט רכשה מיורקום אחזקות את בית ירוקום, במצבו As-Is, וכן הומחו לחברה כל הזכויות וההתחייבויות של ירוקום 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 מיורקום 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 בנעליו של המוכר לכל דבר ועניין הקשור בהסכם השיתוף ובהסכם השכירות של בית מגורים הקיים על המקרקעין.

בנוסף, החל מחודש נובמבר 2018 ועד לתום שנת 2019 התקשרה חברת הפרויקט בהסכמים נוספים לרכישת כ-8% נוספים מהמקרקעין בתמורה לסך כולל של כ-16.3 מיליון ש"ח. נכון למועד המאזן מחזיקה חברת הפרויקט בכ-91% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין. בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בתום שנת 2019 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-2.8 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 קומת 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 דאות שהתוכנית כאמור תאושר.

כב. 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 מתוכם (להלן - "המקרקעין"). על יתרת המקרקעין שאינה כפופה לחכירות הנ"ל, בשטח של 53,784 מ"ר, 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 השכירות עם השוכר (להלן - "הממכר").

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כב. רכישת זכויות בעלות במקרקעין בנתניה (פרויקט ביזנס וילאג'): (המשך)

במועד החתימה שילמה חברת הפרויקט סך של 10 מיליון ש"ח ואילו יתרת התמורה שולמה ביום 31 בינואר 2019. מתוך יתרת התמורה, סך של כ-102 מיליון ש"ח שולם באמצעות מימון בנקאי הנושא ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.2% וכ-22 מיליון ש"ח שולמו באמצעות השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה שהועמדו על ידי שותפי החברה בחברת הפרויקט הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% (להלן - "הלוואות השותפים") הבנקאית".

להבטחת פירעון המימון הבנקאי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק (בין היתר, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות חברת הפרויקט במקרקעין, שעבוד צף על כל הזכויות בקשר עם המקרקעין וכדומה). 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.

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/או זכויות הבניה שיווצרו מכח התכנית המשביחה.

סך ההלוואות מהשותפים הסתכמו לסך של כ-28.6 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-22 מיליון ש"ח שימשו את חברת הפרויקט להשלמת יתרת התמורה וסך של כ-6 מיליון ש"ח שימשו לתשלום מס הרכישה.

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.

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 ליום 31 בדצמבר 2019 הכירה ברווח גולמי של כ-41 מיליון ש"ח (חלק החברה 24.6 מיליון ש"ח) בגין מכירת כ-10 דונם מהקרקע. תמורות המכירה שימשו את החברה לשלם סכומים ע"ח פרעון הלוואה בנקאית ביזנס וילאג' שיתרתה נכון ליום המאזן הינה כ-55 מיליון ש"ח.

כג. סיחור אופציה לרכישת מקרקעין בתל-אביב:

ביום 20 בספטמבר 2018, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם אופציה (להלן ובהתאמה: "המוכרת" ו-"הסכם האופציה") לפיו המוכרת העניקה לחברה את האופציה לרכוש את זכויות הבעלות בחלקות 29 ו-34 בגוש 6914 בסמיכות לרחובות הרברט סמואל והירקון בתל-אביב, בשטח כולל של כ-1,067 מ"ר (להלן ובהתאמה: "האופציה" ו-"המקרקעין"), עליהם קיים מבנה חד קומתי בשטח של כ-180 מ"ר המשמש למגורים וכן מגרש חניה המושכרים בשכירות חופשית (להלן - "השוכר החופשי") וכן דייר מוגן.

תקופת האופציה הינה החל ממועד החתימה על הסכם האופציה ועד ליום 14 בפברואר 2019 תמורת האופציה שילמה החברה למוכרת סך של כ-1.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ (להלן - "תמורת האופציה"), אשר הופקדה בנאמנות.

תמורת האופציה שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה. האופציה ניתנת להמחאה ולסיחור לצדדים שלישיים אשר ירכשו את המקרקעין בשלמות או בחלקים. עם זאת, יצוין כי מימוש האופציה יעשה ביחס לכלל מקרקעי האופציה בלבד.

בתמורה למימוש האופציה ורכישת המקרקעין, במצבם As-Is, כשהם נקיים וחופשיים, תשלם החברה למוכרת סך כולל של כ-53 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, ממנה תנוכה תמורת האופציה.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כג. סיחור אופציה לרכישת מקרקעין בתל-אביב (המשך):

ביום 20 בדצמבר 2018 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("רוכש האופציה") בהסכם לסיחור האופציה בתמורה לדמי סיחור בסך של 11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("דמי הסיחור" ו-"הסכם סיחור האופציה", בהתאמה).

30% מדמי הסיחור שולמו לחברה במועד החתימה על הסכם סיחור האופציה ויתרת דמי הסיחור שולמו במהלך שנת 2019. לאור האמור הכירה החברה לסוף שנת 2018 ברווח תפעולי משיווק בגין סיחור האופציה בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

כד. התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין בהוד השרון:

ביום 20 בספטמבר 2018 התקשרה החברה (60%) ושותף (40%) (להלן - "מקבלי האופציה") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם אופציה (להלן ובהתאמה: "המוכרת" ו-"הסכם האופציה") לפיו המוכרת העניקה למקבלי האופציה את האופציה לרכוש את מלא זכויות הבעלות שלה בחלקה 22 בגוש 6410 המהוות 1/3 חלקים בלתי מסוימים מזכויות הבעלות בחלקה בשטח של 5,918 מ"ר בהוד השרון ו-3,582 מ"ר מתוך זכויות הבעלות שלה בחלקה 23 בגוש 6410 בהוד השרון, בשטח כולל של כ-9,500 מ"ר (להלן ובהתאמה: "האופציה" ו-"המקרקעין").

תקופת האופציה הינה החל ממועד החתימה על הסכם האופציה ועד ליום 14 בינואר 2019 (להלן - "תקופת האופציה"). תמורת האופציה שילמו מקבלי האופציה למוכרת סך של כ-351 אלפי ש"ח כולל מע"מ (להלן - "תמורת האופציה"), אשר הופקדה בחשבון נאמנות. חלקה של החברה בתמורת האופציה שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.

במהלך שנת 2019 סוחרה האופציה במלואה לצדדים שלישיים בתמורה לדמי סיחור של כ-8 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-4.8 מיליון ש"ח).

כה. 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 - "המוכרת") 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), 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.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כו. 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 שידרש מימון מעבר למקורות העצמיים 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); 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 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 האישרים 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 וקיים 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.

כניסתו לתוקף של הסכם המייסדים הותנה בהתקיימות תנאים מתלים תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם המייסדים אשר התקיימו למועד המאזן וההסכם נכנס לתוקפו.

כז. 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 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 התקבל נכון למועד פרסום הדוחות.

במסגרת הסכם השכירות התחייבה חברת המלונאות לבצע שיפוץ במלון בהיקף כולל של כ-23 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 שייפרסו על פני תקופה הנקובה בהסכם השכירות, אלא אם פקע הסכם השכירות שאז החזר סכום ההשקעה יבוצע בתשלום אחד בתוך 30 ימים ממועד הפקיעה כאמור. על אף האמור, חברת המלונאות לא תידרש להחזיר את סכום ההשקעה כאמור מקום שבו פקיעת הסכם השכירות נבעה מהפרתו על ידי המשכיר.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כז. הסכם להשכרת מלון "גלי ננרת" (המשך):

חברת המלונאות תשלם דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), למעט בקשר עם 12 החודשים הראשונים לתקופת השכירות הראשונה בלבד, בהם ישולמו דמי שכירות מופחתים של כ-2.6 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.

הצדדים הסכימו כי במקרה שאלקס יחזיק בפחות מ-10% מחברת המלונאות או שיחדל מכהונתו גם כיו"ר וגם כמנכ"ל חברת המלונאות, למשכיר תעמוד הזכות לבטל את הסכם השכירות, ובמקרה כאמור תהא חברת המלונאות פטורה מהחזר יתרת סכום ההשקעה. עוד הסכימו הצדדים כי במקרה שבו לאחר תום תקופת השכירות הראשונה יבקש המשכיר למכור את זכויותיו במלון לצד שלישי (להלן: "המכירה לצד שלישי"), למשכיר תעמוד הזכות לסיים את הסכם השכירות בכפוף לתשלום פיצוי לחברת המלונאות כקבוע בהסכם השכירות. ככל שהמכירה לצד שלישי תיעשה לאחר מועד הקבוע בהסכם, לחברת המלונאות תעמוד זכות סירוב ראשונה כקבוע בהסכם השכירות לרכוש את המלון בתנאי המכירה לצד שלישי.

כח. 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, במסגרת הלוואה התחייבה החברה לשמור על היחסים הפיננסיים כמפורט בביאור 12 ב (12) לעיל. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים עומדת החברה בהתניות הפיננסיות.

עוד יצוין, כי כוונת 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 הפרויקט בכללותו.

כט. כניסה לתחום התחדשות עירונית:

ביום 17 באפריל, 2019 הודיעה החברה כי כוונתה לפעול להקמת חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%) אשר תפעל בתחום ההתחדשות העירונית בישראל ונכון למועד הדוח פועלת החברה לאיתור פרויקטים באזור המרכז בתחום ההתחדשות העירונית. יובהר כי אין ודאות כי החברה תפעל בפועל בתחום האמור ופעילותה בתחום האמור כפופה לאיתור פרויקטים, התקשרות בהם וקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין להתקשרות בהם. נכון למועד זה טרם התקשרה החברה בפרויקטים כאמור.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ל. סיום כהונת עופר פלדמן כמנכ"ל משותף ומינוי ברק רוזן למנכ"ל יחידי בחברה:

ביום 8 באוגוסט 2018, סיים מר עופר פלדמן (להלן - "פלדמן") את כהונתו כמנכ"ל משותף האחראי על תחום הפיתוח העסקי ומר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, והמכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה, מכהן מאז כמנכ"ל יחידי בחברה. פלדמן ימשיך להעניק לחברה שירותי ייעוץ כנותן שירותים חיצוני בתחום מומחיותו הכוללים בעיקר יעוץ תקשורתי, שיווקי ואסטרטגי וכן שירותי שיווק נכסים, בדומה למשווקים החיצוניים של החברה (להלן - "שירותי הייעוץ"). יציין, כי פלדמן עשוי להעניק שירותים דומים בתנאים דומים גם לחברות פרטיות של בעלי השליטה בחברה.

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

ביאור 16 - הון מניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
באלפים	באלפים
1,500,000	1,500,000

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	
2018	2019	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
295,786	296,832	20,352	20,437	2,035,200 (*)	2,043,700

מניות רגילות בנות
0.01 ש"ח ע.ג.
שנפרעו במלואן

(*) תיקון לא מהותי של מס' השוואה

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 11 בנובמבר 2017, אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה ול-5 משקיעים מסווגים נוספים, כהגדרת מונח זה בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 עליהם נמנים קבוצת פסגות, קבוצת ספרה, קבוצת נוקד וקבוצת הפניקס (להלן - "מנורה", "משקיעים מסווגים", בהתאמה), בהקצאה פרטית על פי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000, במסגרתה הקצתה החברה למנורה ול-5 משקיעים מסווגים 28,985,508 מניות של החברה בתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח.

(2) ביום 3 בדצמבר 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על בסיס תשקיף המדף של החברה מיום 28 בפברואר 2016 נושא תאריך 29 בפברואר 2016 (להלן - "דוח ההצעה") של הנפקת מניות חדשות והצעת מכר של מניות קיימות לפיו החברה וה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, ומר אברהם בן דוד אוחיון (להלן ביחד: "המציעים") הציעו לציבור לרכוש עד 18,165,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן - "המניות") בתמורה למחיר מנימלי שלא יפחת מ-3.82 ש"ח למניה אחת (להלן - "המניות המוצעות") באופן שעד 5,247,950 מניות תהיינה מניות חדשות שיונפקו על ידי החברה ועד 12,917,050 מניות הינן מניות קיימות שתימכרנה על ידי המציעים בחלוקה ביניהם כפי שפורט בדוח ההצעה. במכרז הציבורי שהתקיים ביום 4 בדצמבר 2017 נקבע המחיר למניה על 3.91 ש"ח. בסה"כ הוקצו לציבור 181,650 יחידות הכוללת 18,165,000 מניות של החברה, במתוך 5,247,950 מניות בדרך של הקצאת מניות חדשות על ידי החברה ו-12,917,050 מניות רגילות בדרך של הצעת מכר של מניות על ידי המציעים בתמורה כוללת של כ-71,025 אלפי ש"ח, מתוכה חלקה של החברה הינו כ-20,519 אלפי ש"ח וחלקם של המציעים הינו כ-50,506 אלפי ש"ח.

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

ביאור 16 - הון מניות (המשך):

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.

ביאור 17 - קרנות הון

קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(73,836)	(74,586)	(72,708)
(750)	1,878	(867)
<u>(74,586)</u>	<u>(72,708)</u>	<u>(73,575)</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 18 - 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)	0.77	1.10	901
תוכנית א'	כתבי אופציה שהוענקו למנכ"ל משותף	סילוק במניות	ינואר 2014	ינואר 2021	(1)	0.77	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 שלישי 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. כמו כן בשנת 2019, מומשו 850,000 אופציות נוספות.

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

ביאור 18 - תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2019	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות
0.92	2,788,747
-	-
-	-
-	-
-	(850,000)
-	-
0.77	1,938,747
0.77	1,938,747

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת השנה

הוענקו

חולטו

מומשו

פקעו

קיימות במחזור לתום התקופה (תאריך פקיעת האופציות: 23 במרץ 2021)

ניתנות למימוש בתום השנה

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,484	10,622	11,402
3,969	4,855	6,056
8,079	6,206	9,633
(*) 190	(*) 174	99
(*) 350	(*) 230	196
80	212	334
(*) 1,025	(*) 1,110	1,255
(*) 725	(*) 1,031	1,317
621	582	723
298	198	209
1,150	1,173	1,221
302	274	159
27,273	26,668	32,604

משכורות ונילוות לשכר

שירותים מקצועיים

דמי ניהול ובונוס ליו"ר ומנכ"ל (**)

היטלים ואגרות

אגרות בורסה ורשות ניירות ערך

נסיעות לחו"ל

משרדיות

אחזקת נכסים

תרומות ומתנות

ביטוחים

פחת רכוש קבוע

אחרות

(*) סווג מחדש

(**) בשנת 2018 נרשם חלק מהבונוס ליו"ר ומנכ"ל בסעיף עודפים י.פ. עקב עקב יישום הוראות תקן IFRS15.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ
רשימת חברות מוחזקות

ביאור 20 - הוצאות שיווק ומכירה

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,847	18,050	14,049
954	402	24
3,874	1,304	640
2,736	294	7,578
3,492	5,287	5,289
<u>20,904</u>	<u>25,337</u>	<u>27,579</u>

שיווק קרקעות בישראל
שיווק קבוצות רכישה
שיווק דירות ומשרדים בפרויקטים יזמיים
תיווך פרויקט כללי
פרסום כללי

ביאור 21 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26	-	99
5,827	351	-
17,825	11,230	10,014
-	1,908	2,306
-	1,415	215
-	272	16
28	100	547
<u>23,706</u>	<u>15,277</u>	<u>13,197</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 22 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,970	7,746	15,559
3,031	2,511	11,614
4,394	2,298	7,070
1,517	1,210	509
-	-	661
87	-	-
<u>18,999</u>	<u>13,765</u>	<u>35,413</u>

ריבית בגין הלוואות מתאגידי בנקאיים (*)
ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות מאחרים
מימון בגין אגרות חוב
עמלות בנק
ריבית מוסדות
אחרות

(*) בהתאם למפורט בביאור 2 יא' - 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 מתאגידי בנקאיים.

(**) הביאור מוצג לאחר היוון עלויות מימון. לסך הוצאות המימון אשר הווננו לנכסים כשירים של החברה, ראה ביאור 7 (א) (3).

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

ביאור 23 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
96,779	22,209	114,986
209,554	241,018	241,868

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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
96,779	22,209	114,986
209,554	241,018	241,868
3,295	1,754	1,525
212,849	242,772	243,393

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 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 24 - 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 נזילות.

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 24 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
101,516	122,441
847	1,055
478,626	468,573
<u>580,989</u>	<u>592,069</u>

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן
 הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות:

924,878	1,571,557
40,083	81,375
<u>964,961</u>	<u>1,652,932</u>

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
 זכאים ויתרות זכות

ד. סיכון מטבע חוץ:

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער החליפין הנובע מחשיפה למטבעות רובל, אירו ודולר. סיכון שער החליפין נובע מהשקעות נטו בפעילויות חוץ ורכישת נכסים. כשחלק ממימון רכישת נכס נעשה על ידי הלוואה, מדיניות הקבוצה הינה לקחת, ככל שניתן, הלוואה במטבע זהה למטבע המדינה בה נרכש הנכס וזאת על מנת להקטין את החשיפה המטבעית. בנוסף, הקבוצה מנהלת ובוחנת באופן שוטף את ניהול יתרת המזומנים בהתחשב בחשיפות המטבע הקיימות. במהלך שנת 2019 לא חל שינוי בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
78	75	255	85	מטבע אירו
8,290	17,988	42,444	98,586	מטבע רובל
-	-	147	2	מטבע דולר
-	-	-	4,640	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 בשערי 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.

השפעה על הרווח הכולל והון של עליה וירידה ב-10% וב-20% במטבע הש"ח מול הרובל לפני השפעת מס:

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכון מטבע חוץ (המשך):

השפעת מטבע רובל (*)	
ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,415	7,274
6,831	14,547

רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 10% בשע"ח

רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 20% בשע"ח

(*) נובע בעיקר מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע רובל בגין הלוואה ממשקיע חיצוני לחברת הבת פלנטוגראד בע"מ וכן מהלוואה שנתנה חברת פלנטוגראד לחברה כלולה (ראה ביאור 12 ב'14)).

ה. סיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2019 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית (פריים) השוק הנובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ישראלים בסך של כ- 1,070 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 מדובר בסך של כ-595 מיליון ש"ח) הנושאים רבית משתנה.

כמו כן, לקבוצה סיכון ריבית בגין הלוואות שקליות בסך של כ- 54.4 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 מדובר בסך של כ-122.5 מיליון ש"ח) שהתקבלו משותפיה בחברה מאוחדת, הנושאות ריבית משתנה.

ו. ניתוח רגישות שיעורי ריבית:

ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות 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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(14,356)	(23,604)

רווח והפסד והון

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2019							
סה"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	-	נכסים פיננסיים:
-	-	-	-	-	-	-	מזומנים ושווה מזומנים
1,055	1,055	-	-	-	-	-	מזומן מוגבל בשימוש
84,907	84,907	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
127,159	82,504	-	4,640	-	29	39,986	חייבים בגין מכירת מקרקעין
256,507	157,921	-	-	98,586	-	-	חייבים ויתרות חובה
592,062	448,770	-	4,640	98,586	85	39,986	הלוואות לחברות מוחזקות
5,744	5,696	-	-	-	48	31,376	התחייבויות פיננסיות:
75,631	49,330	-	-	-	-	-	ספקים
1,070,315	1,070,315	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
373,256	373,256	-	-	-	-	-	אשראי והלוואות מתאגידים
127,986	109,971	-	-	17,988	27	-	בנקאיים
							אגרות חוב
1,652,932	1,608,568	-	-	17,988	75	31,376	הלוואות מאחרים

ליום 31 בדצמבר 2018							
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	במטבע דולר 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		
101,431	101,118	147	-	166	-	-	נכסים פיננסיים:
85	85	-	-	-	-	-	מזומנים ושווה מזומנים
847	847	-	-	-	-	-	מזומן מוגבל בשימוש
54,053	54,053	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
103,398	76,546	-	-	89	26,763	-	חייבים בגין מכירת מקרקעין
321,175	278,731	-	42,444	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
580,989	511,380	147	42,444	255	26,763	-	הלוואות לחברות מוחזקות
4,157	4,107	-	-	50	-	-	התחייבויות פיננסיות:
35,926	19,904	-	-	-	16,022	-	ספקים
595,292	595,292	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
198,593	198,593	-	-	-	-	-	אשראי והלוואות מתאגידים
130,993	122,675	-	8,290	28	-	-	בנקאיים
964,961	940,571	-	8,290	78	16,022	-	אגרות חוב
							הלוואות מאחרים

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ח. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי בחו"ל. בפרויקט של החברה ברוסיה - בשנת 2019 הוכרה הכנסה בגין חלקה 56 בגובה הסכום המינימלי. סכום זה 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 - הרוכשים המשלמים לחברות הקבוצה את דמי ניהול קבוצות רכישה נדרשים לעמוד בסטנדרטים שהציב עבורם הבנק המלווה של הפרויקט לקבלת אשראי בנקאי מהותי, דבר המצביע כי מדובר ברוכשים בעלי היסטוריה אשראי נאותה. יצוין, כי על פי רוב, הסכמי הקצאת מסגרות האשראי לחברי קבוצות הרכישה כוללים בין היתר את תשלומי דמי הניהול להם זכאית הקבוצה. במקרים אחרים נגבים דמי הניהול מראש על ידי הנאמן בפרויקט ועוברים לקבוצה בהדרגה עם התקדמות אבני הדרך המוסכמות בהסכם הניהול.

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 (קרן וריבית לשלם) בסכומים לא מהווים:

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד שלוש משנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
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
<u>705,804</u>	<u>321,469</u>	<u>177,696</u>	<u>119,147</u>	<u>385,028</u>	<u>73,445</u>	<u>1,782,569</u>
ליום 31 בדצמבר 2018:						
359,999	222,542	18,869	923	923	11,071	614,327
30,162	-	-	-	-	-	30,162
28,740	57,130	54,830	52,530	30,690	-	223,920
101,992	2,982	66	18	-	30,889	135,947
<u>520,893</u>	<u>282,654</u>	<u>73,765</u>	<u>53,471</u>	<u>31,613</u>	<u>41,960</u>	<u>1,004,356</u>

(*) 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 25 - 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:

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
1,066,300	957,717	108,583	-
12,022	12,022	-	-
<u>1,078,322</u>	<u>969,739</u>	<u>108,583</u>	-
<u>1,078,322</u>	<u>969,739</u>	<u>108,583</u>	-
452,831	326,962	125,869	-
12,875	12,875	-	-
<u>465,706</u>	<u>399,837</u>	<u>125,869</u>	-
<u>465,706</u>	<u>399,837</u>	<u>125,869</u>	-

ליום 31 בדצמבר 2019:

נדל"ן להשקעה:

בישראל

בפולין

סה"כ נדל"ן להשקעה

**סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי**

ליום 31 בדצמבר 2018:

נדל"ן להשקעה:

בישראל

בפולין

סה"כ נדל"ן להשקעה

**סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי**

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

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

נדל"ן להשקעה			
סה"כ אלפי ש"ח	בפולין אלפי ש"ח	בישראל אלפי ש"ח	
465,706	12,875	452,831	יתרה ליום 1 בינואר 2019
154,934	-	154,934	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
81,613	135	81,478	ברווח או הפסד
-	(988)	-	ברווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>1,078,322</u>	<u>12,022</u>	<u>1,066,300</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

נדל"ן להשקעה			
סה"כ אלפי ש"ח	בפולין אלפי ש"ח	בישראל אלפי ש"ח	
231,681	12,873	218,808	יתרה ליום 1 בינואר 2018
199,190	-	199,190	רכישות
13,619	-	13,619	מעבר ממקדמות נדל"ן להשקעה
20,790	(424)	21,214	ברווח או הפסד
426	426	-	ברווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>465,706</u>	<u>12,875</u>	<u>452,831</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן		תיאור המכשיר הנמדד
			ליום 31 בדצמבר		
			2018	2019	
					נדל"ן להשקעה:
					קרקע בישראל: קרקע קדימה צורן
330-450 אלפי ש"ח לדונם (330 אלפי ש"ח ממוצע משוקלל) 6,200 ש"ח למ"ר	מחיר לדונם	שיטת ההשוואה	19,200	17,900	
	מחיר ממוצע למ"ר	שיטת ההשוואה	27,681	19,749	קרקע בהרצליה פיתוח
					קרקע בחו"ל: קרקע בפולין
38 זלוטי	מחיר ממוצע למ"ר	שיטת ההשוואה	12,875	12,022	
					משרדים להשכרה: משרדים להשכרה בישראל
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	שכ"ד למ"ר % היוון מחיר השוואה למ"ר גישת החילוץ	שיטת היוון הכנסות ו/או שיטת ההשוואה גישת החילוץ	118,150	283,734	
					מסחר להשכרה: מסחר להשכרה בישראל
75-240 ש"ח למ"ר 7.25%-6.25%	שכ"ד למ"ר % היוון	שיטת היוון הכנסות	11,188	395,350	
					נדל"ן להשקעה בהקמה: בישראל: סי טואר הרצליה
80-152 ש"ח למ"ר (שיעור משוקלל) 6.5%	שכ"ד למ"ר % היוון מחיר השוואה למ"ר שטחים פנויים מסחר מחיר השוואה למ"ר קרקע לזכויות משרדים ומסחר	שיטת ההיוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לשטחים וזכויות בניה למשרדים ומסחר	144,743	227,982	
30,000 ש"ח למ"ר					דה וינצ'י משרדים
18,000-6,000 ש"ח למ"ר 120-250 ש"ח למ"ר 7% 15% רווח יזמי	שכ"ד ראויים למ"ר % היוון % רווח יזמי	גישת החילוץ	6,000	13,002	

לגבי נדל"ן להשקעה, השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישרים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

תיאור 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 25 - 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 לשוויים ההוגן:

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
197,139	186,803	200,911	181,209
-	205,040	-	194,919
<u>197,139</u>	<u>391,843</u>	<u>200,911</u>	<u>376,128</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם (1)

אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (1)

(1) השינוי בערך בספרים וכן בשוויים 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 26 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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. תהליכי הפיתוח והייזום, סוג הלקוחות, אופן שיווק הפרויקטים דומים לכל פרויקט, וכן כל הפרויקטים מפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון מכוח חוק התכנון והבניה.

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. סוג הלקוחות, אופן שיווק המשרדים, שטחי המסחר והדירות, וכן אופן ניהול קבוצות הרכישה דומים לכל קבוצת רכישה.

מגזר ג' - מקרקעין ברוסיה:
מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.

מגזר ד' - מקרקעין בישראל:
מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל. אופן שיווק הקרקעות דומה לכל מקרקעין.

מגזר ה' - נדלן להשקעה בישראל:
מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.

מגזר ו' - אחרים:
מייצג בעיקר את פעילות החברה בפרויקט בפולין ואת פעילות המלונאות

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

ביאור 26 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט:

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
338,690	20,000	1,635	20,632	197,780	34,167	58,012	6,464	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:
								הכנסות
204,527	(46,292)	(55)	92,374	104,989	16,879	36,158	474	תוצאות המגזר
(40,163)								הוצאות שאינן מיוחסות
63,399								רווחי חברות מוחזקות
13,197								הכנסות מימון
(35,413)								הוצאות מימון
205,547								רווח לפני מסים על ההכנסה
3,011,748	99,744	80,418	1,275,296	998,616	242,741	75,041	239,892	נכסי המגזר
(2,019,277)	(275,329)	(3,468)	(828,139)	(572,864)	(102,167)	(71,654)	(165,656)	התחייבויות המגזר
245,622	(13,679)	-	6,938	188,859	1,324	28,261	33,920	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:
								הכנסות
126,512	26,363	(511)	(6,764)	94,569	(442)	5,898	7,399	תוצאות המגזר
(36,393)								הוצאות שאינן מיוחסות
(40,555)								רווחי חברות מוחזקות
15,277								הכנסות מימון
(13,765)								הוצאות מימון
51,076								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
230,281	(417,992)	-	4,053	125,965	18,536	124,302	375,417	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:
								הכנסות
100,877	(66,174)	(997)	30,160	47,244	11,699	54,398	24,547	תוצאות המגזר
(29,909)								הוצאות שאינן מיוחסות
69,318								רווחי חברות מוחזקות
23,706								הכנסות מימון
(18,999)								הוצאות מימון
144,993								רווח לפני מסים על ההכנסה
1,919,145	(96,570)	12,873	311,647	867,105	237,352	91,894	494,844	נכסי המגזר
(1,160,509)	(364,966)		(147,591)	(295,283)	(108,386)	(81,139)	(163,144)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 27 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	4,640	(4)	חייבים ויתרות חובה: הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM"
(4,929)	(6,326)	(2)	זכאים ויתרות זכות: בעלי מניות
-	89	(3)	הכנסות לקבל בגין שימוש במשרדים
(39)	-	(3)	הכנסות מראש בגין שימוש במשרדים
(114)	(113)	(4)	דירקטורים
<u>(5,082)</u>	<u>(6,350)</u>		

(1) לפרטים אודות הלוואות הבעלים שניתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה כמפורט בביאור 8.

(2) הסכמי ניהול:

(א) ביום 5 במרץ 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר אסף טוכמאיר (להלן – "טוכמאיר"), מבעלי השליטה בחברה, להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות טוכמאיר וזאת לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2017; וכן את התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר ברק רוזן (להלן – "רוזן"), מבעלי השליטה בחברה, להעמדת שירותי מנכ"ל לחברה באמצעות רוזן בתפקיד מנכ"ל החברה (לרבות מנכ"ל משותף) החל ממועד סיום תקופת מניעת הכהונה של רוזן, קרי החל מיום 15 באפריל 2017, ולתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה.

להלן יפורטו תנאי הכהונה שנקבעו במסגרת ההתקשרויות מול החברות בבעלות טוכמאיר ורוזן, כל אחד בנפרד:

(1) תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י כ"א מה"ה טוכמאיר ורוזן, לפי העניין, תהיה זכאית כל אחת מהחברות הפרטיות בבעלותם לתגמול קבוע בסך של 150 אלפי ש"ח לפני מע"מ, לא צמוד למדד המחירים לצרכן.

(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 (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 שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים, למעט חוב שמיחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים (Non-Recourse).

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

ביאור 27 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(2) הסכמי ניהול (המשך):

(3) תנאי סף עמידה מינימלי - התגמול המשתנה הינו מותנה בסף עמידה מינימלי ברווח לפני מס, כהגדרת המונח להלן, בסך של 35 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 בניכוי חלק המיעוט, ברוטו, ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה (או בתוספת חלק המיעוט, ברוטו, בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה) בנטרול רווחי והפסדי שערך, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים התקין, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. היה והתוצאה תהיה שלילית לא ישולם כל בונוס והתוצאה השלילית הנ"ל תילקח בחשבון לצורך חישוב הבונוס בשנה/בשנים הבאות.

(4) שיעור המענק השנתי - ככל שיעדי הסף וסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס יתקיימו, כי אז תהיינה זכאיות החברות הפרטיות בבעלות טוכמאר ורוזן בהתאמה לשיעור מדורג מהרווח לפני מס (להלן - "המענק השנתי"). החישוב יעשה באופן פרוגרסיבי.

להלן פירוט שיעור המענק מהרווח לפני מס:

מענק מצטבר (מיליוני ש"ח) לכל אחת מהחברות הפרטיות	מענק מקסימלי למדרגה (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	<= 35
0.3	0.3	3.0%	45
0.65	0.35	3.5%	55
1.05	0.4	4.0%	65
1.5	0.45	4.5%	75
2	0.5	5.0%	85
3 (בהתאם למגבלה המענק המשתנה כמפורט להלן)	1	6.0%	101.7 ומעלה

בכל מקרה, המענק השנתי של כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאר ורוזן לא יעלה על סך של כ-3,000 אלפי ש"ח לכל אחת.

(ב) 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 כמפורט בסעיף (ד) לעיל, 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 לעדכון שאושר, "רווח לפני מס" 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 שיערך. היה והתוצאה תהיה שלילית לא ישולם כל בונוס והתוצאה השלילית הנ"ל תילקח בחשבון לצורך חישוב הבונוס בשנה/בשנים הבאות.

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

ביאור 27 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(2) הסכמי ניהול (המשך):

(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:

ביום 15 בינואר 2015, נכנס לתוקפו הסכם שכירות שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 7 בדצמבר 2015 לפיו תשכור חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה בהתאמה, שטח של 325 מ"ר מקומת המשרדים האמורה שבבעלות חברת הבת (להלן - "השטח המושכר"). בתמורה למושכר שילמו בעלי השליטה לחברה דמי שכירות חודשיים בסך של כ-32.5 אלפי ש"ח ונשאו בחלק היחסי (כ-34%) בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל, מים, טלפון, שכ"ט בגין שירותי מזכירות, הוצאות משרדיות וכו').

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.

ביום 16 במרץ 2020, לאחר תאריך המאזן, בחנה ועדת הביקורת של החברה את מנגנון העמסת העלויות לשנת 2019, ובהתבסס על עבודה כלכלית שנערכה על ידי צד שלישי בלתי תלוי (להלן: "העבודה הכלכלית") הוחלט כי מנגנון העמסת העלויות על החברות הפרטיות בגין 2019 יהיה באופן שהחברות הפרטיות תשאנה בעלות שעות עבודה של עובדים (עלות משתנה) בשיעור של 15.2%; וכן תשאנה בעלות על בסיס תפוסת שטחים בשטח שמושכר על ידן (עלות קבועה) בשיעור של 13.4%; וכן תשאנה בעלות שירותי שיווק בשיעור של 5% (להלן: "מנגנון העמסת עלויות מעודכן"). מנגנון העמסת העלויות המעודכן יחול על העלויות בשנת 2020.

(4) הוצאות לשלם בגין גמול ותשלומים נוספים לחברי דירקטוריון.

(5) ביום 5 במרץ 2017 אישרה האסיפה הכללית תוכנית תגמול חדשה ל-3 שנים לנושאי משרה בחברה. מדיניות זו הסתיימה, נכון למועד פרסום הדוח טרם אושרה מדיניות תגמול חדשה.

(6) ביום 10 בפברואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה של ה"ה אסף טוכמאיר 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 27 - 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") המוחזק 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 במוצע 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.

(8)

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 2019 בכ- 4.6 מיליון ש"ח הכנסות בגין שיווק הפרויקט.

ב. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
90	-	-
1	-	-
8,078	8,306	9,633
2	2	2
569	488	403
3	3	3
-	-	-
2	2	2

- (א) שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום
- (ב) דמי ניהול, בונוס והחזר הוצאות לבעלי השליטה מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום
- גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום
- (ג) תשלום מבוסס מניות לבעלי עניין המועסקים בחברה מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

(א) ביום 31 באוקטובר 2011, אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה התקשרות עם ה"ה גיל זלצר המכהן כדירקטור בחברה על פיה יעניק לחברה שירותי ייעוץ וניהול במסגרתם יהיה אחראי על תחום הליווי הבנקאי של הקבוצה לרבות קבלת אשראי לחברי קבוצות רכישה אותם מארגנת הקבוצה וקבלת אשראי לרוכשים בפרויקטים היזמיים של הקבוצה. בתמורה לשירותי הייעוץ והניהול יהיה זכאי מר זלצר לדמי ניהול חודשיים בסך 15,000 ש"ח. הסכום האמור אינו כולל תגמול בגין תגמול דירקטורים. ביום 22 ביוני 2017 חדל גיל זלצר לכהן כדירקטור בחברה.

(ב) ראה ביאורים 27א(4), 27א(5) לעיל.

(ג) ראה ביאור 18.

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

ביאור 28 - שעבודים ובטוחות

א. להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין פרויקט "רוטשילד - אחד העם" בת"א, פרויקט "דה וינצ'י" בתל אביב, עודפים מפרויקט "מידטאון" בתל אביב, פרויקט "אחד העם" בתל אביב, פרויקט "הרכבת"-חלק המגורים, פרויקט "לפיד", פרויקט "ביזנס וילאג" נתניה ופרויקט "סאנסט" שועבדו כל זכויות החברה הקשורות בפרויקטים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
301,781	401,681

אשראי מתאגידיים 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 ופרויקט "מגדל צומת ערים" שועבדו הנכסים והזכויות הנלוות לבנקים המממנים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
268,928	652,509

אשראי מתאגידיים בנקאיים

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

ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. הקצאה פרטית למשקיעים:

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

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

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

ב. הקצאה לבעלי המניות של החברה:

ביום 8 בינואר 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הקצאה של 4,000,000 מניות החברה המהוות כ-1.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-1.64% בדילול מלא), לבעלי השליטה בחברה, ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה ולמר אברהם בן דוד אוחיון בתמורה למחיר למניה שהינו זהה למחיר למניה בהקצאה למנורה ולמשקיעים, היינו 7.75 ש"ח ובתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח (להלן: "הקצאה פרטית לטוכמאיר, רוזן ואוחיון"). יציין, כי המניות שתוקצינה למר אברהם בן דוד אוחיון נכללות ביפוי הכוח שניתן על ידו למר רוזן כאמור בדיווח המייד של החברה מיום 24 בדצמבר 2019.

ביום 20 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את ההקצאה לטוכמאיר, רוזן ואוחיון.

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

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

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

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

ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך)

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

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

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

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

בכוונת החברה לממן את רכישת מניות מנרב פרויקטים באמצעות הון עצמי שיועמד על ידי החברה ועל ידי ראם פרויקטים, והיתרה באמצעות הלוואה, אשר תיטול הרוכשת מתאגיד בנקאי עד למועד ההשלמה. נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם המימון וטרם סוכמו מלוא תנאיו.

בכוונת החברה להמשיך בפעילות מנרב פרויקטים כפי שהינה מתבצעת במועד חתימת הסכם המיזוג.

בשלב זה, עוד לפני כינוס האסיפה הכללית של מנרב פרויקטים, והתקיימות התנאים האמורים בהסכם המיזוג, אין ודאות שהמיזוג יאושר או יושלם.

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

ביום 10 במרץ 2020 התקשרה החברה עם אלעד ישראל החזקות בע"מ המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוחות, במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ומזכויות ההצבעה (להלן ובהתאמה: "המוכרת" ו-"אלעד מגורים החדשה") במסמך זכרון דברים מחייב ומונתה (להלן: "זכרון הדברים") לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים (המפורטים להלן) תרכוש החברה מהמוכרת מניות אשר תהווה 70.7% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה וכ-73.88% מזכויות ההצבעה בה (להלן: "המניות הנרכשות"). בתמורה לסך כולל של 205 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה" ו-"העסקה", בהתאמה) המשקפת שווי של 290 מיליון ש"ח לאלעד מגורים החדשה.

בנוסף כולל זכרון הדברים אופציית Put ואופציית Call (כמפורט להלן) אשר אם וככל שתמומשנה, תחזיק החברה בכ-95.7% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד ישראל מגורים החדשה ו-100% מזכויות ההצבעה בה.

להלן יתוארו עיקרי זכרון הדברים:

(1) **המניות הנרכשות - תירכשנה, במצב As-Is,** כשהן נקיות וחופשיות ובמצב דברים בו אלעד מגורים החדשה תקצה, למר רונן יפו, מנכ"ל אלעד מגורים החדשה, מניות אשר תהווה, לאחר הקצאתן, כ-4.3% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה ואשר תהיינה ללא זכויות הצבעה.

(2) **התמורה - תשולם במועדים המפורטים להלן:**

(א) סך של 50 מיליון ש"ח יופקד בנאמנות אצל נאמן (להלן: "הנאמן") בתוך יום עסקים אחד ממועד אישור דירקטוריון החברה את ההתקשרות בזכרון הדברים והן תועברנה למוכרת על ידי הנאמן במועד ההשלמה (להלן: "המקדמה").

(ב) יתרת התמורה בסך של 155 מיליון ש"ח תשולם למוכרת בתוך 45 ימים ממועד ההשלמה.

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

ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך):

ד. התקשרות במסמך זכרון דברים מחייב לרכישת חברת אלעד מגורים החדשה בע"מ (המשך):

(3) **תנאים מתלים** - השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המפורטים להלן (במצטבר) עד ולא יאוחר מחלוף 45 ימים ממועד החתימה על זכרון הדברים (להלן: "התנאים המתלים" ו-"המועד האחרון", בהתאמה):

(א) קבלת אישור דירקטוריון החברה עד ליום 17 במרץ 2020;

(ב) יעודכן הסכם פיצול אשר נחתם בין המוכרת, אלעד מגורים החדשה, וחברה בת נוספת בשליטתה המלאה של המוכרת, חברת אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אלעד מגורים") לשינוי מבנה ופיצול פעילות אלעד מגורים על פי סעיף 105(א) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן ובהתאמה: "שינוי המבנה" ו-"הסכם הפיצול") באופן שבו יוותרו הצדדים להסכם הפיצול על התנאי המתלה לכניסתו לתוקף של הסכם הפיצול לפיו כניסתו לתוקף של שינוי המבנה מותנה בביצוע הנפקה ורישום ניירות ערך של אלעד מגורים החדשה (להלן: "הנפקת אלעד מגורים החדשה") וקבלת כל ההסכמות וכל האישורים, ככל שנדרשים, לתיקון הסכם הפיצול, מטעם צדדים שלישיים ובכלל זה מלווים ומוסדות פיננסיים והכפפת כניסת שינוי המבנה לתוקף להשלמת התנאים על פי זכרון הדברים;

(ג) קבלת אישור בית המשפט לשינוי המבנה נוכח שינוי התנאים המתלים, כאמור בס"ק (2) לעיל, ובהינתן קיומה של העסקה.

(ד) קבלת כל האישורים הנדרשים להעברת שליטה באלעד מגורים החדשה לחברה (בנקים, רשות מקרקעי ישראל וכו').

(ה) קבלת הסכמות מטעם השותפים של אלעד מגורים בפרויקטים המועברים לאלעד מגורים החדשה שהינם פרויקטים בבעלות משותפת, בהתאם ועל פי הסכמי השיתוף.

(ו) קבלת אישור רשות המיסים כי העסקה אינה מהווה הפרה של החלטת המיסוי שהתקבלה בקשר עם הסכם הפיצול (להלן: "החלטת המיסוי").

(ז) קבלת אישור הממונה על התחרות.

(ח) שינוי ההסכם בין המחזיקים בפרויקט רוטשילד (עליהם נמנים צדדים קשורים של אלעד ישראל) באופן בו כל ההחלטות בפרויקט רוטשילד, לרבות החלטה בדבר מכירת החזקותיהם של יתר המחזיקים בפרויקט רוטשילד, יתקבלו על ידי אלעד מגורים החדשה, דהיינו ברוב של 70% מהמחזיקים בפרויקט.

לא התקיימו התנאים המתלים, כולם או חלקם, עד למועד האחרון, לא יכנס זכרון הדברים לתוקף. הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועדים בהסכמה הדדית בכתב ביניהם.

(4) אופציית Put ואופציית Call (להלן יחד: "האופציות") –

(א) **אופציית ה-Put** - במועד ההשלמה תעניק החברה למוכרת אופציה לפיה המוכרת תהיה רשאית לחייב את החברה לרכוש ממנה את מלוא יתרת מניות אלעד מגורים החדשה המוחזקות על ידה, היינו מניות המהוות 25% מהון המניות המונפק והנפרע של אלעד מגורים החדשה ו-26.12% מזכויות ההצבעה בה, כשהן נקיות וחופשיות (להלן: "מניות האופציה") לאחר 24 חודשים ממועד ההשלמה למשך 6 חודשים (להלן: "תקופת אופציית ה-Put") בתמורה למחיר מימוש אשר יחושב לפי ההון העצמי של אלעד מגורים החדשה כפי שיהיה בתום 24 חודשים ממועד ההשלמה. אופציית ה-Put תהיה ניתנת למימוש במלואה בפעם אחת בלבד במהלך תקופת אופציית ה-Put (להלן: "שווי אופציית ה-Put").

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

ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך):

ד. התקשרות במסמך זכרון דברים מחייב לרכישת חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (המשך):

(ב) **אופציית ה-Call** - המוכרת תעניק לחברה אופציה לפיה החברה תהיה רשאית לחייב את המוכרת למכור לה את מלוא מניות האופציה בתקופה שתחילתה בתום תקופת אופציית ה-Put ולמשך 6 חודשים מהמועד האמור (להלן: "**תקופת אופציית ה-Call**") בתמורה למחיר מימוש אשר יהיה שווי אופציה ה-Put בתוספת 5%.

(ג) האופציות תהיינה כפופות להתאמות כמקובל, לרבות ביחס לדיבידנדים שיחולקו במזומן או בעין, מניות הטבה ו/או כל מניה אחרת שתונפק או תחולק.

(ד) במועד ההשלמה מניות האופציה תופקדנה בידי הנאמן ותשועבדנה לטובת החברה וזאת על מנת להבטיח שהמוכרת לא תבצע דיספוזיציה במניות האופציה וזאת עד לתום תקופת מימוש אופציית ה-Put ואופציית ה-Call לפי העניין ולהבטחת עמידת המוכרת ואלעד מגורים בהוראות החלטת המיסוי.

(1) זכרון הדברים כולל הוראות נוספות כגון התחייבויות הצדדים להסכם הפיצול לקיים את הוראותיו וכן את הוראות הפרה רולינג שניתן ביחס להסכם הפיצול לרבות המגבלות מכוחם וכן צוין כי שעבוד מניות האופציה ישמש להבטחת התחייבויות הצדדים להסכם הפיצול בקשר עם התחייבויותיהם כאמור לעיל; הוראות מקובלות בדבר תקופת הביניים (ממועד החתימה על זכרון הדברים ועד למועד ההשלמה) שעיקריהם התחייבות כי אלעד מגורים החדשה תפעל במהלך העסקים הרגיל וכדומה.

(2) ההשלמה יוחלפו כל הדיקטורים המכהנים באלעד מגורים החדשה בדיקטורים מטעם החברה.

ביום 18 למרץ 2020 התקשרו הצדדים בתוספות לזכרון הדברים לפיהן נערכו מספר שינויים בזכרון הדברים שעיקריהם מפורטים להלן (להלן: "התוספות"):

1. עדכון התנאים המתלים:

1. אישור דירקטוריון החברה – יתקבל עד ליום 19 באפריל 2020
2. שינוי התנאי המפורט בסעיף ג(3) לדיווח הקודם – התנאי האמור עודכן ויהיה כמפורט להלן: קבלת אישור בית משפט לשינוי המבנה, לרבות השלמת העסקה וקבלת פסיקתא המאשרת את ביצוע הפיצול ומתן הוראות לצדדים שלישיים לביצוע הפעולות הדרושות לצורך יישום הסכם הפיצול.
3. תנאים מתלים נוספים – בנוסף לתנאים המפורטים בדיווח הקודם יתווספו התנאים המתלים המפורטים להלן: (1) ייחתם הסכם לרכישת 20% מהחזקות הקבוצה בפרויקט רוטשילד עד ליום 19 באפריל 2020; (2) קבלת אישור צד שלישי המחזיק בפרויקט רוטשילד (50%) בהתאם לתנאים שנקבעו בתוספות.

2. הוספת בטוחה - להבטחת התחייבויותיהן של אלעד מגורים ואלעד מגורים החדשה לקיום כלל הוראות הסכם הפיצול והמגבלות המוטלות מכוחו לרבות החלטת המיסוי, יועברו 25% ממניות המוכרת באלעד מגורים (הבטוחה הנוספת) ואלעד מגורים החדשה (הבטוחה הקיימת כמפורט בדיווח הקודם) על שם הנאמן וירשם עליהם שעבוד. כן נקבעו מגבלות על ביצוע הקצאת מניות או ניירות ערך המירים למניות באלעד מגורים ואלעד מגורים החדשה.

3. עדכון מועדים והוראות להשלמת העסקה - המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים ימנה החל ממועד אישור דירקטוריון החברה (ככל שיתקבל) ועד לתום 45 ימים מהמועד האמור.

מימון רכישת אלעד מגורים

בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון החברה להתקשרות בעסקה, כוונת החברה לממן את המקדמה ממקורותיה העצמיים. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, כוונת החברה לממן את יתרת התמורה בסך של 155 מיליון ש"ח ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון חיצוני ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף) ו/או הכנסת שותפים.

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

ביאור 29 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך):

ה. התפרצות נגיף הקורונה בישראל

בחודש דצמבר 2019 ובתחילת חודש ינואר 2020 חלה התפרצות נגיף הקורונה covid 19 במזרח הרחוק. בחודש פברואר 2020 החלו דיווחים בגין התפרצות הנגיף בארץ.

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

ו. השפעת השינוי בשער הרובל / דולר לאחר תאריך המאזן

לחברה חשיפה מהותית לשינוי בשער הרובל מול הדולר. מיום 31 בדצמבר 2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות נחלש שער הרובל מול הדולר בשיעור של כ-24% בגין הלוואה דולרית עודפת שנתנה אלקטרה לחברת מורגל בסך של כ-45 מיליון דולר (חלק החברה 22.5 מיליון דולר).

להלן טבלת רגישות לשינויים בשער החליפין של הרובל/דולר:

רווח (הפסד) משינויים	רווח (הפסד) משינויים	שווי הוגן (אלפי ₪)	רווח (הפסד) משינויים		שיעור שינוי בשער הרובל השפעה כוללת
			+10%	+20%	
-20%	-10%	84,825	8,482	16,965	

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

נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות

מניות המקנות זכויות	שם החברה
% הצבעה	
% לרווחים	
100	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ
50	אביב באלילפט בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ) (*)
50	אחוזת סמל בע"מ (מוחזקת על ידי אביב באלילפט בע"מ)
60	שותפות אקרו פאנגאיה (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
50.5	שותפות אקרו 2 פאנגאיה (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	לייב טי.אל.וי בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	הרצליה על המים בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
92	שותפות מוגבלת הרצליה פיתוח על המים (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
50	אקרו בשחקים בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
46	א.ק.מ. דה יונצ'י בכנרת, שותפות מוגבלת (מוחזקת שותפות מוגבלת הרצליה פיתוח על המים) (*)
100	ב.ו.ב. מדף 42 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	שותפות מוגבלת ב.ו.ב. 4 (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
50	אקרו מדף 09 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
50	קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת (מוחזקת שותפות מוגבלת ב.ו.ב. 4) (*)
70	ב.ו.ב. מדף 55 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	ג.ז. מדף 4 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
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	ג.ז. מדף 17 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
36	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ (מוחזקת על-ידי ג.ז. מדף 17 בע"מ) (*)
95	ג.ז. מדף 15 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
95	ג.ז. מדף 18 בע"מ (מוחזקת על-ידי פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ)
100	הצלחת השרון בע"מ
100	ב.ו.ב. מדף 21 בע"מ (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
100	כחול חוף עתלית בע"מ (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
85	ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
81	שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה, שותפות מוגבלת (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
100	ב.ו.ב. מדף 30 בע"מ (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
73.3	ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ (מוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ)
100	דבליו פריים בע"מ
100	שותפות פאנגאיה נדל"ן אג"ח 2009 (שותפות מוגבלת)
80	ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ
100	ב.ו.ב. מדף 37 בע"מ
80	קנדה ישראל בשביל התפוזים, שותפות מוגבלת
100	ב.ו.ב. מדף 32 בע"מ
64	שותפות לפיתוח פי גלילות, שותפות מוגבלת
17.5	פינת גלילות בע"מ (מוחזקת על ידי שותפות לפיתוח פי גלילות, שותפות מוגבלת) (*)
50.1	ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ
100	ב.ו.ב. מדף 48 בע"מ
75	ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016, שותפות מוגבלת
100	ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ
75	ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ
80	ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ (מוחזקת על-ידי ב.ו.ב. מדף 82 בע"מ)
100	ישראל קנדה לייג'ר בע"מ
75	ישראל קנדה מלונאות בע"מ (מוחזקת על-ידי ישראל קנדה לייג'ר בע"מ)
95	ג.ז. מדף 14 בע"מ
100	Graniak Investments Limited
100	Abelie Holding Limited
64	Teise (מוחזקת על ידי Abelie Holding Limited)
89	פלנטוגראד בע"מ
45.5	Morgal Investments Limited (מוחזקת על ידי פלנטוגראד) (*)
45.5	Nobel Sun Limited (מוחזקת על ידי Morgal Investments Limited)
45.5	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, 2019

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 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ ("להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. 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- 6,799 אלפי ש"ח וכ-8,402 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר ההפסד מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 344 אלפי ש"ח וכ-366 אלפי ש"ח, וכ-1,249 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, 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 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 18 במרץ 2020

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
75,401	97,689	ב
847	1,055	
15,594	23,013	
69,417	57,325	ג
-	3,561	
365	12,855	
<u>161,624</u>	<u>195,498</u>	
404	1,875	
35,681	34,857	
707,897	893,977	ו
547	4,260	
<u>744,529</u>	<u>934,969</u>	
<u>906,153</u>	<u>1,130,467</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
 מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

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	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
2,769	3,382	1ד	ספקים
62,952	-	2ד	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	12,266		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
19,481	49,556	2ד	חלויות שוטפות של אגרות חוב
10,682	17,334	1ד	זכאים ויתרות זכות
1,700	-	2ד	הלוואות מאחרים
<u>97,584</u>	<u>82,538</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
1,262	84		זכאים
12,689	32,500	2ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
179,111	323,700	2ד	אגרות חוב
153	153		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	1,700	2ד	הלוואות מאחרים
6,708	12,312	4ה	מסים נדחים
<u>199,923</u>	<u>370,449</u>		
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
20,352	20,437		הון מניות
295,786	296,832		פרמיה על מניות
12,152	736		קרנות אחרות
30,491	30,491		קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
322,573	402,559		יתרת רווח
(72,708)	(73,575)		קרן מתרגום דוחות כספיים
<u>608,646</u>	<u>677,480</u>		
<u>906,153</u>	<u>1,130,467</u>		

18 במרץ, 2020

גיא קנדה ממנכ"ל כספיים	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			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,836	2,971	1,494	הכנסות:
-	8,433	1,628	הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת
101	551	1,433	הכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה
16,593	2,623	13,341	הכנסות שיווק מחברה מוחזקת
8,542	493	2,995	הכנסות משיווק ותיווך
-	-	15,529	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
383	205	323	הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה
			הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
29,455	15,276	36,743	סה"כ הכנסות
(5,008)	(4,213)	(2,789)	עלות מכירת מקרקעין
-	(82)	(42)	עלות השכירות
(33,827)	(28,731)	(33,598)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(9,380)	(17,750)	314	רווח (הפסד) תפעולי
-	-	564	הכנסות מימון
(7,736)	(5,202)	(9,021)	הוצאות מימון
11,201	11,005	41,778	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(5,915)	(11,947)	33,635	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
105,332	35,059	100,801	רווח מחברות מוחזקות
99,417	23,112	134,436	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,638)	(903)	(19,450)	הטבת מס
96,779	22,209	114,986	רווח לשנה
(750)	1,878	(867)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
96,029	24,087	114,119	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

הנתונים המוצגים 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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

96,779	22,209	114,986
--------	--------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

465	550	815
(26)	184	(33)
(105,332)	(35,059)	(100,801)
(10,627)	(10,854)	(41,778)
10,000	-	-
828	(51)	(782)
(8,152)	(518)	(2,458)
-	-	(15,529)
216	229	269
(112,628)	(45,519)	(160,297)

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

שערוך אגרות חוב
הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רווח בגין חברות מוחזקות
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות
קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
ירידה (עלייה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

2,151	(9,931)	5,076
(10,415)	(1,068)	(1,851)
(219)	(58)	613
5,967	(7,615)	5,474
(4,343)	-	-
2,638	-	5,604
(4,221)	(18,672)	14,916
(20,070)	(41,982)	(30,395)

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

הנתונים המוצגים 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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(468)	(88)	(1,741)
(5,012)	(10,861)	(2,926)
-	-	18,125
(884)	(121)	(175)
21	-	-
(113,625)	13,924	(65,376)
-	-	(4,672)
(7,619)	(547)	-
(127,587)	2,307	(56,765)

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
ירידה (עליה) במזומן מוגבל בשימוש
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
הלוואה לשוכר בחברה הבת
תשלום על חשבון נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

197,578	-	193,847
(13,093)	-	(19,999)
6,066	-	691
119,082	-	-
(30,216)	10,000	(10,000)
25,000	9,914	38,750
(5,320)	(14,732)	(58,841)
(20,000)	(25,000)	(35,000)
279,097	(19,818)	109,448
131,440	(59,493)	22,288
3,453	134,893	75,401
134,893	75,400	97,689

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	10,382

שינוי סיווג ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כללי:

(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, 2019.

(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, הוצאות 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 הוצאות 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 המזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

ס"ה"כ	ללא הצמדה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
97,689	97,689
75,401	75,401

ליום 31 בדצמבר, 2019:
מזומנים ושווה מזומנים

ליום 31 בדצמבר, 2018:
מזומנים ושווה מזומנים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

ג. מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
177	177
965	-
47,384	47,458
10,320	-
10,571	9,690
<u>69,417</u>	<u>57,325</u>

מלאי מקרקעין:

עלות מקרקעין פרויקט "תכלת"
 עלות מקרקעין פרויקט "רום"
 עלות מקרקעין פרויקט "הצוק הצפוני"
 עלות מקרקעין פרויקט "למד" (*)
 עלות מקרקעין פרויקט "הוד השרון 2" (*)

(*) ראה ביאור 7 מלאי מקרקעין בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
873	1,077
6,047	6,933
4,826	6,000
44	4,525
61	381
1,600	1,800
<u>13,451</u>	<u>20,716</u>

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
 הוצאות לשלם ואחרות
 הפרשה לבנוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (*)
 מוסדות
 חו"ז בעלי שליטה (*)
 הפרשה למענק

(*) ראה ביאור 27 עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

(2) התחייבויות לאשראי בנקאי, אגרות חוב והלוואות מאחרים המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
75,641	32,500
198,592	373,256
1,700	1,700
<u>275,933</u>	<u>407,456</u>

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 מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2019							
סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
3,382	-	-	-	-	-	3,382	ספקים
							אשראי
46,655	-	-	-	27,925	5,660	13,070	מתאגידים
							בנקאיים
							זכאים
14,462	-	-	-	-	-	14,462	ויתרות
428,061	-	111,598	96,130	75,473	78,466	66,395	זכות
<u>492,557</u>	<u>-</u>	<u>111,595</u>	<u>96,130</u>	<u>103,398</u>	<u>84,126</u>	<u>97,308</u>	אגרות חוב
							α

ליום 31 בדצמבר, 2018							
סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
2,769	-	-	-	-	-	2,769	ספקים
							אשראי
78,123	-	-	-	10,237	3,010	64,876	מתאגידים
							בנקאיים
							זכאים
8,363	-	-	-	-	-	8,363	ויתרות
223,920	-	30,690	52,530	54,830	57,130	28,740	זכות
<u>313,175</u>	<u>-</u>	<u>30,690</u>	<u>52,530</u>	<u>65,067</u>	<u>60,140</u>	<u>104,748</u>	אגרות חוב

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:

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקק שינוי המס כדלקמן:

שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך יופחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

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)

(2) שומות מס המיוחסות לחברה:

לחברה הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2012. ביום 30 באפריל, 2018 קיבלה החברה שומת מס הכנסה על פי מיטב השפיטה לשנים 2012 עד 2015 (להלן - "השומה"), לפיהן נדרשת החברה לשלם מס הכנסה בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח (כ-1 מיליון ש"ח כולל הפרשי הצמדה וריבית על פי דין למועד הדוח), הנובע בעיקר כתוצאה מאי התרת קיזוז הפסדים שנבעו מהפרשי שער בגין שחיקת הרובל ואשר נכללו בסעיף הוצאות המימון. הפרשי שער אלה נבעו מהלוואה שנתנה החברה לחברה בת לצורך הפעילות ברוסיה.

בחודש יוני 2019 נחתם הסכם שומות בין רשות המיסים לבין החברה בנוגע לשנות המס 2013-2015. בעקבות הסכם השומות רשמה החברה התחייבות למסים בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח אשר שולמו בתקופת הדוח. לא הייתה השפעה תוצאתית מהותית בתקופת הדיווח.

(3) הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה:

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות. בדוחות הכספיים של החברה נכלל נכס מס בגין הפסדים המועברים של החברה כאמור לעיל, עקב צפי לניצולו בעתיד הנראה לעין.

(4) יתרות מסים נדחים:

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(8,740)	-	-	(8,740)
2,032	-	-	2,032
<u>(6,708)</u>	<u>-</u>	<u>-</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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
365	12,855
242,938	373,766
<u>243,303</u>	<u>386,621</u>

יתרות חו"ז שוטפות
הלוואות לזמן ארוך
סה"כ

(2) הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,005	41,778

הכנסות מימון



JOSEPH SARNITZKY
SARIT BERMAN BOHNIK
HAIM BEN - DAVID
AVI SHAYO
RON SARNITZKY
DANA SARNITZKY
ESTER COHEN
AVI DABBY
DROR ROIMI
RAZ ABRAHAM

CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
REAL ESTATE APPRAISER
ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
LL.B & REAL ESTATE APPRAISER

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין
משפטנית ושמאית מקרקעין
שמאית מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין

יוסף זרניצקי
שרית ברמן בוחניק
חיים בן-דוד
אבי שעיו
רון זרניצקי
דנה זרניצקי
אסתר כהן
אבי דבי
דרור רוימי
רז אברהם

1 במרץ, 2020

דו"ח 25155/20 א'

לכבוד

חברת מידטאון בע"מ

שומת מקרקעין מלאה

שטחי מסחר, מלון, אחסנה וחניון פרויקט "מידטאון"

חלקה 421 (חלק) בגוש 6110

רחוב מנחם בגין 144 א', המע"ר הצפוני, תל אביב - יפו

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 פרטי הזמנת חוות הדעת, מטרת חוות הדעת

לבקשת מר יואב וולפין, סמנכ"ל כספים בחברת מידטאון בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/19.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.
הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.



1.2 גילוי פרטים

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2019.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.

הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2 ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

שם המומחה: **יוסף זרניצקי**

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.

מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".

הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.

החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.

בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: **זרניצקי רון**

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.

התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.

רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.

לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.

התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.

רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.

1.2.3 ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.



1.2.4 יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5 הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.3 כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

2. ביקור במקום

ביקור בנכס נערך ע"י רוז אברהם שמאי מקרקעין, ביום 29/1/20. הביקור נערך בליווי מר יואב וולפין סמנכ"ל כספים בחברת מידטאון והגב' מיה נתן, מהנדסת החברה.

3. פרטי הנכס

נשוא השומה : שטח מסחר, מלון, אחסנה ומקומות חניה במבנים שונים, כמפורט בסעיף 4.3.

גוש : 6110

חלקה : 421 (חלק)

שטח בנוי : כ-14,040 מ"ר עיקרי (כ-20,500 מ"ר ברוטו+ כ-588 מ"ר מרפסות גג); כ-16,640 מ"ר לשיווק (כולל מרפסות גג).

זכויות : בעלות פרטית, כמפורט בפרק "המצב המשפטי"

כתובת : מנחם בגין 144, המע"ר הצפוני, תל אביב-יפו.

זיהוי הנכס : באמצעות תשריט היתר הבנייה, הסכם המכר ואישור זכויות.



4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. הסביבה

המע"ר הצפוני הינו מתחם הממוקם במרכז אזור העסקים "הזרוע הצפונית" החדש והמתפתח בת"א, הממוקם בין דרך מנחם בגין ונתיבי איילון ובמרכז הרצועה שבין מחלף ארלוזורוב למחלף השלום, המהווה המשך ישיר למע"ר הותיק בשדרות שאול המלך, תל אביב.

עיריית תל אביב יזמה וקידמה תכניות חדשות וביצוע עבודות פיתוח נרחבות על מנת להפכו לאזור פעיל כחלק מהמטרופולין, ע"י קידום תכניות להבטחת תנאים ואפשרויות לפיתוח מגוון פעילויות של שימושים מעורבים הכוללות שטחי מסחר, משרדים, עסקים, מגורים ותרבות בילוי, וכן ע"י השקעות בתשתיות התחבורה המגיעות למתחם.

המע"ר מהווה חטיבת קרקע המחולקת למגרשי בניה, שבחלקם נמצאים בבניה של פרויקטים עתירי שטח בייעוד למשרדים בשילוב מגורים.

בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע הוקם מגדל משרדים ראשון בתחום המע"ר-"בית קרדן" ובקצה הדרומי מתחם פרויקט עזריאלי (קניון, מלון ומגדלי משרדים).

בתחום חטיבת הקרקע מתוכננים ונבנים פרויקטים נוספים, דוגמת פרויקט "אגד", "בית פז - גזית", פרויקט "מידטאון", פרויקט עזריאלי TOWN, פרויקט WE, פרויקט מגדל דמוי ספירה אשר יהווה את המגדל הרביעי במתחם עזריאלי ויתנשא לגובה 90 קומות ועוד.

חטיבת הקרקע נתחמת ממזרח בנתיבי איילון, ממערב בדרך מנחם בגין ובקצה הצפוני בצומת הרחובות ערבי נחל ודרך מנחם בגין. חטיבת הקרקע נהנית מנגישות נוחה ומהירה. ממזרח ובצמוד לדרך מנחם בגין, כביש שירות נפרד המתפצל מהרחוב ומהווה את כביש הגישה למגרשים בתחום המע"ר.

נתיבי איילון, התוחמים את חטיבת הקרקע ממזרח, מהווים ציר תנועה מרכזי במטרופולין תל אביב כשבמרכז "נתיבי איילון" מסילת ברזל.

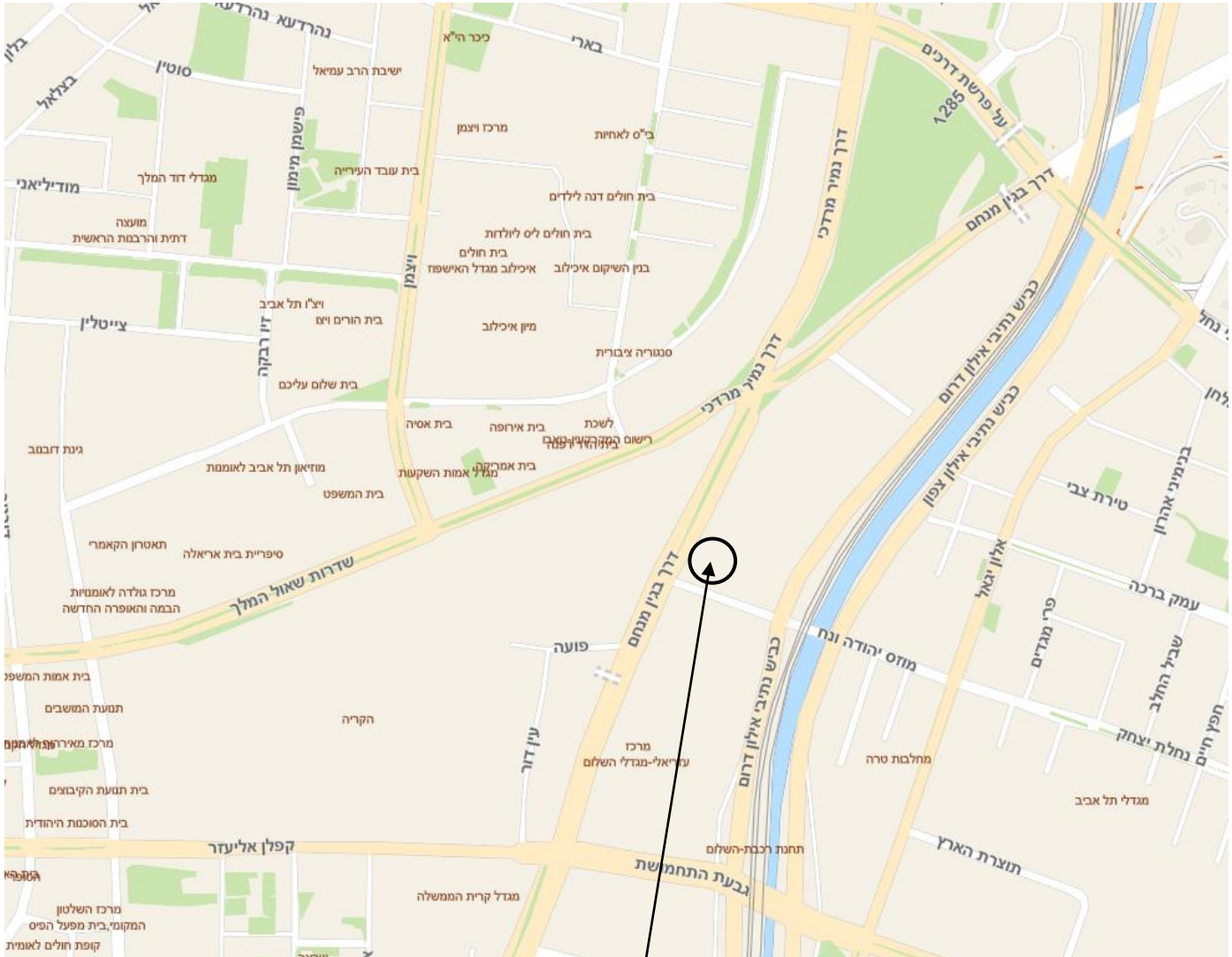
תחנת רכבת "השלום" ממוקמת מזרחית למתחם "עזריאלי" בקצה הדרומי של המע"ר, ותחנת רכבת "סבידור" (תחנת "ארלוזורוב") ממוקמת צפון מזרחית למע"ר. תוואי הרכבת הקלה ותחנת "שאול המלך" ממוקמים על ציר מנחם בגין (בצמוד לנשוא השומה).

מערבית לחלק הדרומי של מתחם המע"ר מחנה צבאי "רבין - הקריה".

מצפון ממוקם אזור התעשייה הידוע בשם אזור "בורסת היהלומים" ברמת גן המאופייין בבנייני משרדים רבי קומות חדישים לצד מבנים נמוכים בני 3-4 קומות בבניה ותיקה. ממזרח אזור המיועד להיות "הסיטי" של גבעתיים ובו נבנים כיום בנייני מגורים ומשרדים.



מפת סביבה



מיקום נשוא
 השומה



להלן הדמיה של המע"ר הצפוני המתוכנן (מכיוון מזרח)



מגדל H (י' בית
רסיטל" לשעבר)

מגדלי ארלוזורוב
"מגדלי הצעירים"
(בשלבי הקמה)

מגדל ידיעות
אחרונות

"מגדל בית
אגד"

מגדלי "MIDTOWN"
"TLV"

עזריאלי TOWN
(מתחם כללית)

מגדל גזית
ופז

מגדל מטרופולין
(אכטמן), קרדן 2

מגדל קרדן 1, בנוי

4.2. תאור החלקה

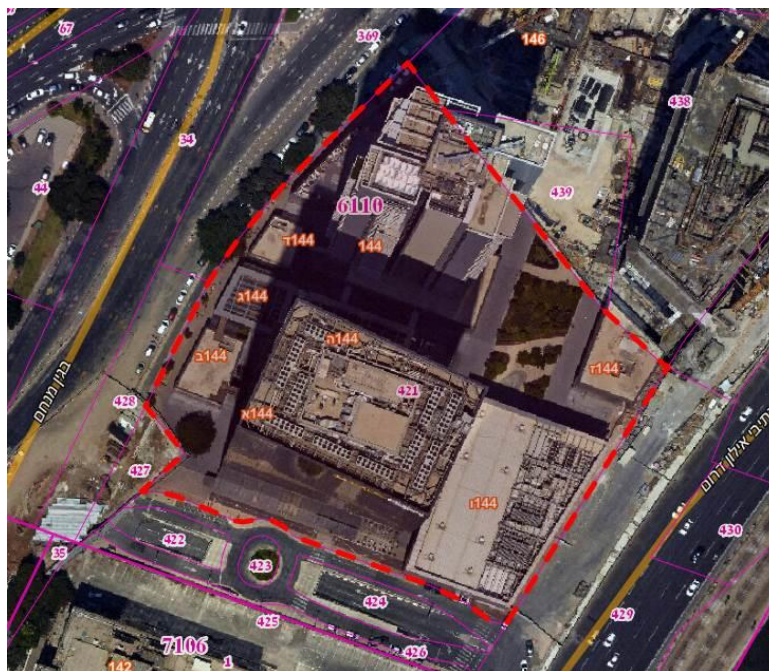
חלקה 421 בגוש 6110, בשטח של 11,331 מ"ר רשום, דמוית טרפז קטום בחלקו הדרום מערבי.

החלקה, תלת חזיתית, פונה בחזית מזרחית של כ-80 מ' לכיוון כביש גישה פנימי המקשר בין המגדלים ומגרשי הבניה במע"ר (מעברו כביש ארצי מס' 20 "איילון"), בחזית דרומית של כ-100 מ' לכיוון כביש שירות פנימי עם רמפת ירידה לחניון הפרויקט ובחזית מערבית רחבה לכיוון דרך מנחם בגין ומפגש הרחובות שאול המלך/ דרך נמיר המהווה צומת סואנת במרבית שעות היום.

על החלקה בנוי פרויקט "מגדלי מידטאון" המהווה מתחם עירוני חדשני וכולל מגדל משרדים, מגדל מגורים, מבנה ספורט רב תכליתי ומבני מסחר נמוכים, כפרוט בהמשך. נשוא השומה מהווה שטחי מסחר, מלון, אחסנה ומקומות חניה כמפורט בהמשך.



להלן סימון החלקה על רקע תצלום אוויר:



להלן גבולות החלקה:

- מערב- חזית לדרך מנחם בגין, דו סטרי, רב מסלולי.
- צפון- פרויקט עזריאלי טאון, בבנייה.
- מזרח- דרך גישה פנימית ומעברה כביש ארצי מס' 20 - "נתיבי איילון".
- דרום- חזית לכביש שירות ורמפת ירידה לחניון הפרויקט, מעברו בית אגד בן 8 קומות עליו עתיד להיבנות מגדל בן 65 קומות בייעודי מגורים, משרדים ומסחר.

4.3 פרויקט "מגדלי מידטאון"

על החלקה בנוי פרויקט "מגדלי מידטאון" המהווה מתחם עירוני חדשני אשר תוכנן ע"י האדריכל משה צור. הפרויקט כולל מגדל משרדים בגובה 197 מטר בן חמישים קומות, בשטח כולל של כ-75 אלף מ"ר ומגדל מגורים המתנשא לגובה של 183 מטר וכולל 50 קומות בהן 338 דירות, מבנה ספורט רב תכליתי ומספר מבני מסחר נמוכים. המבנים בנויים מעל 6 קומות מרתפים משותפים לכלל שטחי הפרויקט הכוללים כ-2,240 מקומות חניה (חלקם במתקנים מכפילים), שטחי אחסנה ושטחים טכניים.

בניית המגדלים החלה בשנת 2013 והסתיימה ב-2018. על ציר מנחם בגין מוקמת בימים אלו תחנת "שאול המלך" של הקו האדום של הרכבת הקלה, שאחת מכניסותיה תקושר לפרויקט (עפ"י מידע מאתר נת"ע, הקו האדום צפוי להתחיל לפעול באופן סדיר באוטובר 2021).



במפלס הקרקע רחבה ציבורית מרוצפת ומגוננת לרווחת דיירי הפרויקט אשר תתחבר לשני המגדלים הצפויים להיבנות על מגרש שירותי בריאות כללית הצמוד מצפון ותיצור טיילת להולכי רגל. בתחום הרחבה הציבורית נבנו מס' מבנים מסחריים בני שתיים עד שלוש קומות. במתחם נבנו גם שירותים עירוניים, כדוגמת גני ילדים ואולם ספורט עם 480 מושבים, ממזרח למגדל המשרדים.

מדרום למתחם נסלל כביש גישה חדש, ובעתיד צפוי להיבנות גשר חדש מעל נתיבי איילון שיקשר את רחוב עמק ברכה אל המתחם מכיוון מזרח. בכיוון מערב צפוי להיבנות גשר להולכי רגל. הגישה לחניון הפרויקט הינה באמצעות רמפת ירידה מדרום למגדל המשרדים.

סך שטח המשרדים, המגורים והמסחר בפרויקט עומד על כ-125 אלף מ"ר + קומות חניון בשטח של כ-82 אלף מ"ר.

מגדל המשרדים (מבט מכיוון דרום מערב)



נשוא השומה .4.4

שטחי מסחר .4.4.1



נשוא השומה כולל בסה"כ כ-14,040 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר הממוקמים בארבעת המפלסים הראשונים של מגדל המגורים (מבנה 7), בשלושת המפלסים הראשונים של מגדל המשרדים (מבנה 3), בשישה מבננים בבניה נמוכה הפרוסים בשטח הפרויקט (מבננים 1,2,4,5,6,8) ובקומות מרתף עליונה (מתחם מסחר G).

המבנים אשר בנייתם הושלמה לאחרונה בנויים שלד בטון מזוין בחיפוי קירות מסך, הגג שטוח מבטון.

שטחי המסחר מושכרים לשוכרים שונים בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-69% (כמפורט בסעיף 6.3). נכון למועד הביקור פעילים בנכס 4 יחידות מסחריות ויחידה נוספת המשמשת כמשרד מכירות של הפרויקט, כדלקמן:

רשת בתי קפה- היחידה בשטח לשיווק של כ-108 מ"ר, ממוקמת בקומת הקרקע של מגדל המשרדים (מבנה 3), בצמוד ללובי הכניסה למגדל ובחזית לרחבה מרוצפת עם שולחנות ישיבה. הגישה ליחידה מתאפשרת הן דרך לובי מגדל המשרדים והן באמצעות דלת בחזית לרחבה המרוצפת בחזית המגדל.

חנות מזון- היחידה בשטח לשיווק של כ-436 מ"ר, משתרעת על כלל שטח קומת הקרקע של מבן 6. ליחידה כניסה/ יציאה בחלק הדרום מערבי של החנות וכניסה/ יציאה נוספת הפונה לרחבה הציבורית. שטח של כ-120 מ"ר מהיחידה הושכר בשכירות משנה למסעדה (מזון מהיר). בחלק הצפון מערבי של היחידה מתוכננת קומת גלריה חלקית.

חנות פארם- היחידה בשטח לשיווק של כ-533 מ"ר, ממוקמת בקומת הקרקע של מגדל המגורים (מבנה 7) עם חזית רחבה לרחוב מנחם בגין. הכניסה ליחידה מרחוב מנחם בגין.

משרד מכירות- היחידה בשטח לשיווק של כ-130 מ"ר, ממוקמת בקומת הקרקע של מגדל המגורים (מבנה 7).

סטודיו לעיצוב- היחידה ממוקמת בקומת א' (כ-722 מ"ר לשיווק) ובקומה ב' (כ-745 מ"ר לשיווק) של מגדל המגורים (מבנה 7), בין הקומות מקשר גרם מדרגות פנימי. הכניסה ליחידה מתאפשרת הם דרך מעליות הבניין מקומות המרתף והן מלובי עצמאי בקומת הקרקע של בניין המגורים. ליחידה חזית רחבה לרחוב מנחם בגין.



רמת הגמר ביחידות משתנה בין היחידות בהתאם לצרכי השוכרים וכוללת, בין היתר, ריצוף קרמי/ שיש/ בטון מוחלק/ פרקט סינטטי, הנמכות גבס עם תאורה דקורטיבית תלויה/ שקועה, מיזוג אוויר וכיוצ"ב.

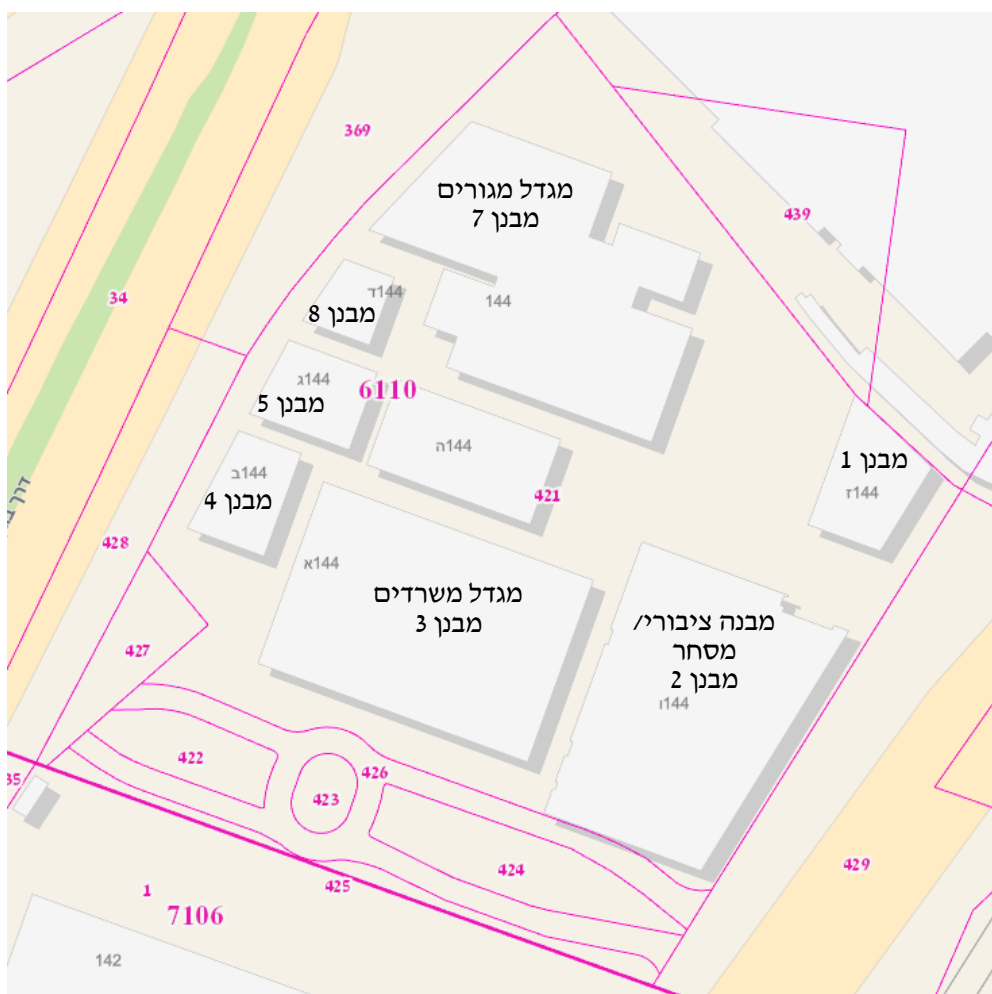
ביתר השטחים המושכרים הוחל בביצוע עבודות גמר והתאמות לשוכרים השונים. היחידות הפנויות ברמת גמר מעטפת.

במבנים השונים הותקנו מערכות בקרה וכריזה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים, מפוחי עשן וכד'). רמת התחזוקה בשטחים הציבוריים במבנים טובה.

גובה פנים בקומת הקרקע 5-6 מ'

גובה פנים בקומות עליונות 3.5-4 מ'

להלן סימון המבנים על רקע תשריט סביבה:





להלן תמונות מייצגות:

שטחי מסחר תת קרקעיים (מתחם G) ברמת מעטפת



שטחי מסחר עיליים





שטחי המלון



חדר כושר





4.4.2. חניון ושטחי אחסנה

כאמור, בפרויקט שישה קומות מרתפי חניה המשמשים את כלל שטחי הפרויקט (מסחר, אולם הספורט, מגדל המשרדים ומגדל המגורים) וכוללים שטחים טכניים, שטחי אחסנה וחניון הכולל כ-2,240 מקומות חניה. נשוא השומה מהווה שטחי אחסנה, כ-473 מקומות חניה רגילים, כ-7 מקומות חניה כפולים (סה"כ 14) וכ-140 מקומות חניה במתקן מכפיל.

בהתאם למידע שנמסר ע"י מר גלעד בוימוביץ, מנהל אגף הנדסה בנת"ע, כתוצאה מתוואי הרכבת הקלה צפויים להתבטל מקום חניה טורי אחד.

רמת הגמר בחניון כוללת, בין היתר, רצפת בטון מחופה אפוקסי עם סימוני חניה, תאורה פלורוסנטית, תקרת בטון, ספרינקלרים, מערכות גילוי אש, מפוחי עשן, מערכת כריזה וכיוצ"ב.

בשטחי האחסנה גמר סטנדרטי הכולל, בין היתר, תאורה תלויה/ פלורוסנטית, מערכות גילוי וכיבוי אש, ריצוף קרמי, דלת ברזל וכיוצ"ב.

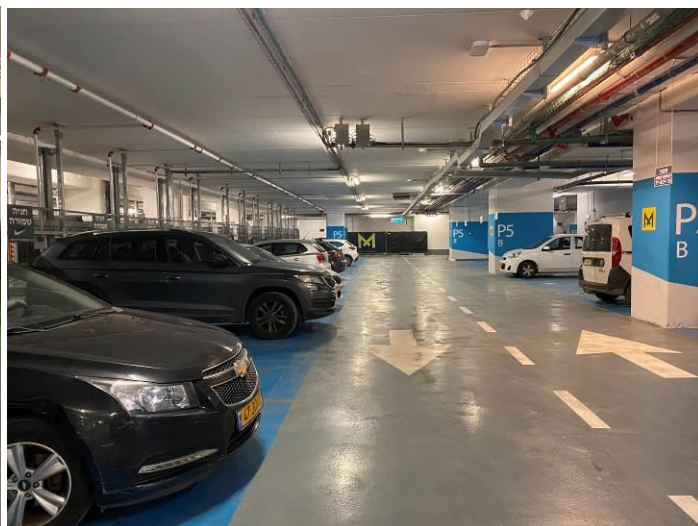
במעברים, בלוביים הקומתיים ובשטחים הציבוריים גמר מלא.

גובה פנים בחניון- 2.7 מ' - 3.7 מ'

גובה פנים בשטחי האחסנה- 2.5 מ' - 3 מ'



להלן תמונות מייצגות:



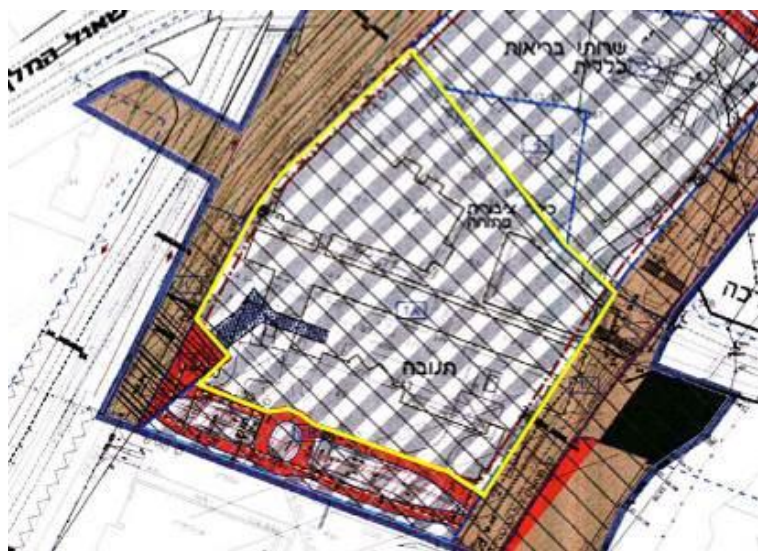


5. מצב תכנוני

5.1 **תכנית מס' תא/2774**, פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5441 מתאריך 27/9/2005. מטרת התכנית, יצירת תשתית עירונית ותנאים סביבתיים אשר יאפשרו פיתוח עתידי של אזור הזרוע הצפונית של המעי"ר - דופן איילון כמרכז עסקים ראשי.

5.2 **תכנית מס' תא/3250**, פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5990 מתאריך 25/8/2009. התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית אזור מרכז עסקים ראשי כולל מגורים בזרוע הצפונית של המעי"ר.

התכנית מסמנת את חלקה 421 כמגרש 1A בייעוד "מרכז עסקים ראשי".
להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



זכויות בניה:

סה"כ שטחי בניה עיקריים: 87,673 מ"ר, מהני"ל יותרו גם מגורים כאשר סה"כ שטח המגורים העיקרי המותר בכל תחום התוכנית הוא 36,000 מ"ר (לא רק למגרש 1A).

סה"כ שטחי שירות עיליים: 36,590 מ"ר

סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים: 96,600 מ"ר

שטחי ציבור עיקריים: 1,500 מ"ר

שטחי שירות ציבוריים: 300 מ"ר

מחסנים עירוניים במרתף: 1,000 מ"ר (לכלל המגרשים בתחום התכנית).

תכסית מרבית: 50%



תכליות ושימושים (תמצית):

במרתפים: חניה, פריקה וטעינה, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שטחים טכניים, מחסנים, מוסכים ושרותי רכב ושימושים נוספים כמפורט בתכנית ע'1 - מרתפים.

במפלס קומת הקרקע וב-6 קומות שמעליה: מסועות, כניסה לרכבת תחתית, שרותי קבלת קהל, שירותים אישיים, מרכז רפואי, הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים כגון בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים. בנוסף שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, משרדים, אולמות כנסים ושמחות, מכללות, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, מועדוני בריאות כושר וספורט.

בקומת הקרקע: מסחר, הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים, בתי אוכל, משרדים, אולמות כנסים ועוד.

במפלס שמעל קומת הקרקע: משרדים, הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים כגון בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים וכו', תעשייה עתירת ידע, מרכז רפואי, אולמות כנסים, מכללות, אולמות תצוגה, מועדוני בריאות וכושר. ב-3 הקומות העליונות של כל בנין יותרו גם מסעדות, בתי אוכל ומשקה, גלריות, מרכז מבקרים, תצפית וכדומה.

גובה:

לא יעלה על 220 מ' מעל פני הקיים (כולל אנטנות, קומות טכניות ומתקנים טכניים על הגג). גובה הבינוי הנמוך לאורך דרך מנחם בגין ובדפנות הכיכר המרכזית יהיה עד 6 קומות מעל קומת קרקע גבוהה לא כולל קומות טכניות ומתקנים על הגג. גובהם לא יעלה על 70 מ'. גובה המרתף העליון יהיה עד 6 מ' נטו. בקומת קרקע ניתן לבנות יציע/קומה חלקית במסגרת שטחי הבניה המותרים. גובה קומת הקרקע הגבוהה יהיה עד 10 מ'.

גשרים:

בהתאם לתקנון, תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לשטחים הדרושים לעיגון וביסוס גשר עמק ברכה בדופן המזרחית של הפרויקט ובתחום המרתפים בחזית המפונה לנתיבי איילון תוך הבטחת מעבר רצוף של תשתיות בדרך השירות גם באזור הניצבים של הגשר.

בנוסף ניתן יהיה להקים גשר להולכי רגל ואופניים מעל דרך מנחם בגין, מתחום התכנית אל תחום הדרך הסמוך למתחם קרן הקריה בתחום גבולות התכנית.



שטחי ציבור:

השטחים למבני ציבור, משרדי העירייה ולמחסנים שתחום התכנית ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו ויירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה.

הערות:

- תנאים להיתר, לאכלוס ונושא השלבויות, אינם רלוונטיים שכן הפרויקט הוקם ואף אוכלס ברובו הגדול.
- לענין החניות נקבע בהוראות ס' 12.6: "החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות פרט לשימוש למגורים".

5.3 **תכנית עיצוב תעא/3250**, אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 12/8/2012. הקמת מתחם עירוני בעל שימושים מעורבים.
כולל מסחר בקומת קרקע ובקומות שמעליו וכן גופי בנין מסחריים של כ- 3 קומות.
בנוסף, במפלס 1- חניה, מסחר רציף, סה"כ 6 מרתפי חניה.
המתחם כולל מגדל מגורים ומגדל משרדים בגובה של עד 50 קומות.

גובה המבנים:

עד 6 מרתפי חניה - פרטית וציבורית המשמשים גם למחסנים, גרעיני בנין ומתקנים טכניים. שימושים מסחריים במרתף עליון, בק"ק, קומה ראשונה, שניה ושלישית.
המסחר במפלס 1- הינו רציף ואילו במפלסים מעל הקרקע מתאפיין במבנים בני 2-3 קומות.
קיימת אפשרות לחיבור פיזי אל הרכבת התחתית ממרתף 3- אל תוך המסחר במרתף עליון.

גובה המגדלים לא יעלה על 220 מ' מעל פני הים. במגדל המגורים גובה קומה טיפוסית 3.6 מ' ובמשרדים 3.8 מ'. במבנים הנמוכים ובקומות התחתונות גובה הקומה עד 6 מ'. שטח מינימום ליח"ד 50 מ"ר עיקרי ושטח ממוצע 65 מ"ר עיקרי.

מבני הציבור במתחם כוללים משרדי עירייה, מחסני עירייה, אולם ספורט רב תכליתי וגני ילדים. במגרש 1 (הנישום) מבנה ציבור בגובה של כ- 4 קומות הכולל אולם ספורט רב תכליתי הממוקם בפינה הדרום מזרחית הפונה לכיכר. שטח אולם הספורט כ- 3,000 מ"ר ברוטו ושטח גני הילדים כ- 600 מ"ר ברוטו. לגני הילדים יתוכנן שטח מרפסת גג כתחליף לחצר צמודה.



הכניסות יופרדו לפי השימושים השונים, כניסה למגורים, למשרדים, לשימושים ציבוריים ולמסחר.

כניסה לכללי רכב תהיה דרך שתי דרכי רוחב, הצפונית והדרומית. שתי דרכי הרוחב, מקשרות את מנחם בגין ממערב אל דרך השירות ממזרח למתחם. הכניסה לחניון באמצעות רמפות חניה המשולבות בשתי דרכי הרוחב.

השטחים הפתוחים בתחום התכנית כוללים כיכר מלבנית לינארית בעלת שתי זרועות הקושרות אותה למזרח ולמערב, המוגדרת כשטח פרטי עם זיקת הנאה. במרכז הכיכר גן עירוני הממוסגר ע"י אזור מרוצף עבור הולכי רגל ולשימוש המסחר בדפנות. רחבות, סמטאות ורחובות צרים בין גופי בנין מסחריים מתנקזים אל הכיכר המרכזית. שטח הכיכר המרכזית וזרועותיה לא יקטנו מ- 5,000 מ"ר. על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית בתחום התכנית והם יתחזקו ע"י היזמים ו/או מי מטעמם באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול כמקשה אחת.

5.4 **תכנית מס' תא/ע'1**, פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5167 מתאריך 18/3/2003.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים. מתירה הקמת 2 קומות מרתף, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי הקומות, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות לשטחי שירות כלליים. תכנית בניה: עד 80% משטח המגרש. גובה: בקומת מרתף עליונה וזו שמתחתיה 4.0 מ', בשאר הקומות 3.5 מ' (הוראות תא/3250 קובעות גובה אחר והוראותיהן גוברות). שימושים: בשתי קומות המרתף הראשונות יותרו שימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים. בשאר קומות המרתף יותרו שטחי שירות כלליים, חניות ומחסנים דירתיים.



5.5 **תכנית מס' תא/5000**, פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 7407 מתאריך 22/12/2016. התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא השומה מסומן בתחום מתחם תכנון 603, בייעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



הוראות התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, קובעות, בין היתר כדלקמן:

שטחי בניה:

גודל מגרש	רח"ק ± בסיסי	רח"ק מירבי
פחות מ-1 דונם	4.2	10.4
3 דונם ומעלה	4.2	12.8

שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימוש ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
מקבצי שימושים נוספים- מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5.
בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

¹ שטח רצפה (שטח עיקרי, שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר), חלקי שטח קרקע (שטח מגרש לאחר הפרשות לצרכי ציבור).



הוראות:

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

בנוסף, התכנית כוללת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ("מטלות ציבוריות"), אשר יקבעו בהתייחס למאפייני התכנית ובהתאם לרובע בו היא חלה.

5.6 תמ"א 23 א' על תיקוניה, תכנית תא/מק/3639 ותכנית תא/מק/4658

5.6.1 תמ"א 23 א' על תיקוניה

החלקה גובלת עם תוואי מסילת הרכבת הקלה עפ"י תמ"א 23 א' על כן כל בניה לרבות חפירת מרתף יקבעו על פי קווי הבניה כמפורט בתמ"א ובתיאום עם חברת נ.ת.ע.

קטע מתשריט תוואי הרכבת הקלה (קו תת קרקעי) מתוך תמ"א 23 א' 4 המתוכנן, הקו האדום ותחנת שאול המלך ממוקמים על דרך בגין ובצמוד לנשוא השומה.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:





ע"פ תמ"א 23/א' נדרש תוואי לתכנון הרכבת הקלה ברוחב 30 מ' מציר הדרך מעל הקרקע וברוחב של 40 מ' מציר הדרך מתחת לקרקע. חריגה מציר זה דורשת הקלה מטעם המועצה הארצית.

תמ"א 23 א' מחייבת תיאום עם חברת נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) ותיאום עם אגף התנועה שבעירית תל אביב, לנושא בניית מרתפים בסמיכות לתוואי הרכבת.

בהתאם לתמ"א 23 א' 24 במקום שבו נקבעה רצועה לתכנון בתחום שרוחבו אינו עולה על 30 מ', לא תותר הקלה בקווי הבניין של אותה הדרך הגובלת עם רצועה לתכנון, ויראו בכך סטייה ניכרת מתכנית.

5.6.2. תא/מק/3639

התכנית, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18.7.2017, מהווה תכנית מפורטת להקמת מתקנים הנדסיים וכניסות לתחנות תת קרקעיות של הרכבת הקלה.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא השומה ממוקם בצמוד לתחנת שאול המלך.
להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



מיקום נשוא
השומה

² תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב.



5.6.3. תכנית תא/מק/4658

תכנית תא/מק/4658, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019, מהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי המתע"ן בעיר תל אביב יפו.

מטרת התכנית הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

5.7. תכנית אב לקירווי איילון- תא/מק/9068

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו אישרה, בישיבתה מיום 13/7/16, את תכנית האב לקירווי איילון המציעה עקרונות תכנון לפיתוח עתידי של אזור מסדרון כביש איילון, תוך קירווי מקטעים נרחבים.

פרויקט הקירווי צפוי לכלול כ-2,500 דונם וייצר שטח ציבורי חדש ופתוח על בסיס שטח קיים. בהתאם לתכנון, נתיבי איילון, שהיום מהווים ציר תנועה מרכזי וסואן, ייקרו ויהוו מוקד בילוי ופנאי הכולל, בין היתר, מסלולי אופניים, מדשאות, בתי קפה ופעילות מסחרית וכיוצ"ב. בהתאם לתכנון, הקרווי ישפר משמעותית את נגישות התחבורה הציבורית לאזור.

ביום 26/10/17 פורסם על הכנת תכנית מפורטת מס' 507-0347740 לקירווי איילון במקטע המרכזי בין גשר ערבי נחל בגבולה הצפוני של התכנית ועד גשר יצחק שדה בגבולה הדרומי. יודגש, כי אישור התוכנית ישנה את כל אזור "המע"ר הצפוני" ויתרום לעליית מחירים וביקושים באזור.

להלן הדמיות הפרויקט:





5.8 רישוי והיתרי בניה

מס' היתר	מועד קבלת היתר	מהות ההיתר
11-1114	18/03/2012	הריסה והקמת 6 קומות מרתף לחניה עבור 2 מגדלים למסחר ומשרדים שייבנו בעתיד.
13-0150	25/02/2013	שינויים להיתר 11-1114 להקמת 6 קומות מרתף ללא תקרת מרתף עליון 1.
14-0463	16/07/2014	שינויים להיתר 11-1114.
14-1184	20/11/2014	הקמת מגדל משרדים בן 48 קומות ו- 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתפים לפי היתר 14-0463.
14-1310	22/02/2015	השלמת קירוי מרתף 2- והקמת 3 מבנים למסחר (מבנים 5,6,8), הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות הכוללות 4 קומות מסחריות ו- 337 דירות עם 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף (לפי היתר 14-0463).
16-0225	08/05/2016	הקמת שלושה מבנים עבור מבנה ספורט רב תכליתי ושני מבני מסחר ושינויים כלפי היתר מרתפים מס' 14-0463.
16-0981	20/07/2016	שינויים קונסטרוקטיביים בכל קומות המרתף, הוספת עמודים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית, שינויים במיקום החניות, מס' החניות לאחר השינוי 2,208.
17-0370	18/05/2017	שינויים כלפי היתר 14-1184 במגדל המשרדים.
18-0095	15/02/2018	שינוי להיתר 14-1310 שינויים במבנים 5,6,8 ובמגדל המגורים.
18-0281	22/04/2018	הארכת תוקף היתר מס' 14-1184 שניתן למגדל המשרדים לשנתיים נוספות מ- 18/11/2017 עד 18/11/2019.
18-0809	21/10/2018	היתר שינויים בקומת מרתף 5-, מבנן 1, אולם ספורט במבנן 2 ומבנן 4.
19-0717	18/7/2019	היתר שינויים בקומת המרתף (1-) ושינויים במבנן 2

5.9 תעודות אכלוס:

מועד	מהות	התניות
19.09.2017	לקומות המרתף ומגדל המשרדים (ביניהם שטחי מסחר - מבנן 3).	אין
	בתיק הבניין לא נמצאה תעודת אכלוס למבנים הנוספים	



5.10 סיכום שטחי הבניה נשוא השומה:

מבנה	קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ	משתחים לא מקורים במ"ר
1	קרקע	195.84	55.26	251.10	
	ראשונה	214.84	58.81	273.65	
	ביניים M		67.25	67.25	
	שניה	272.20	48.23	320.43	
	גג לא מקורה		-	-	249.71
	סה"כ	682.88	229.55	912.43	249.71
2	קרקע	752.42	339.51	1,091.93	
	ראשונה	653.20	182.33	835.53	
	סה"כ	1,405.62	521.84	1,927.46	-
3	קרקע	612.83	488.00	1,100.83	
	ראשונה	816.19	239.96	1,056.15	
	שניה	745.74	558.73	1,304.47	
	סה"כ	2,174.76	1,286.69	3,461.45	-
4	קרקע	177.53	34.27	211.80	
	ראשונה	192.35	37.20	229.55	
	גג				214.28
	סה"כ	369.88	71.47	441.35	214.28
5	קרקע	203.93	24.82	228.75	
	ראשונה	203.52	19.76	223.28	
	סה"כ	407.45	44.58	452.03	-
6	קרקע	413.02	23.58	436.60	
	ראשונה	364.81	19.76	384.57	
	סה"כ	777.83	43.34	821.17	-
7	קרקע	1,075.46	442.06	1,517.52	
	ראשונה	1,183.00	285.74	1,468.74	
	שניה	732.35	342.38	1,074.73	
	ביניים M2		429.22	429.22	
	שלישית	489.81	232.57	722.38	
	ביניים M3		389.18	389.18	
סה"כ	3,480.62	2,121.15	5,601.77	-	
8	קרקע	109.49	14.48	123.97	
	ראשונה	109.49	10.12	119.61	
	גג				123.80
	סה"כ	218.98	24.60	243.58	123.80
G					
סה"כ		14,040.12	6,463.74	20,503.86	587.79



6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט³ ביום 8/1/20, בהתייחס לחלקה 421 בגוש 6110 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

בעלויות- מידטאון בע"מ (בשלמות)

משכנתאות- רשומה משכנתה מדרגה ראשונה, מיום 6/11/14, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הנכס בשלמות ביחד עם חלקות 42 ו-366 בגוש 6110. על הבעלות של כל הבעלים.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ע"ש מידטאון בע"מ, מיום 6/11/14, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הנכס בשלמות ביחד עם חלקות 421-425 בגוש 6110. על הבעלות של כל הבעלים.

הערות- בנסח הטאבו רשומות הערות שונות, בין היתר, הערות אזהרה לפי סעיף 126 לעניין הימנעות מעשיית עסקה, הערות לפי תקנה 27 לעניין ייעוד שטחים ציבוריים וכיוצ"ב. בהתאם למסמך אישור זכויות הערות אלו אינן רלוונטיות לנשוא השומה.

זיקות הנאה- נרשמו זיקות הנאה לטובת הציבור, מעבר/ גישה להולכי רגל לתחנת רכת תחתית ולביצוע עבודות הנדסיות לצורך הקמת הכניסה ומעבר לתחנת הרכבת.

6.2 מכתב אישור זכויות

הוצג בפנינו מכתב אישור זכויות, מיום 2/2/20 מאת משרד גולדפרב זליגמן עורכי דין המלווה את פרויקט מידטאון, ממנו עולה כדלקמן:

1. כלל שטחי המסחר בפרויקט, כמפורט בתשריט המצורף למכתב, הינם בבעלות חברת מידטאון בע"מ.

2. בהתאם למכתב, החניות בפרויקט הינן בבעלות ו/או ככל שהם נמצאים בחלקות 426 או 429 הינן בחכירה לדורות של מאת עיריית תל אביב בסה"כ: 627 מקומות חניה בהתפלגות ל-487 מקומות חניה (מתוכם 128 בחכירה) + 140 מקומות חניה במתקן מכפיל (מתוכם 22 בחכירה), סה"כ 627 מקומות חניה.

6.3 חוזי חכירה

³ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



6.3.1 חוזה חכירת הדרך הדרומית

הוצג בפנינו חוזה חכירה, שנחתם ביום 16/9/14, בין עיריית תל אביב לבין חברת מידטאון בע"מ. להלן עיקריו:

- המגרש הציבורי מהווה את מגרש 1B לפי תכנית תא/3250 (חלק מחלקות 42, 366, 370 ו-371 בגוש 6110) בשטח כ-1,005 מ"ר.
- השטח התת קרקעי מהווה את המוכר הנו 1,001 מ"ר * 6 מפלסים ובסה"כ: 6,030 מ"ר.
- מטרת החכירה: שימוש למעברים ומרתפי חניה תת קרקעיים בלבד.
- תקופת החכירה: 98 שנים החל מיום 16/6/14 + אופציה ל-98 שנים נוספות.
- מוסכם כי החברה לא תשלם לעירייה תמורה כלשהי בגין חכירת המוכר.

6.3.2 חוזה חכירת הדרך המזרחית

הוצג בפנינו חוזה חכירה, שנחתם ביום 18/9/14, בין עיריית תל אביב לבין חברת מידטאון בע"מ. להלן עיקריו:

- המגרש הציבורי מהווה את מגרש 11 לפי תכנית תא/3250 (חלק מחלקות 366, 370 ו-371 בגוש 6110) בשטח כ-3,877 מ"ר.
- השטח התת קרקעי מהווה את המוכר הנו 7,207.18 מ"ר (שש קומות מרתף בניכוי רצועת תשתיות).
- מטרת החכירה: הקמה ושימוש לצרכי מרתפי חניה תת קרקעיים בלבד.
- תקופת החכירה: 98 שנים החל מיום 16/6/14 + אופציה ל-98 שנים נוספות.



6.4 חוזי שכירות

הוצגו בפנינו חוזי שכירות וחשבוניות של כלל השוכרים בנכס, כמו גם טבלה מרכזת שנסלחה ע"י החברה. להלן ריכוז נתוני השכירות נכון לחודש דצמבר 2019:

שוכר	מיקום	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	סה"כ דמ"ש חודשיים	סה"כ דמ"ש שנתיים	תחילת השכירות	סיום השכירות	אופציות בשנים	הערות
שוכר 1	מרתף מסחרי	1,485	100	148,500	1,782,000	01/11/2019	30/10/2024	5+5+5	* בתקופת האופציה עלייה של 5% בדמי השכירות. * השוכר משלם דמי שכירות נוספים כאחוז מהפדיון. * ניתנה תקופת גרייס
שוכר 2	מרתף מסחרי	2,250	100	225,000	2,700,000	01/02/2019	31/01/2024	5+3+3+3+3+3	* לטטח הנמוך מ-2.4 מ' ישולם סך של 70 ש"ח למ"ר. * בתקופת האופציה הראשונה עלייה של 5% בדמי השכירות ובתקופת האופציה הנוספות עלייה של 3% בדמי השכירות. * לשוכר חלופת תשלום דמי שכירות כאחוז מהפדיון. * ניתנה תקופת גרייס
שוכר 3	מבנין 2-ק. קרקע	101	240	24,300	291,600				
שוכר 4	מבנין 7-קומה ראשונה	722	122	87,943	1,055,316	26/07/2018	27/07/2020	2+2+2+3	* לאחר 60 חודשי שכירות יעלו דמי השכירות ב-5%.
שוכר 5	מבנין 7-קומה שניה	745	122	90,744	1,088,925				* דמ"נ כלולים בדמי השכירות.
שוכר 6	מבנין 3-ק. קרקע	217	100	21,735	260,820	01/02/2020	31/01/2025	5+5	* קיים מנגנון עלייה בדמי השכירות עד לסך של 300 ש"ח + מע"מ למ"ר. * בתקופת האופציה עלייה של 5% בדמי השכירות. * לשוכר חלופת תשלום דמי שכירות כאחוז מהפדיון. בתקופת האופציה בלבד. * ניתנה תקופת גרייס * טיוטת הסכם בחתימה- נתונים עפ"י מסמך תנאים מסחריים
שוכר 7	מבנין 3-ק. קרקע	108	255	27,540	330,480	22/08/2018	21/08/2028	5+5	* קיים מנגנון עלייה בדמי השכירות עד לסך של 275 ש"ח + מע"מ למ"ר. * דמי השכירות למחסן מהווים 50% מדמי השכירות היסודיים למ"ר. * בתקופת האופציה עלייה של 7.5% בדמי השכירות. * לשוכר חלופת תשלום דמי שכירות כאחוז מהפדיון.
שוכר 8	מבנין 4-ק. קרקע	205	200	41,000	492,000	17/09/2019	18/09/2024	5+5+5	* משנת השכירות השלישית דמי השכירות יעמדו על סך של 250 ש"ח + מע"מ למ"ר. * בתקופת האופציה עלייה של 5% בדמי השכירות. * לשוכר חלופת תשלום דמי שכירות כאחוז מהפדיון. * בנוסף שטח ישיבה חיצוני של 30 מ"ר. * ניתנה תקופת גרייס
שוכר 9	מבנין 5-ק. קרקע	138	190	26,220	314,640	29/08/2019	28/08/2024	5+5+5	* החל מיום 1/6/22 דמי השכירות יעמדו על סך של 210 ש"ח + מע"מ למ"ר. * בתקופת האופציה עלייה של 5% בדמי השכירות. * לשוכר חלופת תשלום דמי שכירות כאחוז מהפדיון. * בנוסף שטח ישיבה חיצוני של 15 מ"ר. * ניתנה תקופת גרייס
שוכר 10	מבנין 6-ק. קרקע	436	287	125,132	1,501,584	01/09/2018	31/08/2023	3+3+3+3+3+3.9	* קיים מנגנון עלייה בדמי השכירות עד לסך של 312 ש"ח + מע"מ למ"ר. * השוכר דמי שכירות כאחוז מהפדיון (עד לסכום של 450 ש"ח למ"ר). * כ-60 מ"ר משטח החנות מושכר בשכירות משנה עד ליום 31/10/22 אופציה לשנתיים נוספות.
שוכר 11	מבנין 7-ק. קרקע	533	100	53,300	639,600	08/09/2018	07/09/2023	5+5+5	* שטח לשיווק כולל 50% משטח הממ"ק ללא העמסה (50% מ"ר). * בתקופת האופציה הראשונה עלייה בדמי השכירות. * השוכר משלם דמי שכירות נוספים כאחוז מהפדיון. * משלם רק אחוז מהפדיון עד ליום 7/9/20
שוכר 12	מבנין 7-ק. קרקע	130	240	31,200	374,400	01/08/2019	31/07/2023		* קיים מנגנון עלייה בדמי השכירות עד לסך של 260 ש"ח + מע"מ למ"ר.
שוכר 13	מבנין 7-קומה ראשונה	115	150	17,250	207,000	14/12/2019	13/12/2024		* קיים מנגנון עלייה בדמי השכירות עד לסך של 250 ש"ח + מע"מ למ"ר. * ניתנה תקופת גרייס
שוכר 14	מבנין שונים	4,570	100	457,000	5,484,000	01/01/2019	31/12/2030	12	* ניתנה תקופת גרייס * בתקופת האופציה עלייה של 5% בדמי השכירות. * לשוכר חלופת תשלום דמי שכירות כאחוז מהפדיון.



הסכמי שכירות מחסנים :

שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	סה"כ דמ"ש חודשיים	סה"כ דמ"ש שנתיים	תחילת השכירות	סיום השכירות	אופציות בשנים
19	80	1,518	18,218	01/06/2019	28/02/2023	5
69	81	5,575	66,902	15/04/2019	30/06/2024	5
7	100	710	8,520	28/04/2019	31/05/2020	2+2
6	85	530	6,365	01/01/2019	01/01/2021	
66	76	5,000	59,994			
6	79	500	6,000	24/09/2018	31/03/2020	0.5
25	128	3,188	38,250	22/08/2018	21/08/2028	
50	80	4,000	48,000	01/09/2018	31/08/2023	
100	50	5,000	60,000	01/02/2019	31/01/2024	

נתוני הסכם שכירות והפעלת חניון :

חניה	מס' מקומות	דמ"ש חודשיים למקום חניה	סה"כ דמ"ש חודשיים	סה"כ דמ"ש שנתיים	תחילת השכירות	סיום השכירות
רגיל	469	850	398,650	4,783,800	01/03/2018	29/02/2020
חניה טורית (2*10)	20	638	12,750	153,000		
מתקן מכפיל	121	600	72,600	871,200		
סה"כ	610		484,000	5,808,000		

ריכוז שטחים פנויים לשיווק ושטחים במו"מ

מס' מבן	מפלס	שטח נטו במ"ר	שטח לשיווק במ"ר
מרתף מסחרי	מרתף עליון	1,000	1,150
מרתף	מחסנים	561	645
מבן 2	קרקע- פנוי	404	465
	קרקע- במו"מ	300	345
מבן 3	קרקע- פנוי	660	759
	קרקע- במו"מ	70	81
מבן 5	קרקע- פנוי	101	116
	קרקע- במו"מ	60	69
מבן 7	א'- במו"מ	200	230
	קרקע- במו"מ	130	150
מבן 8	קרקע- במו"מ	150	173
	קרקע- פנוי	100	115
מבן 8	גג	180	207
	קרקע- במו"מ	100	115
מבן 8	א'- במו"מ	100	115
	גג- במו"מ	100	115
סה"כ		4,216	4,848



7. היסטוריה של הנכס

הוצגה בפנינו חוות דעת שמאית שנערכה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס נשוא השומה, למועד הקובע 31/12/18 נקבע שווי הנכס לסכום שבגבולות 448,300,000 ₪+ מע"מ.



8. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי הזכויות, בנכס הנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 8.1 נשוא השומה- שטחי מסחר, מלון, חניות ואחסנה במבנים שונים במתחם פרויקט מידטאון (כמפורט בסעיף 4.3), מנחם בגין 144 א', המע"ר הצפוני, תל אביב.
- 8.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה- המגרש ממוקם בחלק הדרומי של "המע"ר הצפוני" בצמוד מצפון למתחם "מגדל בית אגד" בתחומו מתוכנן פרויקט בשימושים מעורבים ובצמוד מדרום פרויקט "עזריאלי TOWN" היוקרתי (בשלבי הקמה מתקדמים). הבינוי בחטיבת הקרקע הידועה כ"מע"ר הצפוני", הכוללת את נשוא השומה, מאופיין בבנייה חדישה של פרויקטים בשלבי הקמה/תכנון בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים. הובא בחשבון כי הפרויקטים במתחם תרמו לעליית הביקושים והמחירים באזור. חטיבת הקרקע נהנית מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה.
- 8.3 מצב פיזי ותחזוקתי- בניית המבנים הושלמה לאחרונה, השטחים המושכרים הינם ברמת גמר טובה השטחים הפנויים בגמר מעטפת. התחזוקה בפרויקט הינה טובה.
- 8.4 מצב תכנוני- הנכס בנוי בהתאם לתכנית בניין עיר ולהיתרי הבנייה. ניתן טופס אכלוס, טרם הופקה תעודת גמר. בחלק מחדרי המלון ובשטח חנות הנוחות נבנו/ בתהליך בניה גלריות. בהתאם למכתב אדריכל (המצורף לחוות הדעת) שטחים אלו נמצאים בהליך רישוי.
- 8.5 הזכות המשפטית- הבניין טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם לאישור זכויות (כמפורט בסעיף 6.2), שטחי המסחר, המלון, שטחי האחסנה והחניות נשוא השומה הינם בבעלות חברת מידטאון בע"מ/ חכירה מעיריית תל אביב. נשוא השומה מושכר בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-69% (לגבי כ-1,400 מ"ר מתנהל מו"מ להשכרתם לשוכרים שונים), כמפורט בסעיף 6.3. בנסח הטאבו רשומות הערות שונות אשר אינן רלוונטיות לנשוא השומה.



- 8.6 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין :
שיטת השוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).
- 8.7 לאור העובדה כי הנכס מושכר בשכירות חופשית, הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות- היוון דמי השכירות המתקבלים מהשטחים המושכרים (תוך בחינתם לדמ"ש ראויים), בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.
לאור העובדה כי הסכם שכירות והפעלת החניון צפוי להסתיים בתקופה הקרובה, כשלא נחתמה תוספת להסכם, הובא בחשבון שווי מקום חניה על בסיס גישת השוואה בביצוע התאמות נדרשות (בין היתר להיקף).
- 8.8 שטח לשיווק מהווה שטח עיקרי בתוספת העמסת חלק יחסי בשטחי השירות בשיעור של 15%, למעט שלושה שוכרים להם שיעור העמסה של 10%-12.5%.
- 8.9 דמי ניהול- שטחי המסחר מנוהלים ע"י חברה חיצונית לפי $cost+15\%$ (מגלם 20-24 ₪ למ"ר).
- 8.10 הובא בחשבון היוון יתרון כלכלי בגין הסכמי שכירות מדורגים לתקופת השכירות בניכוי תקופות גרייס שניתנו לחלק מהשוכרים.
- 8.11 הובא בחשבון ניכוי דמי שכירות ששולמו מראש בגין שטחי האחסנה.
- 8.12 הובא בחשבון ניכוי יתרת עלויות והשתתפות החברה בעבודות הגמר בשטחים המושכרים.
- 8.13 לשטחים הפנויים הובא בחשבון דחייה לגרייס ולקבלת זרם הכנסות שוטף.



8.14 שיעור היוון - עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 26/12/2019 למחצית השנייה של שנת 2019, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

- נכסי משרדים - 7.1%
- נכסי מסחריים - 7.0%
- נכסי תעשייה ומלאכה - 7.2%

בהתייחס לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח) ולאופי הנכס והשוכרים, נקבעו שיעורי ההיוון כדלקמן:

שיעור היוון	סוג
6.25%	עוגנים
6.50%	עוגן תת קרקעי
6.75%	שטחים מושכרים כולל מחסנים
7.25%	שוכר 14
7.25%	שטחים פנויים
7.00%	שטחים פנויים במו"מ

8.7 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.



9. נתוני השוואה

9.1 עסקאות מכר ונתוני שכירות לשטחי מסחר

9.1.1 נתוני דמ"ש והסכמי שכירות לשטחי מסחר

(א) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט מסחר ומשרדים הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, הושכרו, בחוזים חדשים משנת 2019, חנויות בשטחים קטנים של 50-70 מ"ר, בטווח מחירים של כ- 212-258 ₪/למ"ר. בנוסף, בחוזים מסוף שנת 2017 ושנת 2018 הושכרו שטחים בפירוט כדלקמן:

שטחי מסחר בשטח של 40-170 מ"ר הושכרו לפי דמ"ש שבגבולות 163-207 ₪/מ"ר. חנות נוספת המשמשת כחנות עוגן בשטח של כ- 430 מ"ר הושכרה לפי 120 ₪/מ"ר, ואולם תצוגת לסוכנות רכב, בשטח של 1,150 מ"ר הושכר לפי 145 ₪/מ"ר.

בהסכם שנחתם במהלך שנת 2019 הושכר שטח מסחרי של 76 מ"ר לפי דמ"ש של 150 ₪/מ"ר, ושטח נוסף של 68 מ"ר הושכר לפי דמ"ש של 200 ₪/מ"ר. יובהר כי פערי המחירים נובעים, בין היתר, בשל פחת תכנוני הקיים ביחידה.

(ב) בהתאם למידע הקיים במשרדנו בבניין מסחר ומשרדים ברחוב שאול המלך הושכרה במהלך שנת 2019 יחידה מסחרית בשטח של כ-100 מ"ר לפי דמי שכירות חודשיים של כ-160 ₪ למ"ר כולל ניהול. שטחי אחסנה תת קרקעיים בבניין הושכרו לפי דמי שכירות ממוצעים של כ-86 ₪ למ"ר.

(ג) בחוות דעת שמאית שנערכה לצורך קביעת השווי ההוגן של קניון TLV-FASHION MALL, למועד הקובע 31/12/18, צוינו, בין היתר, נתונים כדלקמן:

סוג	שטח במ"ר	דמ"ש ממוצעים
מסחר	2,532	169 ₪
מרכול- עוגן	1,413	109 ₪
מחסנים	227	38 ₪

הערה: חוזים חדשים/ חידושי הסכמים קיימים לשטחים קטנים נחתמו לפי דמי שכירות בטווח של 146-243 ₪ למ"ר (תלוי במיקום, שטח שימוש בשטח ישיבה חיצוני וכיוצ"ב).



- (ד) שטח מסחרי של כ-1,200 מ"ר אקו' ברחוב פנקס הושכר במהלך שנת 2019 לחנות מזון לפי דמי שכירות חודשיים של כ-220 ₪ למ"ר.
- (ה) בחוות דעת שנערכה ל"אדגר ביזניס סנטר", למועד הקובע 30/06/2019, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי שטחים מסחריים בהיקף של 1,354 מ"ר מושכרים בדמ"ש בטווח של 77 - 123 ₪/מ"ר (בהתאם למיקום חזיתי/עורפי / גודל החנות ומועד תחילת השכירות). דמ"ש ממוצעים הינם כ- 103 ₪/מ"ר לחודש. הערה- הנכס הנ"ל הינו במיקום נחות לנשוא השומה.
- (ו) בחוות דעת שמאית שנערכה לצורך קביעת השווי ההוגן של בניין מסחר ומשרדים הידוע בשם "בית אנגל", יגאל אלון 88 תל אביב והכללתו בדוחות הכספיים של חברת "גבאי מניבים ופיתוח בע"מ" למועד הקובע 30/6/19 צוין כי דמי השכירות לשטחי המסחר הינם בגבולות 90-96 ₪ למ"ר לחודש. הערה- הנכס הנ"ל הינו בבניה ותיקה ובמיקום נחות לנשוא השומה.
- (ז) בהתאם לדוח הכספי של קבוצת עזריאלי לשנת 2018, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למסחר בקניון עזריאלי תל אביב הינם בגבולות 320 ₪ למ"ר.
- 9.1.2. נתון עסקת מכר - בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, בתאריך 03/09/2018 נמכר שטח מסחרי של 1,580 מ"ר ברוטו + 3 מקומות חנייה, בפרויקט מגדלי אלון, בסכום של 39,842,000 ₪. ממידע שהובא לידיעתנו, שווי מקום חנייה בעסקה לפי כ- 180 אש"ח. ניתוח התמורה (בניכוי 3 מקומות חנייה) מגלם שווי של כ- 25,000 ₪/מ"ר מסחר.

9.2 נתוני השוואה למלונאות:

9.2.1 נתוני דמ"ש לשטחי מלונאות בתל אביב

(א) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בניין בן 3 קומות לאחר שיפוץ ושימור הממוקם ברח' יבנה בתל אביב, הושכר במהלך שנת 2019 בשלמותו לשימוש מלונאי לפי דמ"ש חודשיים של 118 ₪/מ"ר.

(ב) עפ"י מידע הקיים במשרדנו, מבנה לשימור הממוקם בנחלת בנימין הכולל שתי קומות טיפוסיות מעל ק"ק, גלריה וקומת מרתף, בשטח כולל של כ- 1,300 מ"ר, מושכר בשלמותו לשימושי מלונאות עפ"י חוזה ארוך טווח



משנת 2017 לפי דמ"ש חודשיים של 165 ₪/מ"ר (בהתאם לחשבונית לחודש 12/2018 אשר הוצגה בפנינו).

(ג) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, מלון "רוטשילד 22" הושכר בחוזה ארוך טווח לתקופה של 12 שנה (1/4/15-28/4/27) לפי דמי שכירות כדלקמן:
שטח המלון (6,000 מ"ר) - 102 ₪ למ"ר/ חודש;
שטח קבלה (כ-100 מ"ר) - 201 ₪ למ"ר/ חודש;
שטח שירות (כ-250 מ"ר) - 50 ₪ למ"ר/ חודש;
מקום חניה לפי 1,200 ₪
מגלם כ-93 ₪ למ"ר במוצע (בניכוי השתתפות בעלים בעלויות גמר).

(ד) בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, מחודש יולי 2018, רשת המלונות בראון תשכור את מטה המשרדים של חברת מנורה ברחוב אלנבי 115 ותסב אותו למלון הכולל כ-226 חדרים בעלות כוללת של כ-40 מ' ₪. דמי השכירות עפ"י הפרסום הינם בסך של כ-70 ₪ למ"ר/ חודש לתקופה של 25 שנים עם מנגנון התאמת מחיר מידי כמה שנים.

(ה) מחוות דעת שמאית שנערכה לקניון עזריאלי ונכללה בדוחות הכספיים של חברת "עזריאלי בע"מ" ליום 31/12/2017, עולה כי במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל-אביב, מלון הכולל 273 חדרים, בשטח להשכרה של 18,000 מ"ר על פני 13 קומות, מושכר בחוזה המסתיים בחודש אוקטובר 2020 (כשלאחר תקופה זו עומדות לשוכר שתי אופציות בנות 6 ו-7 שנים פחות חודש) לפי דמ"ש ממוצעים של כ-66 ש"ח/מ"ר. המלון הושכר ברמת "מעטפת", כשעבודות הגמר בוצעו ע"י השוכר.

(ו) עפ"י דיווח במא"י מיום 9/3/2016, חתמה חברת אמות על הסכם שכירות עם חברת מלונות פתאל בע"מ, על פיו תשכור פתאל מהחברה, למטרת מלונאות, את מלוא שטחי בניין C ושטחים נלווים בפרויקט אמות ביטוח הממוקם בדרך מנחם בגין 46-48 בתל אביב, בשטח כולל של כ-9,200 מ"ר ברוטו. ההסכם לתקופה של 20 שנה, שתחל בתום תקופת התאמת הבניין למטרת השכירות שתארך כשנה (הנכס נמצא בשלבי התאמתו הסופיים למלון עסקים). הכנסות השכירות הממוצעות הצפויות לחברה הינן בסך של כ-8.7 מיליון ₪ לשנה והחלו להתקבל ברבעון הראשון של שנת 2016. הסכם השכירות משקף כ-79 ₪ למ"ר לחודש. במסגרת הדיווח נמסר כי חברת אמות תשתתף בחלק מעבודות התאמת הנכס למלונאות (לא פורט הסכום).

9.2.2. נתוני עסקאות מכר לשטחי מלונאות



- (א) בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 5/9/19, חברת אפריקה ישראל רכשה את מלון "port TLV" הממוקם ברחוב יורדי הסירה בתל אביב בתמורה לסך של 60 מ' ש. המלון נמצא בשלבי בניה, ממותג כמלון בוטיק, וצפוי לכלול 39 דירות יוקרה ו-44 חדרי מלון ומסחר. בהתאם לפרסום, העסקה הינה בהתייחס למרכיב המלונאי בלבד, כך שמחיר התמורה מגלם סך של כ-1,360,000 ש. לחדר מלונאי בממוצע.
- (ב) בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 3/4/19, חברת אפריקה ישראל רכשה את מלון אינדיגו ברמת גן בתמורה לסך של 115 מ' ש. בהתאם לפרסום המלון נפתח לפני כארבע שנים במתחם הבורסה ברמת גן, כולל 92 חדרים, ספא, בריכה ובר על הגג. מחיר התמורה מגלם כ-1,250,000 ש. לחדר מלונאי בממוצע.
- (ג) בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 25/2/19, מלון "גיקוב סמואל" הכולל 22 חדרים בשטח ממוצע של 19.5 מ"ר נטו + מסעדה הממוקם ברחוב ארלוזורוב 19 פינת דיזנגוף 197, נמכר בתמורה של כ-45 מיליון ש. בעסקת מניות. בניכוי החלק המיוחס למסעדה כ-10.8 מיליון ש, משקף מחיר של כ-1.55 מיליון ש. לחדר.
- (ד) בתאריך 16/12/16 נמכר מלון ברחוב הירקון 88 הכולל 23 חדרים בשטח של 600 מ"ר ברוטו (26 מ"ר ברוטו לחדר), תמורת 26,272,500 ש, מבטא 1,150,000 ש. לחדר.



9.3 תוני השוואה למקומות חניה

9.3.1 עסקאות מכר למקומות חניה

נתוני עסקאות מכר מאתר רשות המיסים (א)

תאריך	מיקום	מס' חניות	מחיר	מחיר למקום חניה
13/11/2019	מגדל H	1	230,000 ₪	230,000 ₪
07/10/2019	מגדל H	1	222,500 ₪	222,500 ₪
19/09/2019	בית קרדן	3	800,000 ₪	266,667 ₪
27/08/2019	מידטאון	1	125,000 ₪	125,000 ₪
26/06/2019	מגדל H	1	250,000 ₪	250,000 ₪
04/04/2019	בית קרדן	1	140,000 ₪	140,000 ₪
27/01/2019	מגדל H	1	250,000 ₪	250,000 ₪
30/12/2018	מידטאון	1	300,000 ₪	300,000 ₪
31/10/2018	מגדל H	1	250,000 ₪	250,000 ₪
09/08/2018	מגדל H	1	220,000 ₪	220,000 ₪

(ב) מקומות חניה במגדל רסיטל (מגדל "H") משווקים לפי מחיר התחלתי של 250,000 ₪ + מע"מ למקום חניה בודד.

(ג) בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23/1/20, חברת סלע קפיטל רכשה את הזכויות בקומה ה-20 במגדל משה אביב בשטח של 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה בתמורה לסך של 22.5 מיליון ₪. הנכס מושכר לשוכר יחיד מקבוצת הביטוח "הפניקס" לתקופה של 4 שנים. ניתוח העסקה מגלם כ-180,000 ₪ למקום חניה.

(ד) בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5/12/18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בחניון המסחרי הממוקם מתחת למגדלי ב.ס.ר 3 ו-4 בבני ברק בתמורה לסך של 49.5 ₪+ מע"מ. החניון כולל 277 מקומות חניה ומחסן. ניתוח העסקה מגלם כ-180,000 ₪ למקום חניה (תרומת המחסן זניחה).

(ה) פרויקט יונייטד שרונה, תל אביב- לפי פרסום מיום 20/10/2017 חברות אפריקה ישראל ומליסרון רכשו את החניון הציבורי בפרויקט שיבנה תמורת 51 מיליון ₪. החניון הציבורי ביונייטד שרונה כולל 268 חניות וממוקם במרתפי הפרויקט, קומות 2 ו-3, מעל החניון המוקצה לדיירים. העסקה משקפת כ-190,000 ₪ למקום חניה.



(ו) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במגדל משרדים ברח' הארבעה, עפ"י חוזה מכר משנת 2017, נמכרו 48 מקומות חנייה תמורת 250,000 ₪/מקום ו-11 מקומות חנייה כפולים תמורת 375,000/מקום.

9.3.2. דמ"ש למקומות חניה במגדלי משרדים בסביבה הקרובה

(א) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, בפרויקט מסחר ומשרדים הכולל שני בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, הממוקם בציר יגאל אלון, נמכרו בשנת 2019, מקומות חנייה לפי 180 אש"ח למקום. כמו כן, הושכרו בשנת 2019 כ- 200 מקומות חנייה לפי טווח מחירי שכירויות של כ- 950 ₪ למקום (על בסיס מקום "צף") ועד כ- 1,500 ₪ למקום שמור.

(ב) דמ"ש למקומות חניה ב"מגדל אמות השקעות" ברחוב שאול המלך 31 פינת ויצמן דמי שכירות לחניה נע בין 900-1,300 ₪/למקום, חניה שמורה/לא שמורה.

(ג) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במגדל משרדים חדיש ברחוב החרש הושכרו כ-250 מקומות חניה לשוכרים שונים לפי דמי שכירות חודשיים של 800-1,000 ₪ למקום חניה.

(ד) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, נכון לנובמבר 2018, במגדל משרדים בן 33 קומות מעל קומת לובי כפולה ושש קומות מרתף חניה, הממוקם בחלק הדרומי של דרך מנחם בגין, הושכרו מקומות חניה לשוכר מהותי השוכר 137 מקומות חניה לפי דמ"ש חודשיים של כ-940 ₪/מקום. יובהר כי דמ"ש חודשיים בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי נע בין 715-830 ₪/מקום, כולל דמי ניהול וארנונה, ולמקום שמור דמ"ש הינם כ- 1,000-1,500 ₪/מקום בהתאם במפלס בו מושכרת החניה.

(ה) בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון הראשון לשנת 2019, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזורים שונים ברחי הארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ואחוזי אכלוס, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים למקומות חניה במבני משרדים מסוג "Class A" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן:
בציר "יגאל אלון" - דמ"ש ממוצעים של כ-975 ₪/מקום חניה.
בציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,140 ₪/מקום חניה.



10. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו
חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

11. היסטוריה של הנכס
משרדנו לא ערך חוות דעת קודמת לנכס נשוא השומה.



12. תחשיב

12.1 תחשיב שווי שטחים מושכרים ומלון

שוכר	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש ראויים למ"ר ללא ניהול	סה"כ דמ"ש חודשיים	סה"כ דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ
מחסנים	349	75	26,021	312,250	6.75%	4,625,920
ניכוי שנת שכירות מחסנים ששולמה מראש						
עוגנים	2,000	124	247,470	2,969,645	6.25%	47,514,317
מסעדות	668	200	133,670	1,604,040	6.75%	23,763,556
חנות נוחות	436	220	95,920	1,151,040	6.75%	17,052,444
מכון יופי	115	220	25,300	303,600	6.75%	4,497,778
משרד מכירות	130	220	28,600	343,200	6.75%	5,084,444
מסחר תת קרקעי	1,485	100	148,500	1,782,000	6.75%	26,400,000
עוגן תת קרקעי+ 101 מ"ר עילי	2,100	100	214,500	2,700,000	6.50%	41,538,462
	150	70	10,500	291,600	6.50%	4,486,154
	101	240	24,300	291,600	6.50%	4,486,154
שוכר 14	4,570	100	457,000	5,484,000	7.25%	75,641,379
סה"כ						
תוספת שווי בגין הכנסה מפדיונות						
			4,926		6.75%	72,980
תוספת שווי בגין הסכמי שכירות מדורגים בניכוי גרייסים						
סה"כ שטחי מסחר ומלון, במעוגל						
249,200,000						

12.2 תחשיב שווי שטחים פנויים

מס' מבן	מפלס	שטח נטו במ"ר	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	סה"כ דמ"ש חודשיים	סה"כ דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ
מרתף מסחרי	מרתף עליון	1,000	1,150	100	115,000	1,380,000	7.25%	19,034,483
מרתף	מחסנים	561	645	70	45,155	541,857	7.25%	7,473,895
מבן 2	קרקע- פנוי	404	465	230	106,858	1,282,296	7.25%	17,686,841
	קרקע- במו"מ א'	300	345	230	79,350	952,200	7.00%	13,602,857
מבן 3	קרקע- במו"מ	660	759	120	91,080	1,092,960	7.25%	15,075,310
	קרקע- פנוי	70	81	240	19,320	231,840	7.00%	3,312,000
מבן 5	קרקע- במו"מ	60	69	230	15,870	190,440	7.00%	2,720,571
	א- במו"מ	200	230	120	27,600	331,200	7.00%	4,731,429
מבן 7	קרקע- במו"מ	130	150	230	34,385	412,620	7.00%	5,894,571
	קרקע- במו"מ	150	173	230	39,675	476,100	7.00%	6,801,429
	קרקע- פנוי	100	115	230	26,450	317,400	7.25%	4,377,931
מבן 8	גג	180	207	45	9,315	111,780	7.25%	1,541,793
	קרקע- במו"מ	100	115	230	26,450	317,400	7.00%	4,534,286
	א- במו"מ	100	115	120	13,800	165,600	7.00%	2,365,714
	גג- במו"מ	100	115	45	5,175	62,100	7.00%	887,143
סה"כ								
דחייה לקבלת הכנסות וגרייס								
0.96								
שווי השטחים הפנויים במעוגל								
109,400,000								



12.3 תחשיב שווי חניון

סוג	מס' מקומות חניה	נכוי חנויות הצפויות להתבטל עקב תוואי הרכבת הקלה	סה"כ מקומות חניה	שווי מקום חניה	סה"כ
חניון- חניה רגילה	473		473	200,000 ₪	94,600,000 ₪
חניון- חניה טורית (2*7)	7	-1	6	300,000 ₪	1,800,000 ₪
חניון- חניה במתקן מכפיל	140		140	170,000 ₪	23,800,000 ₪
סה"כ חניון					120,200,000 ₪

12.4 ריכוז נתוני שווי

סה"כ	סעיף
369,400,000 ₪	סה"כ שווי שטחים מושכרים וחניון הפרויקט, במעוגל
109,400,000 ₪	סה"כ שווי שטחים פנויים, במעוגל
-14,950,000 ₪	ניכוי יתרת עלויות השלמת גמרים, הכשרת מקומות חניה נוספים והכשרת מעבר ציבורי במתחם G
463,850,000 ₪	סה"כ שווי הפרויקט, במעוגל

12.5 ניתוח רגישות

שינוי בשיעור היוון	סה"כ
-0.50%	492,850,000 ₪
-0.25%	477,950,000 ₪
ללא שינוי	463,850,000 ₪
0.25%	450,950,000 ₪
0.50%	438,750,000 ₪



13. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי 100% מהזכויות במקרקעין נכון ליום 31/12/19, המשקף את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות ₪463,850,000 + מע"מ.

11.1 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

11.2 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/9/19 בסך של 455 מיליון ₪.

11.3 בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.

11.4 בהתאם למכתב החתום ע"י מר אורי גת, אדריכל ושותף במשרד משה צור, שטחי גלריות עבור חנות הנוחות והמלון נמצאים בהליך רישוי. תכניות הבקשה להיתר לשטחים אלו נערכו על בסיס זכויות בניה קיימות בתכניות בניין עיר מאושרות, ללא הקלות. לאור האמור לעיל, בחוות הדעת לא הובא בחשבון ניכוי היטל השבחה בגין הכשרת שטחים אלו.

11.5 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

בכבוד רב,


רוז אברהם
משפטן ושמאי מקרקעין


יוסף זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

לוטה:

נסח טאבו (2 עמודים)

אישור זכויות (1 עמוד)

מכתב אדריכל (1 עמוד)

סקירת עסקאות תשואה (4 עמודים)



נסח טאבן

תאריך: 08/01/2020
י"א טבת תש"פ
שעה: 15:34
נסח מס': 11605

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6110 חלקה: 421

הנכס נוצר ע"י שטר:	720657/2014	מיום:	06/11/2014	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	עריוית תל אביב - יפו	11,331.00
המספרים הישנים של החלקה	6110/420		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
720657/2014/6	06/11/2014	חלוקה	מידטאון בע"מ	חברה	514559574
החלק בנכס					
בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
720657/2014/10	06/11/2014	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
דרגה					
ראשונה					
הערות: יחד עם חלקות 42,366 בגוש 6110					
שטרי תיקון: 47596/2014					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12960/2019/1	03/03/2019	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
שם הלווה					
מידטאון בע"מ					
דרגה					
ראשונה					
הערות: יחד עם גוש 6110 חלקות 421-425					
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
720657/2014/7	06/11/2014	הערת אזהרה סעיף 126	קוסט פורר גבאי את קסירר	שותפות	540041241



08/01/2020
י"א טבת תש"פ
שעה: 15:34

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

11605 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6110 חלקה: 421

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלוחה
24326902	ת.ז.	פז זוהר
23685225	ת.ז.	שלום פז עינת
		סכום
		₪ 370,000
הערות: תיאור הנכס: דירה מגורים B14 קומה: 12 כיוונים: צפון מערב		
על כל הבעלים		

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
8157/2018/1	21/02/2018	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בשטח של 5,466 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות א' בתשריט
		לטובת	שם המוטב	
			הציבור	
		לטובת	שם המוטב	
			הציבור	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
8186/2018/1	21/02/2018	זיקת הנאה	חלקה כפופה	גישה להולכי רגל לציאה/כניסה לתחנת רכבת תחתית ולביצוע עבודות הנדסיות לצורך הקמת הכניסה והמעבר לתחנה, בשטח של 46 מ"ר הצבוע בצבע אדום ומסומן באות ב' בתשריט
		לטובת	שם המוטב	
			הציבור	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



אישור זכויות

WWW.GOLDFARB.COM

ZURICH
14 Mittelstrasse
Zurich 8008, Switzerland
Tel +41 (44) 818 08 00
Fax +41 (44) 818 08 01
ZURICH@GOLDFARB.COM

תל אביב
מגדל אמפא, רח' יגאל אלון 98
תל אביב 6789141, ישראל
טלפון 608-9999 (03)
פקס 608-9909 (03)
INFO@GOLDFARB.COM



חן שושן, עורך דין
ישיר: 608-9784 (03)
פקס: 608-9135 (03)
chen.shushan@goldfarb.com

2 בפברואר 2020
ז' שבט תש"פ

לכבוד
רוני זרניצקי- שמאות מקרקעין

תיק: 332368/293/539
בדוא"ל:

שלום רב,

הנדון: אישור בדבר זכויות חברת מידטאון בע"מ בשטחי המסחר והחניון
גוש 6110 חלקות 425-421 וחלק מחלקות 426 ו-429 (להלן: "המקרקעין")

כעורכי הדין המלווים את פרויקט מידטאון הבנוי על המקרקעין שבנדון, הרינו לאשר כי:

- כלל שטחי המסחר הפרויקט הבנוי על המקרקעין, כמפורט בתשריטים המצ"ב **כנספח א'**, הינם בבעלות חברת מידטאון בע"מ ח.פ. 514559574 (לעיל ולהלן: "החברה").
- בנוסף, כלל החניות כמפורט בדו"ח המצורף למכתבנו זה **כנספח ב'**, וכמופיע בתשריטי מרתפי החניות המצורפים למכתבנו זה **כנספח ג'**, הינם בבעלות החברה ו/או ככל שהם מצויים בחלקות 426 או 429 הינם בחכירה לדורות של החברה מאת עיריית תל אביב.

בכבוד רב,
חן שושן, עו"ד



מכתב אדריכל

26.2.2020

8228

לכבוד: כל מאן דבעי

הנדון: היתרים בפרויקט מידטאון תל אביב

לכל מאן דבעי

בקשות להיתרים עבור גלריות של חדרי בית המלון (בקשות מספר 15136, 15167)
ובקשה להיתר עבור גלריה לסופרמרקט (בקשה מספר 16985)
מטופלות מול אגף ההנדסה של עיריית תל אביב בהליך רישוי מקוון כמקובל.

21

בברכה,


אדריכל שותף אורי גת, משה צור

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

משה צור - אדריכלים, בוני ערים בע"מ
ת"א, דה' נסל תל-אביב 36, מיקוד 63506
טל. 03 5450500, פקס. 03 5450505
חיפה רח' דישראל 54, מיקוד 34334
טל 04-8305100 פקס. 04-8305105
office@mz-a.com





סקירת עסקאות תשואה

תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/01/2018	מרכז מסחרי	בת ים	קניון בת ים	555,000,000		7.03%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקור", מיום 24.1.18, ביג מרכזי קניות השלימה רכישת 50% מקניון בת ים מתחרת אשטרום נכסים, לפי שווי של 555 מ"ש. שטחו המסחרי של הקניון הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין השוברים המובילים בקניון: H&M, קסטרו, רנאר, פוקס, אלדו, מקדולנדס וסטימפני. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מניב NOI שנתי של כ-39 מיליון שקל (מגלם שיעור תשואה של כ-7%).
22/02/2018	שתי קומות ומקומות חניה	מתחם הבורסה רמת גן	שתי קומות משרדים ומקומות חניה	43,000,000	3,000,000	6.98%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 22.2.18, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מכל לרכישת שתי קומות משרדים במגדל מסחר ומשרדים במתחם הבורסה ברמת גן בשטח של כ-2,950 מ"ר ו-29 חנויות תת קרקעיות בתמורה לסכום של 43 מיליון ₪. הונס מושכר בשלמות וצפוי להתפנות בשבועות הקרובים, כשההבאה תפעל להשכרתו וה-NOI הצפוי הנו 3-3.5 מ"ש.
26/03/2018	מסחר	ראשון לציון	מרכז מסחרי "חונים קונים"	178,000,000	12,300,000	7.28%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 26.3.18, חברת סלע קפיטל התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות במרכז מסחרי הידוע בשם "חונים קונים" הכולל: שתי קומות מסחריות בשטח של 15,500 מ"ר ו-462 מקומות חניה, בנוסף זכויות בניה (מוערכת בכ-9 מ"ש), הממוקם באזור התעשייה ראשון לציון (גוש 3946 חלקה 193) בתמורה לסכום של 178 מ"ש + ח"מ. הונס בתפוסה של 100%, דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לסך של 12.3 מ"ש (משקף תשואה שנתית של 7.28%).
24/05/2018	משרדים	לוד	שני נכסים סמוכים	109,000,000		7.30%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.5.18, חברת ריט 1 התקשרה בהסכם מכל לרכישת שני נכסים סמוכים, הממוקמים באזור התעשייה הצפוני של העיר לוד, רח' המלאכה 4 - 6 (חלק מחלקות 24 ו-26 בגוש 3992), בשטח של כ-16 אלף מ"ר ועוד כ-300 מקומות חניה המשמשים בעיקר למשרדים, בתמורה לסכום של 109 מיליון ₪, בתפוסה מע"מ. הונס מושכר לכ-30 שוכרים, בין 1 עד 3 שנים עם אופציות הארכה, שיעור האנלוס בונס עומד על כ-0.85%. ה-NOI הצפוי בהנחה של תפוסה מלאה הנו 7.3%.
31/07/2018	משרדים	כפר סבא	בניין משרדים שטרם נבנה	במידה ויותר 13 קומות: 226,000,000 ₪ + מע"מ במידה ויותר 21 קומות: 326,000,000 ₪ + מע"מ	במידה ויותר 13 קומות: 19.75 מ"ש במידה ויותר 21 קומות: 29.5 מ"ש	8.90%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה, מיום 31.7.18, חברת מניבים קרו הריט החדשה בע"מ מדווחת כי מתנהל מ"מ לרכישת זכות הבעלות בבניין משרדים שיוקם בכפר סבא ויכלול 13 קומות משרדים בשטח בנוי של כ-18,400 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית ומעל כ-14,400 מ"ר מרתפי חניה. הבניין יבנה ברמת מעטפת. בתמורה לרכישת הבניין הינה כ-226 מיליון ₪ + ח"מ בתפוסה מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-16.5 מיליון ₪). במידה והבניין יכלול 21 קומות משרדים התמורה תהיה כ-326 מיליון ₪ + ח"מ בתפוסה מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-23.5 מיליון ₪). ה-NOI השנתי המלא מהבניין בתפוסה מלאה בגמר מלא, ככל שישקע ע"י הקונה (חלקה של החברה 60%) מוערך בכ-18.5-21 מיליון ₪ + ח"מ ככל שהבניין יכלול 13 קומות משרדים וכ-27.5-31.5 מיליון ₪ + ח"מ ככל שהבניין יכלול 21 קומות משרדים.
04/09/2018	משרדים	מתחם הבורסה רמת גן	80% מבניין משרדים "בית דרום אפריקה"	45,500,000	3,185,000	7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "גלובס", מיום 04.09.18, חברת איילון השלימה רכישת 80% מבניין המשרדים "בית דרום אפריקה" הממוקם במתחם הבורסה ברמת גן, מחברת אלתירא נכסים, תמורת 45.5 מ"ש + ח"מ המשקף שווי של כ-57 מ"ש. הבניין כולל 6 קומות עיליות שמושכרות ברובן למשרדים, למעט קומת הקרקע המשמשת כהבאה למסחר. נוסף על כך, יש בבניין חניון תחתון בן שלוש קומות. שטח הבניין הוא כ-8,000 מ"ר, כשמתוכם 4,235 מ"ר על-קרקעי ו-3,868 מ"ש שטח תת-קרקעי. על פי הדיווח הבניין צפוי להניב לחברה תשואה שנתית של כ-7%.
05/12/2018	משרדים	אזור תעשייה צפוני לוד	בית הטרמינל 2	93,000,000		7.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בבניין משרדים הידוע בשם "בית הטרמינל 2", רחוב אבא הלל סילבר 18 באזור התעשייה הצפוני של לוד בתמורה לסכום של 93 מ"ש. הונס בשטח של 8,320 מ"ר ו-228 מקומות חניה מושכר לכ-30 שוכרים שונים לתקופות שונות בשיעור תפוסה של כ-97%. ה-NOI השנתי צפוי לשקף תשואה שנתית של כ-7%.
27/12/2018	מסחר	קרית אתא	חנות איקאה בקניון שער הצפון	270,000,000	27,000,000	5.00%	בהתאם לפרסום באתר "דה-מרקור", מיום 27.12.18, רכשה קבוצת ברונפמן-פישר, 50% מהאחזקות בשטח המושכר לחברת איקאה בקניון שער הצפון בקרית אתא בתמורה לסכום של 270 מ"ש. החנות בשטח של כ-30 אלף מ"ר מושכרת, כאמור לאיקאה לתקופה של 20 שנים בתמורה לדמי"ש שנתיים של כ-27 מ"ש + ח"מ. לונס אין זכויות בניה נספחות. בהתאם לדיווח העסקה נעשתה בהתייחס לתשואה שנתית של 5%.



תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	מסחר ומשרדים	
					הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה
23/01/2019	משרדים	תל אביב/רמת גן	קומות 17, 18 ו-46 במגדל משה אביב + 36 קומות חניה. קומות 19 ו-20 במגדל פלטינס בתל אביב	85,800,000	6.3-6.5 מיליון ₪	7.44%
14/02/2019	מסחר	אדרת משה 4 רמלה	50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח של 4,800 מ"ר ו-100 מקומות חניה	21,000,000	1,670,000	7.25%
19/09/2019	מסחר	קרית אונו	50% מהזכויות בקנין קרית אונו	545,000,000	68,000,000	6.24%
06/11/2019	מסחר	ירושלים	מרכז "סגות ירושלים"	170,000,000		7.70%
17/12/2019	מסחר ומשרדים	תל אביב/בני ברק	3 קומות משרדים במגדל פלטינס ומרכז מסחרי שכונת בני ברק	66 מ' עבור קומות המשרדים 85 מ' עבור הנכס המסחרי בבני ברק	10,450,000	6.92%
25/12/2019	מסחר ותחנת דלק	נוף הגליל (מצרת עליה)	קנין טיפ 1 + תחנת דלק טן	97,000,000	5,500,000	5.67%
06/01/2020	משרדים	תל אביב מגדלי הארבעה	קומות 35-38 במגדל הדרומי + 60 חניות ומחסנים	129,000,000	6,500,000	4.70%
23/01/2020	משרדים	רמת גן	קומת משרדים במגדל משה אביב	22,500,000	1,350,000	6.00%



שנות - מלונאות, תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ובתי חולים							
תאריך	יעוד	עיר	הכנס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
21/01/2018				118,000,000		6.10%	התאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 21/1/18, חברת סאמיט רכשה נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בוני של כ-16,500 מ"ר, בתמורה לסכום של כ-118 מיליון ₪ כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות. ה-NOI הנוכחי של הנכס הינו כ-6.1%, כשלאחר השלמת הרכישה מתנזרת החברה לפעול לשיפור התנאים התפעוליים של הנכס ולהשבתו.
31/01/2018	תעשייה	ראש העין/ עמק חפר	מבנה תעשייתי קיים/ בשלבי הקמה	140,000,000		7.30%	התאם לדיווח מאתר "כלכליסט", מיום 31.1.18, חברת כלל רכשה נכסים בראש העין ובעמק חפר. המבנה בראש העין נמצא בפארק אפק, והוא מבנה תעשייתי בשטח של כ-5,700 מ"ר, הכולל שטחי פריקה וטעינה צמודים וכניסות עצמאיות. הנכס מושכר כולו לשוכר יחיד לתקופה ארוכה. הנכס בעמק חפר הוא מבנה לוגיסטי-תעשייתי בשלבי הקמה. הוא ייבנה על פני שלוש קומות ובשטח בנוי של כ-15 אלף מ"ר. הבנייה צפויה להסתיים ב-2019, דמי השכירות משני הנכסים יחד צפויים להניב תשואה של 7.3%.
פברואר 2018	תעשייה	אראל	מבנה לוגיסטי	38,500,000	3,200,000	8.31%	התאם לדו"ח שנתי לשנת 2017 של חברת אמות, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באראל בתמורה לסכום של כ-38.5 מ"ש. המבנה בשטח כולל של כ-11,000 מ"ר ומושכר במלואו לשוכר יחיד בתוספת ארוך טווח לתקופה של 12 שנים + אופציות וצפוי להניב כ-3.2% מ"ש בשנה (משקף תשואה של כ-8.3%).
01/02/2018	תעשייה, אחסנה ומשרדים	אזור התעשייה הרמלה	מבנה מטה המשרה	78,000,000	5,400,000	6.92%	התאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 1.2.18, קרן הריס מניבים רכשה את זכויות החכירה במבנה מטה המשרה באזור התעשייה הרמלה בתמורה לסכום של 78 מיליון ₪. המבנה משמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בבינו של 3 קומות בשטח כולל של 12,000 מ"ר מעל מרתף חניה בשטח של כ-2,400 מ"ר. בהתאם לדיווח הנכס צפוי להניב הכנסה שנתית של כ-5.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-7%).
04/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה אלון תבור	מרל"ג	27,000,000	2,400,000	8.89%	התאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 4.2.18, קרן הריס מניבים רכשה את זכויות החכירה הממונות במקרקעין המצויין באתר אלון תבור בבשטח של כ-4.4 דונם ובנין מבני בתחום. המשמש לאחסנה וכולל מחסן קירור בשטח של כ-2,800 מ"ר בתמורה לסכום של 27 מיליון ₪. הנכס מושכר בשלמותו לשוכר יחיד. ה-NOI הצפוי הינו 2.4 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-8.9%).
07/02/2018	תעשייה	אזור התעשייה ב' חולון	3 מבני תעשייה	111,000,000	7,500,000	6.76%	התאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 7.2.18, קרן הריס סלע קפיטל רכשה את זכות החכירה בשלושה מבנים תעשייתיים בשטח בנוי כולל של כ-18,700 מ"ר וכן 300 מקומות חניה תת קרקעיים הממוקמים באזור התעשייה ב' בחולון (גוש 6784 חלקה 18 וחלק מחלקה 42 בשטח כולל של 15.4 דונם) בתמורה לסכום של כ-111 מיליון ש"ח. הנכס מושכר בתוספת של 90% ל-15 שורים שונים לתקופה של 3 שנים + אופציות הארכה בדמי שכירות שנתיים של 7.5 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של כ-6.76%). ה-NOI הצפוי בתפוסה במאה הינו 8.4 מיליון ש"ח המגלם תשואה של כ-7.57%.
19/07/2018	תעשייה	דרום הארץ	20 דונם עליהם יבנה המזכר מרכז לוגיסטי ומשרדים	50,000,000-55,000,000	3,832,500	7.30%	התאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 19.7.18, חברת מניבים קרן הריס החדשה בע"מ מודיעה כי היא מנהלת מ"ר לרכישת 20 דונם בדרום הארץ בהם יקים המזכר מרכז לוגיסטי וטעני שטחים שדרים בהיקף כולל של 12,500 מ"ר ובסיום הבנייה, הצפי בסוף שנת 2019 תרכוש החברה מאת המזכר את המבנה, התמורה הנאמדת בסך כ-50-55 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה), המבוססת על עלות הקמת המבנה, שווי הקרקע והוצאות נספחות. המזכר מתחייב לשכור את המבנה מהחברה לתקופה של 15 שנה, בדמי שכירות שישבאו תשואה של כ-7.3% בהתבסס על עלויות כאמור. העסקה כפופה לאישורם ולחתימת הסכם מחייב. אין כל ודאות כי הנכס יירכש בידי החברה.
04/09/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	אירופרט סיטי	מרכז לוגיסטי הכולל משרדים	105,500,000	6,330,000	6.00%	התאם לפרסום באתר "כלכליסט", מיום 04.09.18, חברת אמות רכשה את מבנה יוניליוור באירופרט סיטי, המשמש כמרכז לוגיסטי ובו משרדי חברת יוניליוור. המבנה יושכר בחזרה לחברת יוניליוור לתקופה של 10 שנים. על פי הפרסום, העסקה תניב לחברת אמות תשואה שנתית של 6%. המבנה ממוקם על מתחם בשטח של כ-15 דונם וכולל כ-10.24 אלף מ"ר בנוי.
16/10/2018	תעשייה, מרכז לוגיסטי	מרכז הארץ	מתחם לוגיסטיקה	150,000,000	20,800,000	6.93%	התאם לדיווח מאתר מא"ה, מיום 16.10.18, קרן הריס החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות הבעלות במתחם לוגיסטיקה הממוקם בסמוך למפעל "נשר" באזור תעשייה רמלה הכולל חמישה מבנים לוגיסטיים בשטח כולל של כ-47,150 מ"ר וכן תחנת דלק, ומתפרש על גבי כ-81 דונם. ע"פ פרטי העסקה, התמורה בגין רכישת המתחם הינה 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ולא כולל הוצאות נלוות (כדוגמת מס רכישה) של כ-12 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי המלא הצפוי מהמבנים במתחם מוערך בכ-20.8 מיליון ש"ח (מגלם תשואה של כ-6.9%), כאשר חלקה של החברה כאמור הינו 50% בעלות.
25/11/2018	תקשורת/ משרדים/ אחסנה	נווה אילן	קרית תקשורת	233,000,000	13,600,000	5.84%	התאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 26.11.18, חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ התקשרה בהסכם מכר לרכישת זכויות החכירה הממונות במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 29541 בנווה אילן (הידועים גם של כ-47,150 מ"ר וכן תחנת דלק, ומתפרש על גבי כ-81 דונם. ע"פ פרטי העסקה, התמורה בגין רכישת ופניה בתמורה לסכום של 233 מ"ש"ח ובתמורה לסכום של כ-22 מ"ש"ח (בהתאמה). המבנים מושכרים לכ-80 שוכרים שונים לתקופה שונות, כששיעור התפוסה במבנים הינו בקירוב בתפוסה מלאה. סך ה-NOI השנתי צפוי להסתכם לסכום של כ-13.6 מ"ש"ח (מגלם כ-6% תשואה)
04/12/2018	תעשייה	אזור התעשייה נצרת עילית	מבנה תעשייה	70,200,000	4,910,000	6.99%	התאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 4.12.18, חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה מבנה תעשייתי בשטח עיקרי של 14,500 מ"ר הבנוי על שטח סך קרקע של 23 דונם באזור התעשייה נצרת עילית (גוש 17532 חלקה 102 וחלק מחלקות 106 ו-107) בתמורה לסכום של כ-70.2 מ"ש"ח. בהתאם לדיווח, המזכר יושכר לשוכר את הנכס לתקופה של 12 שנים + אופציות בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 4.91 מ"ש"ח (מגלם N.O.I של כ-7%).
05/12/2018	חניה	מזדה 5-7 בני ברק	חניון מסחרי	49,500,000		7.00%	התאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 5.12.18, חברת ריט 1 רכשה את הזכויות בחניון מסחרי, הממוקם מתחת למגדלי ב.ס.ר 4-3 הכולל 277 מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף של מגדל ב.ס.ר 4 בתמורה לסכום של כ-49.5 מ"ש"ח. ה-NOI השנתי צפוי לשיקף תשואה בשיעור של כ-7%.



שנות - מלונאות, תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, תחנת דלק ונתי חולים							
תאריך	ייעוד	עיר	הכנס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	תשוער	הערות
24/06/2019	תעשייה	שד' הרס מודיעין	מרלוג ושטחי משרדים	470,000,000		5.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 24.6.19, חברת מגה אור החזקות מכרה את זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 5897, שד' הרס מודיעין. בתחום החלקה בנויים מבנים לוגיסטיים בהיקף של כ-59,000 מ"ר ברוטו המושכרים לשוכרים שונים, כשהבהתאם לדיווח העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על ההכנסות מדמי שכירות.
12/09/2019	תע"י	המחשב נתניה	מבנה תע"י	210,000,000		6.00%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 12.9.19, חברת מגדל ביטוח נמצאת במו"מ מתקדם לקראת רכישת מתחם אלביט באזור התעשייה החדש של נתניה בסכום של 210 מ. המתחם בשטח של כ-15 אלף מ"ר וכולל 3 מבנים בשימוש תעשייה עתירת ידע, כשבנוסף מבנה המשמש כחניון.
10/10/2019	תעשייה, מרכז לוגיסטי	שוהם	מרכז לוגיסטי	445,000,000		5.00%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 10.10.19, חברת אמות רכשה מרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם (המרלוג), בתמורה לסכום של 445 מיליון ש. המבנה בשטח של 50 אלף מ"ר נבנה בתחום גרש בשטח של 77 דונם כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לזכויות בניה בהיקף של כ-41,000 מ"ר שטרם נוצלו. המרלוג מושכר לחברת ס.ל.א. - סלמון לין אלשטיין בע"מ (חברת בת לחברת טבע) לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמ"ש שנתיים צמודי מדד של 22 מיליון ש"ח + מספר אופציות לארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים - 11 חודשים נוספות. כשהתאם לדיווח, העסקה התבצעה לפי שיעור תשואה של 5% על הכנסות מדמי שכירות.
09/01/2020	מתחמי תעשייה	אזור התעשייה תפן ואזור התעשייה נהריה	מתחמי תעשייה	635,000,000	48,600,000	7.65%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 9.1.20, קרן הריט מניבים רכשה את הזכויות בשלושה מתחמי תעשייה באזור התעשייה תפן בשטח כולל של כ-115 דונם בתחומם בנויים מבנים בשימוש תעשייה, משרדים ואחסנה בשטח של כ-58.5 אלף מ"ר וכ-11 אלף מ"ר זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע, בתמורה לסכום של 500 מיליון ש"ח. בנוסף רכשה מתחם בשטח של כ-51 דונם בתחומם בנויים מבנים בשטח של כ-24 אלף מ"ר וכ-4,000 מ"ר זכויות בניה במפלס הקרקע באזור התעשייה הצפוני בנהריה, בתמורה לסך של 135 מיליון ש"ח. המבנים מושכרים לשוכרים שונים העוסקים בייצור להבים למנועי מטוסים לתקופה של כ-9.5 שנים. ה-NOI החזוי יעמוד על סך של 48.6 מ"ש"ח ומגלם תשואה שנתית של 7.65%.
27/01/2020	נכסים שונים	נכסים שונים	נכסים שונים	855,000,000	100,000,000	9.01%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 27.1.20, חברת מגה אור תרכוש את חברת ישפרו בתמורה לסכום של 855 מ"ש. ישפרו מחזיקה בכ-139 אלף מ"ר במרכזים מסחריים במודיעין, נס ציונה, תל אביב, ירושלים, בית שאן ועוד, בשיעור תפוסה ממוצע של כ-95%. בנוסף לחברה זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-167 אלף מ"ר בעתדות קרקע ברחבי הארץ. ההכנסות מהשכרת שטחים משקפים הכנסה שנתית של כ-100 מ"ש"ח (NOI של כ-77 מ"ש"ח, המגלם תשואה ממוצעת של כ-9%).

MORGAL INVESTMENTS LIMITED

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2019

CONTENTS

	<u>Page</u>
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 / (Deficit)	7
Consolidated Statements of Cash Flows	8
Notes to Consolidated Financial Statements	9 - 38

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
Dentons Europe CS LLP
Zilberboim Orbach Harpaz
Borenium Russia attorneys LTD

Bankers: Hellenic Bank Public Company Ltd
Rosbank, OJSC

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

Registration number: HE192961

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors presents its report and audited consolidated financial statements of Morgal Investments Limited and its subsidiaries (the Group) for the year ended 31 December 2019.

Incorporation

The Company Morgal Investments Limited was incorporated in Cyprus on 24 February 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. The net profit for the year is retained.

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 31 December 2019 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 11, 2020

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 31 December 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.

The Company's financial statements as of December 31, 2018 and for the year then ended were audited by another auditor whose report dated March 17, 2019 expressed an unqualified opinion thereon.

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 31 December 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 11, 2020

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

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	Note	31 December	
		2019	2018
		Thousands of NIS	
ASSETS			
NON-CURRENT ASSETS:			
Property, plant and equipment		1	3
Inventories	8	489,625	461,819
Trade and other receivables	9	45,283	19,828
		<u>534,909</u>	<u>481,650</u>
CURRENT ASSETS:			
Trade and other receivables	9	18,356	327
Cash and cash equivalents	10	4,548	995
		<u>22,904</u>	<u>1,322</u>
Total assets		<u><u>557,813</u></u>	<u><u>482,972</u></u>
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY:			
Share capital	11	10	10
Other reserve		(3,817)	(11,355)
Capital reserve		122,655	210,214
Retained earnings /accumulated (losses)		34,110	(21,952)
Total equity		<u>152,958</u>	<u>176,917</u>
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Borrowings	12	359,510	260,945
Trade and other payables	13	44,630	43,983
		<u>404,140</u>	<u>304,928</u>
CURRENT LIABILITIES:			
Trade and other payables	13	589	1,013
Current tax liabilities	14.a	126	114
		<u>715</u>	<u>1,127</u>
Total liabilities		<u>404,855</u>	<u>306,055</u>
Total equity and liabilities		<u><u>557,813</u></u>	<u><u>482,972</u></u>

On March 11,2020 the Board of Directors of Morgal Investments Limited authorized these consolidated financial statements for issue.

Ekavi Directors Limited
Director

Ekavi Secretarial Services Limited
Director

The notes on pages 9 to 38 form an integral part of these consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME / (LOSS)

	Note	Year ended 31 December	
		2019	2018
		Thousands of NIS	
Revenue		65,647	159
Value of land sold		(33,351)	-
Net revenue from sale of land		32,296	159
Other revenue		34	280
Impairment of inventories	8	(8,385)	(15,319)
Reversal of impairment of inventories prior year	8	15,505	45,002
Administration expenses	15	(2,087)	(3,314)
Operating profit		37,363	26,808
Fair value (loss)/income of loans	12	(1,141)	13,876
Finance income	16	20,938	2,380
Finance expenses	16	(975)	(22,168)
Profit before tax		56,185	20,896
Taxation expense	17	(123)	(126)
Net profit for the year		56,062	20,770
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		7,538	(16,201)
Fair value (loss)/ gain on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk	12	(87,559)	5,654
Other comprehensive (loss)/income for the year		(23,959)	(10,547)
Total comprehensive (loss)/income for the year		(23,959)	10,223
Attributable to the owners of the company for the year		(23,959)	10,223

The notes on pages 9 to 38 form an integral part of these consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY / (DEFICIT)

	Share capital	Other reserve	Capital reserve	Accumulated (losses)/ retained earnings	Total
	Thousands of NIS				
<u>Balance at 1 January 2018</u>	10	4,846	-	(42,722)	(37,866)
Comprehensive income					
Net profit for the year 2018	-	-	-	20,770	20,770
Exchange difference on the translation of foreign operations	-	(16,201)	-	-	(16,201)
Fair value gain on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk	-	-	5,654	-	5,654
Transactions with owners					
Capital reserve by Electra Investments Holland B.V. (*)	-	-	105,748	-	105,748
Capital reserve by Plantograd Ltd (*)	-	-	98,812	-	98,812
<u>Balance at 31 December 2018</u>	10	(11,355)	210,214	(21,952)	176,917
Comprehensive income					
Net profit for the year 2019	-	-	-	56,062	56,062
Exchange difference on the translation of foreign operations	-	7,538	-	-	7,538
Fair value gain on financial liabilities designated as at FVTPL attributable to changes in credit risk					
Transactions with owners					
Capital reserve by Electra Investments Holland B.V. (*)	-	-	(45,290)	-	(45,290)
Capital reserve by Plantograd Ltd (*)	-	-	(42,269)	-	(42,269)
<u>Balance at 31 December 2019</u>	10	(3,817)	122,655	34,110	152,958

*) See Note 12.

The notes on pages 9 to 38 form an integral part of these consolidated financial statements.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Year ended	
	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
<u>Operating activities</u>		
Profit before tax	56,185	20,896
Adjustments for:		
Depreciation of property, plant and equipment	2	3
Impairment of inventories	8,385	15,319
Reversal of impairment of inventories prior year	(15,505)	(45,002)
Fair value income on loans	1,141	(13,876)
Interest and currency exchange difference not capitalised	738	2,284
Borrowing expenses / (income) not capitalised	-	18,294
Cash flows from / (used in) operations before working capital changes	50,946	(2,082)
Decrease / (increase) in inventory	13,388	(1,486)
Increase in trade and other receivables and tax asset	(41,403)	(399)
Decrease in trade and other payables	(1,300)	750
Cash flows from / (used in) operations	21,631	(3,217)
Tax paid	(111)	(203)
Net cash flows from / (used in) operating activities	21,520	(3,420)
Cash flows used in investing activities	-	-
<u>Cash flows(used)/ from financing activities</u>		
(Repayments) additional of borrowings	(16,862)	2,344
Net cash flows (used in) / from financing activities	(16,862)	2,344
Net increase / (decrease) in cash and cash equivalents	4,658	(1,076)
<u>Cash and cash equivalents</u>		
At beginning of the year	995	3,475
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	(1,108)	(1,404)
At end of the year	4,545	995
<u>(a) Significant non-cash transactions:</u>		
Increase in inventory on credit	17,408	42,204

The notes on pages 9 to 38 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") and its subsidiaries (hereinafter the "Group") was incorporated in Cyprus on 24 February 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, which is unchanged from last years, is to act as a financing and holding company.

The principal activity of the Group, which is unchanged from last years, is the acquisition of land in St. Petersburg Russia, for development into commercial and residential property. In connection with the impairment of inventories see Notes 8 and 19.

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 2019, the annual inflation rate in Russia was 2.4% in comparable to 2.88% in 2018.

Since the beginning of 2019 to the date of the financial statements, the Russian Ruble weakened against the U.S. dollar by about 21 %. Therefore, during the years 2014 till the reporting period the Russian Central Bank has significantly decreased its key refinancing rate, from the level of 17% in 16 December 2014 to 6.25% on 17 December 2019.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- INCORPORATION AND PRINCIPAL ACTIVITIES (Cont.)

During the year 2019, the increase in the USD:RUB currency rate, resulted in 2019, financial statements to a foreign currency and interest of NIS 17,408 thousand expense (2018: NIS 59,708 thousand expense), in which an amount of NIS 35,521 thousand (2018: NIS 42,404 thousand) was capitalized on the inventory and an amount of NIS 18,113 thousands (2018: NIS 18,294 thousand was recorded as a financial expense) was recorded as a financial income. See also Note 8 and 16.

For information regarding updates in planning and construction with the area of the project, which classified as an area of "cultural heritage", see Note 19.

The following tables shows the USD / RUB , NIS /RUB and NIS/USD closing rates as at 31 December 2019 and as at 31 December 2018:

	As of 31 December, 2019	As of 31 December, 2018
USD/ RUB Rate	61.9057	69.4706
NIS / RUB Rate	17.1925	18.5354
NIS / USD Rate	3.456006	3.747996

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. 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

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. See also n(1).

c. The operation cycle:

The Group has one operating cycle which is one year.

d. 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.

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.

e. 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

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.

f. 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.

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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

g. Cash and cash equivalents:

Cash equivalents are considered to be high-liquidity investments, including short term, non-pledged deposits in banking corporations, whose original term does not exceed three months from the investment date, or which exceeds three months but may be immediately withdrawn without fees, and which constitute a part of the Group's cash management.

h. 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.

i. 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

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 capitalizes 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 and j. 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.

j. 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.

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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)

k. Tax:

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable.

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit as reported in the financial statements because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Current tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off tax assets against tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The amendments are initially applied in annual periods beginning on January 1, 2019: IFRIC 23, "Uncertainty over Income Tax Treatments":

In June 2017, the IASB issued IFRIC 23, "Uncertainty over Income Tax Treatments" ("the Interpretation"). The Interpretation clarifies the accounting for recognition and measurement of assets or liabilities in accordance with the provisions of IAS 12, "Income Taxes", in situations of uncertainty involving income taxes. The Interpretation provides guidance on considering whether some tax treatments should be considered collectively, examination by the tax authorities, measurement of the effects of uncertainty involving income taxes on the financial statements and accounting for changes in facts and circumstances in respect of the uncertainty.

The Interpretation has been initially applied in these financial statements. The Company has elected to apply the Interpretation retrospectively, without restating comparative data.

l. 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).

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 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Cont.)**

m. IFRS 9, Financial Instruments:

On January 1, 2018, the Company initially adopted IFRS 9, "Financial Instruments" ("the Standard") as adopted by the EU. The Company elected to apply the provisions of the Standard retrospectively without restatement of comparative data.

The accounting policy for financial instruments applied commencing from January 1, 2018, is as follows:

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.

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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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.

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:

- Going concern assumption:

The Directors have exercised significant judgment in assessing that the preparation of these financial statements on a going concern basis is appropriate. In making this assessment, the important factors considered, among others, include the current financial position and the profitability of the Group as well their expectations in relation to future business prospects, and future profitability and cash flows of the Group. Another important factor for determining that the going concern basis remains appropriate is the ability of raising necessary funding as and when needed (see Note 1).

- 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 3:- CRITICAL ACCOUNTING ESTIMATES AND JUDGMENTS (Cont.)

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.

NOTE 4:- FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

a. Carrying amount:

The carrying amount of each class of financial assets and liabilities included in the consolidated statement of financial position is as follows:

	Note	31 December	
		2019	2018
		Thousands of NIS	
<u>Financial assets</u>			
Cash and cash equivalents	10	4,548	995
Long-term trade receivables	9	44,927	19,828
Short-term trade receivables	9	18,356	-
		<u>67,831</u>	<u>20,823</u>
<u>Financial liabilities</u>			
Borrowings and trade and other payables-at amortized cost	12, 13	<u>404,636</u>	<u>305,864</u>

Financial liabilities do not include other taxes.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

b. Fair value:

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

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

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

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

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

The table below is a comparison between the carrying amount and fair value of the Company's USD loan from related party that presented in the financial statements not at fair value, under considering the payments backed by bank guarantee, as detailed in Note 19 and the assumption that the rest of the outstanding amount will be due after 7 years:

	<u>Carrying amount</u>		<u>Fair value</u>	
	<u>December 31,</u>		<u>December 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Thousands of NIS</u>			
<u>Financial liabilities:</u>				
Borrowings	155,890	173,810	173,159	173,810
Total	<u>155,590</u>	<u>173,810</u>	<u>173,159</u>	<u>173,810</u>

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>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Thousands of NIS</u>	
<u>Variable rate instruments</u>		
Financial liabilities	<u>359,510</u>	<u>260,945</u>

Sensitivity analysis

An increase of 100 basis points (1,00%) in interest rates at 31 December 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Cont.)

	Comprehensive loss	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
Variable rate instruments	(4,529)	(4,638)

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.

The Group's exposure to foreign currency risk was as follows:

	Liabilities		Assets	
	2019	2018	2019	2018
	Thousands of NIS			
U.S. dollars	155,890	173,810	311	812
Euro	176	220	-	-
	156,066	174,030	311	812

Sensitivity analysis

A 10% strengthening of the Russian Ruble against the following currencies at 31 December 2019 and 2018 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.

	2019	2018
	Thousands of NIS	
U.S. dollars	(15,558)	(17,300)
Euro	(18)	(22)
	(15,576)	(17,322)

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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.

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, re-finance existing borrowings, and adjust the amount of any distribution of dividends.

The net debt and capital at the end of the year are calculated using the following amounts, as shown in the consolidated statement of financial position:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Thousands of NIS</u>	
Borrowings	359,510	260,945
Cash at bank	<u>(4,548)</u>	<u>(995)</u>
Net debt	<u>354,962</u>	<u>259,950</u>
Total equity / (deficit)	<u>152,958</u>	<u>176,917</u>
Capital	<u>152,958</u>	<u>176,917</u>

Based on the above calculation the ratio of Net Debt to Capital at the end of 2019 and 2018 is 232% and 147 %, respectively. The decrease in the ratio is mainly due to the revaluation of Ruble loans at the end of the year.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 8:- INVENTORIES

	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
At 1 January	461,819	433,375
Cost of land disposed	(1,742)	-
Other fees recognized upon land disposal	(31,246)	-
Borrowing costs capitalized during the year	35,521	42,204
Other overheads	1,487	1,486
Reversal of Impairment of inventories to lower of cost and net realizable value, from prior year ,net	7,120	29,683
Translation reserve	<u>16,666</u>	<u>(44,929)</u>
At 31 December (at the lower of cost and net realisable value)	<u>489,625</u>	<u>461,819</u>

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

To borrowing costs capitalized during the reporting period, see Note 2c.

The methodology that is used to capitalize interest on loans denominated in NIS received from shareholders (Note 18c) 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 18c) is the lower between:

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

The borrowing costs capitalized during 2019 amounted to NIS 35,521 thousand (2018: NIS 42,204 thousand) represent loans interest of NIS 35,764 thousand (2018: NIS 31,904 thousand) and foreign exchange difference income of NIS 18,357 thousand (2018: NIS 27,804 thousand foreign exchange difference loss) arising on loan denominated in USD. Currency exchange difference of NIS 18,113 thousand adjusted to finance income (2018: NIS 17,504 thousand adjusted to finance expense).

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 30 September 2019 by the independent appraiser the indication of the net realizable value of this property amounted to a rounded figure of RUB 9,022,000 thousand // NIS 487,686 thousand.

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

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 9:- TRADE AND OTHER RECEIVABLES

	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
<u>Non-current assets</u>		
Trade debtor (Note 19)	44,927	19,828
<u>Current assets</u>		
Trade debtor	17,816	-
Deposits and prepayments	43	38
Refundable VAT	497	289
	18,356	327

The fair values of trade and other receivables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

NOTE 10:- CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
<u>Financial items</u>		
Bank demand deposits	4,548	995

The Group's total bank demand deposits are denominated in the following currencies:

	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
Russian Ruble	4,237	183
U.S. dollars	311	812
Cash at Bank	4,548	995

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 11:- SHARE CAPITAL

	2019		2018	
	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
<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

	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
<u>Non-current borrowings</u>		
Loans from related companies (Note 18c)	260,953	218,556
Loans from shareholders (Note 18c)	98,557	42,389
Total	359,510	260,945

On 31 December 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 27 March 2018, Plantograd Ltd and Electra Investments Holland B.V. amended the RUB loans terms by adding a convertible component, entered into effect as of 1 January 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 2018 the original amounts of the liabilities were derecognized and the RUB loans were measured at Fair value. The difference between the Fair value and the loan Book value in an amount of 204,560 thousand of NIS was recorded as a capital reserve. The change of the loans fair value recorded during 2018 amounted to NIS 19,530 thousand divided between profit and loss 13,876 thousand of NIS (income) and capital reserve 5,654 thousand of NIS (gain).

In 2019, the change of the loans fair value recorded during 2019 amounted to NIS 88,700 thousand divided between profit and loss 1,141 thousand of NIS (loss) and capital reserve 87,559 thousand of NIS (loss).

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 12:- BORROWINGS (Cont.)

The Group borrowings are denominated in the following currencies:

	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
<u>Financial items</u>		
U.S. dollars	155,351	173,191
Russian Rubles	204,159	87,754
	359,510	260,945

NOTE 13:- TRADE AND OTHER PAYABLES

	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
<u>Current trade and other payables</u>		
<u>Financial items</u>		
Trade payables	33	83
Accruals	463	853
	496	936
<u>Non-financial items</u>		
Other taxes	93	77
Total current trade and other payables	589	1,013
<u>Non-current trade and other payables</u>		
Other trade payables- prepayments	43,590	43,126
Other trade payables – guarantee fees	1,040	857
Total non-current trade and other payables	44,630	43,983

Trade and other 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 19).

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 19).

Trade and other 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 19).

The fair values of trade and other payables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 14:- TAX

Current tax liabilities:

	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
Corporation tax liability in Cyprus	126	114

NOTE 15:- ADMINISTRATION EXPENSES

	Year ended	
	31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
Rent	66	65
Professional fees	714	866
Accommodation and travelling expenses	122	152
Depreciation property, plant and equipment	2	3
Other expense	13	34
Legal fees	1,170	2,194
	2,087	3,314

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 16:- NET FINANCE INCOME / (EXPENSE)

	Year ended 31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
<u>Finance income</u>		
Net exchange profit *)	18,284	171
Other financial income – see Note 19	<u>2,654</u>	<u>2,209</u>
Total finance income	<u>20,938</u>	<u>2,380</u>
<u>Finance expense</u>		
<u>Other finance expenses</u>		
Interest and currency exchange differences on shareholders loans	(738)	(2,284)
Guarantee fees	(83)	(1,443)
Bank charges	(60)	(42)
<u>Net foreign exchange transaction losses:</u>		
Net exchange loss *)	<u>(94)</u>	<u>(18,399)</u>
Total finance expense	<u>(975)</u>	<u>(22,168)</u>
Net finance (expense) / income	<u>19,963</u>	<u>(19,788)</u>

- *) During the year 2019, an amount of NIS 18,113 thousand was recorded as finance income and included in net exchange profit (See also Note 8 and Note 18b).
During the year 2018, an amount of NIS 18,294 thousand was recorded as finance expense and included in net exchange loss (See also Note 8 and Note 18b).

NOTE 17:- TAXATION EXPENSE

	Year ended 31 December	
	2019	2018
	Thousands of NIS	
Corporation tax in Cyprus - current year	<u>123</u>	<u>126</u>
Charge for the year	<u>123</u>	<u>125</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 17:- TAXATION EXPENSE (Cont.)

The Group entities operate in different countries and therefore are subject to different income tax rates as follows:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	%	
Cyprus	<u>12,50</u>	<u>12,50</u>
Russia	<u>20,00</u>	<u>20,00</u>

NOTE 18:- 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.

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	
	31 December	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Thousands of NIS	
Directors' fees	<u>10</u>	<u>11</u>
Key management personnel	<u>1,147</u>	<u>1,201</u>
	<u>1,157</u>	<u>1,212</u>

- b. Finance expense regarding loans from related parties:

	Year ended	
	31 December	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Thousands of NIS	
<u>Controlling parties</u>		
Plantograd Ltd - interest on RUB loans	<u>12,883</u>	<u>12,265</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18:- RELATED PARTIES (Cont.)

	Year ended 31 December	
	2019	2018
	<u>Thousands of NIS</u>	
<u>Other related parties</u>		
Electra Investments Holland B.V. interest on NIS loans	13,783	13,124
Electech Holding B.V. interest on USD loans	10,301	9,764
Electech Holding B.V. foreign exchange (income)/ loss on USD loans	(19,143)	30,162
	<u>4,941</u>	<u>65,315</u>

The total interest on borrowings charged during 2019 amounted to NIS 36,967 thousand (2018: NIS 35,152 thousand) out of which NIS 35,764 thousand was capitalized (2018: NIS 31,904 thousand).

c. Loans from related parties:

	31 December	
	2019	2018
	<u>Thousands of NIS</u>	
<u>Controlling parties</u>		
Plantograd Ltd – loan from shareholder	<u>98,557</u>	<u>42,389</u>
<u>Other related parties</u>		
Electra Investments Holland B.V. – loan from related parties	105,602	45,365
Electech Holding B.V. – loan from related parties	155,351	173,191
	<u>260,953</u>	<u>260,945</u>

The loan from shareholder Plantograd Limited 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 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 18:- RELATED PARTIES (Cont.)

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

The interest capitalized on the above loans during the year 2019 amounted to NIS 35,764 thousand (2018: NIS 31,904 thousand) and the foreign currency exchange difference income arising on the loan denominated in USD capitalized amounted to NIS 18,357 thousand (2018: NIS 27,804 thousand foreign currency exchange difference loss). Currency exchange differences of NIS 18,113 thousand were adjusted to finance income (2018: NIS 17,504 thousand were adjusted to finance expense) which were lower than the capitalization limit of 14% as mentioned in Note 8 and 16.

During the year 2019 the following transactions held:

- A total amount of \$325,000 // RUB 21,049 thousand // NIS 1,172 was paid to Plantograd Ltd. and a total amount of \$325,000// RUB21,049 thousand // NIS 1,172 was paid to Electra Investments Holland B.V, as partially loan repayment.
- Total amounts of 4,146 USD thousand // RUB 269,004 // NIS 14,626 thousand was paid back as partially loan repayment to Electech Holding B.V.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 19:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD

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

The Land and Urban Planning Procedures

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

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

According to the PPT, building rights are of up to 1,460,000 s.q.m for residential buildings, internal commercial space in a small scope, central commercial sites in the scope of approximately 150,000 s.q.m as well as Social Buildings and various infrastructure installations. The aforementioned building rights will be affected by the detailed planning proceedings which could lead to a reduction in building rights, and from legislative and regulatory changes 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.

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, 2019 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 19:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)**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, 2019, the title in the Residential Parcels and Social Buildings Parcels that are included in the First 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 19:- 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:

1.1 Description of the Transaction and the consideration therefor:

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

1.2 The consideration for the Residential Parcels:

1.2.1 In consideration for the acquisition of the Purchased Premises, the Seller, , shall be entitled to 16% of the sales proceeds which the Buyer will receive from selling the residential apartments and the small areas of commerce on the Residential Parcels which it will build on it (hereinafter: the "Consideration").

1.2.2 Within the framework of the Transaction, a formula was determined for the calculation of the consideration price for the apartments in the First Block, which is based upon a minimum price for each square meter of the residential construction rights which are saleable. A mechanism was set for the updating of the consideration price.

1.2.3 In 2017 the parties agreed on some changes regarding the minimum price 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.

2. Payments and Security:

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

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 19:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

As of 31 December 2019, the balance of the bank guarantee (after receipt of proceeds from sales from the Buyer) is in the amount of approx. RUB 250 million (approx. ILS 14million).

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

With respect to Parcel no. 56, a total bank guarantee of RUB 811 million was obtained (approx. ILS 45 million in 100% terms). As of December 31, 2019 the balance of the bank guarantee (after receipt of proceeds from sales from the Buyer) is in the amount of about RUB 618 million (approx. ILS 34.4 million). Regarding to Parcels no. 62 and no. 63, a total bank guarantee of RUB 565.4 million was obtained (approx. ILS 31.5 million in 100% terms).

As of December 2019 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, 2019 is approximately RUB 781 million (which is USD 12.8 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, 2019.

2.2 In addition, the parent company from the Buyer's group has signed, at the time of the signing of the Preliminary Agreement, as guarantor for the Buyer's undertakings towards the Seller up to the sum of approx. USD 600 million. During 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.

3. Condition Subsequent:

In the event that, as a result of various circumstances (detailed in the Preliminary Agreement and the Purchase Agreements) relating to the planetarium which is situated adjacent to the 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.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 19:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

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

4. 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:

A. **Minimum amount**

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

B. **Payments and Security**

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

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

C. **Condition Subsequent:**

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

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

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 19:- SIGNIFICANT EVENTS IN THE REPORTING PERIOD (Cont.)

Changes in Legislation

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

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

- a. The obtaining of the approval of the authority for cultural heritage (KGIOP) within the framework of the proceedings for the issuance of additional construction permits in the area of the Project has been added as a requirement.
- b. In those blocks of the Project as to which planning instructions (Gradplans) have not yet been approved (hereinafter: the "**Other Quarters in the Project**"), instead of being able to request permits to build 4 floors with the addition of an attic floor, it will be possible to request permits to build 4 floors only (which could also include an attic floor). This change will apply to a scope of approximately 1,084,000 sq.m. of residential construction rights according to the approved plan in force (hereinafter: the "PPT") which applies to the project. This change will not apply to Quarter 8 as to which planning instructions (Gradplans) have been approved, which is in the scope of approximately 376,000 sq.m., and this on the assumption that the construction permits with regard to the construction rights in Quarter 8 will be obtained by the end of 2018, the expected date for the update of the general urban plan (GenPlan) unless such date is extended by the authorities (hereinafter: the "**Determining Date**"). In the reporting period the Determining Date was extended to 2021 and some non material legislation changes were adopted as described above. As stated above, as of the reporting date, the Buyer holds valid building permits for all Residential Parcels in Quarter 8.
- c. In accordance with the Legislative Changes, in relation to the parts of the Project which are intended in accordance with the PPT for the construction of large commercial centers and the construction of private residential homes (in the scope of 161,000 sq.m. of construction rights for commerce and private residential homes) the following has been determined:
 - a. In relation to areas which are intended as aforesaid for the construction of large commercial centers – to the extent that the Seller does not act to change the zoning and classification of the relevant blocks, a significant reduction in the scope of the construction rights will be required.
 - b. In relation to areas which are intended as aforesaid for the construction of private residential homes ("**Quarter 10**") – the definition of the zoning of this area has been changed and various restrictions have been lifted in such manner that enables the taking of actions to increase the construction rights in these areas.
- d. After the Determining Date it will be necessary to update and approve the PPT in accordance with the Legislative Changes and any relevant future legislation which will be in force on the Determining Date as stated.

Book Value

As of 30 September 2019, Morgal examined the returnable amount on the land in Russia by way of an outside independent appraiser, and reached the conclusion that in light of all of the relevant considerations the returnable amount exceeds the book value of the land. Therefore, As of September 2019, the book value of the land was placed on the value of 9,022,000 Rub thousand.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 20:- EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING YEAR

For information regarding events after the balance sheet date, see Note 19.

After the balance sheet date and until the approval of the financial statements, a decrease was recorded on behalf of the NIS: RUB currency exchange of approximately 12.58 %.

חלק ד'

דוח פרטים נוספים

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)

שם החברה	ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	52-00392-98
כתובת	המנופים 2, הרצליה
טלפון	09-9710900
פקסימיליה	09-9518005
כתובת דואר אלקטרוני	guy@canada-israel.com
תאריך הדוח	31 בדצמבר 2019
תאריך פרסום הדוח	18 במרץ 2020

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				
		2017	2018	31/03/2019	30/06/2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,819	3,695	1,289	3,265	5,473	5,129	הכנסות
123,950	168,410	52,755	37,073	41,653	46,950	השכרת נדל"ן להשקעה
43,167	14,974	0	9,403	159	2,846	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
8,081	9,595	3,821	3,748	3,018	3,269	הכנסות ממכירת דירות מגורים
6,488	8,433	0	0	2,802	(1,174)	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
0	0	0	0	795	840	הכנסות מדמי ניהול
17,251	15,574	6,630	1,910	7,032	701	הכנסות מהפעלה ומניהול בתי מלון
26,658	24,561	30,448	22,598	4,151	41,724	הכנסות שיווק ותיווך
867	380	0	0	0	382	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
230,281	245,622	94,943	77,997	65,083	100,667	הכנסות אחרות
						סה"כ הכנסות
774	2,030	415	1,992	2,365	3,773	הוצאות
72,454	83,402	26,960	18,131	14,819	14,152	עלות השכירות
37,096	14,295	150	8,864	62	3,409	עלות מכירת מלאי מקרקעין
0	0	0	0	932	811	עלות מכירת דירות מגורים, משרדים ומסחר
812	3,771	1,133	571	1,079	14,525	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
27,273	26,668	7,166	5,711	5,833	13,894	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
20,904	25,337	5,276	7,755	6,715	7,833	הוצאות הנהלה וכלליות
-	0	0	0	0	0	הוצאות שיווק ומכירה
159,313	155,503	41,100	43,024	31,805	58,397	הוצאות אחרות
70,968	90,119	53,843	34,973	33,278	42,270	סה"כ הוצאות
						רווח (הפסד) תפעולי
23,706	15,277	2,971	2,595	2,812	4,819	הכנסות מימון
(18,999)	(13,765)	(11,854)	(6,497)	(8,156)	(8,906)	הוצאות מימון
75,675	91,631	44,960	31,071	27,934	38,183	רווח (הפסד) לאחר מימון
69,318	(40,555)	3,898	(1,963)	5,713	55,751	חלק התברה ברווחי חברות מוחזקות
144,993	51,076	48,858	29,108	33,647	93,934	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(25,727)	(11,787)	(10,970)	(5,620)	(6,542)	(21,669)	מיסים על הכנסה
119,266	39,289	37,888	23,488	27,105	72,265	רווח (הפסד) beh לתקופה
(783)	1,666	(1,665)	252	706	(325)	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד
						הפרשי שער בגין פעילות חוץ
0	0	0	0	0	(9,535)	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד
118,483	40,955	36,223	23,740	27,811	62,405	הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
						רווח (הפסד) כולל אחר
96,029	24,087	23,011	17,193	18,208	56,574	רווח (הפסד) כולל המיוחס ל:
22,454	16,868	13,212	6,547	9,603	16,399	בעלי מניות החברה
118,483	40,955	36,223	23,740	27,811	72,973	זכויות שאינן מקנות שליטה

שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

ביום 29 במאי 2019 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 240,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') (אשר הוצעו ב-240,000 יחידות), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ו')"), בתמורה לערכן הנקוב. במכרז שהתקיים ביום 30 במאי 2019 נתקבלו בקשות לרכישת 196,587 יחידות, בתמורה כספית (ברוטו) של 196,587 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, כגון עסקת בית אמריקה כפי שדווחה ביום 22 במאי 2019¹ ועסקת הרכבת כפי שדווחה ביום 4 בפברואר 2019². נכון למועד הדוח, תמורת ההנפקה שימשה את החברה לפעילותה השוטפת כפי שנקבעה על ידי הדירקטוריון לרבות התקשרויות חדשות ולרבות ההתקשרויות המפורטות לעיל אשר הושלמו. לפרטים אודות ההתקשרויות הנ"ל ראה סעיפים 8.8 ו-10.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11):

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח) ³	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
חברות בנות							
הצלחת השרון בע"מ	רגילות	100	0.01 ש"ח	117,190	100%	(67,984)	הלוואה בין-חברתית נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 9% צמודה למדד. בכוונת החברה לפרוע את הלוואה במסגרת חלוקת דיבידנד מהחברה הבת.
מידטאון בע"מ	רגילות	450	0.01 ש"ח	24,321	30%	46,389	הלוואה שקלית. היתרה נושאת ריבית של פריים + 0.4% ועד פחות מריבית 3% לתקנות מס הכנסה. מועד הפירעון הסופי יהיה בכפוף לתזרים פנוי של מידטאון.
(מוחזקת באמצעות חברה חברת בוב מדף 13 בע"מ בשיעור 37.5% - ראה לעיל)							
(מוחזקת באמצעות חברה חברת בוב מדף 55 בע"מ בשיעור 26% - ראה לעיל)	רגילות	312	0.01 ש"ח	69,972	26%	-- *	
(מוחזקת באמצעות חברה חברת גז מדף 4 בע"מ בשיעור 25% - ראה לעיל)	רגילות	300	0.01 ש"ח	53,065	25%	-- *	
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	רגילות	7,984,274	0.01 ש"ח	(163,295)	100%	211,384	הלוואה שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 9%.
פלנטוגראד בע"מ	רגילות שליטה	117 1	0.01 ש"ח	55,861	89%	79,802	הלוואה ברובל הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 9%.
אפטאון מתחם גלילות, שותפות מוגבלת	שותפות מוגבלת	---	---	44,220	64%	34,970	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים + 2%.
חברות כלולות							

מס' אסמכתא 2019-01-043161 המובא בדוח ההצעה זה בדרך של הפניה.

מס' אסמכתא 2019-01-009952 המובא בדוח ההצעה זה בדרך של הפניה.

ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח) ³	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
Morgal Investments Limited (מוחזקת באמצעות חברה פלנטוגראד בע"מ בשיעור 50% – ראה לעיל)	רגילות	2,000	1 אירו	145,542	44.5%	* --	הלוואה רובלית בריבית של 9.0% לשנה. לא נקבע מועד פרעון סופי. הלוואה נמדדת לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS 9.
א.ק.מ. דה וינצי בכרית שותפות מוגבלת (מוחזקת בשירשור באמצעות פאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ בשיעור 92% – ראה לעיל)	שותפות מוגבלת	---	---	126,733	46%	* --	הלוואה שקלית בריבית 5%.
פינת גלילות בע"מ (מוחזקת באמצעות אפטאון מתחם גלילות ש.מ. בשיעור 27.34% – ראה לעיל)	רגילות	36,798	1 ש"ח	74,112	17.5%	* --	הלוואה שקלית בריבית פריים + 4%.
קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת (מוחזקת בשירשור באמצעות פאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ בשיעור 50% – ראה לעיל)	שותפות מוגבלת	---	---	63,330	50%	* --	הלוואה שקלית בריבית 5%.

*ההשקעה מוצגת בניכוי הלוואה

4. שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)

הלוואות מחברת פאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ:

במהלך 2019 הועברו הלוואות והחזרי הלוואות במספר מועדים רב. סך ההלוואות שנתנו לפאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ במהלך 2019 : 134,516 אלפי ש"ח. סך החוזרים מפאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ במהלך 2019 : 31,924 אלפי ש"ח. יתרת הלוואה ליום 31.12.19 : 211,384 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת הצלחת השרון בע"מ:

במהלך 2019 הועברו הלוואות והחזרי הלוואות במספר מועדים רב. סך ההלוואות שנתנו להצלחת השרון בע"מ במהלך 2019 : 9,935 אלפי ש"ח. סך החוזרים מהצלחת השרון בע"מ במהלך 2019 : 36,446 אלפי ש"ח. יתרת הלוואה ליום 31.12.19 : 67,984 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת הבת פלנטוגראד בע"מ:

במהלך 2019 הועברו הלוואות והחזרי הלוואות במספר מועדים רב. סך ההלוואות שנתנו לפלנטוגראד בע"מ במהלך 2019 : 425 אלפי ש"ח. סך החוזרים מפלנטוגראד בע"מ במהלך 2019 : 1,543 אלפי ש"ח. יתרת הלוואה ליום 31.12.19 : 79,802 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת מידטאון בע"מ (חברה כלולה) באמצעות חברת הבת בוב מדף 13 בע"מ:

במהלך 2019 הועברו הלוואות והחזרי הלוואות במספר מועדים רב. סך ההלוואות שנתנו למידטאון בע"מ במהלך 2019 : 15,300 אלפי ש"ח. סך החוזרים ממידטאון בע"מ במהלך 2019 : 93,293 אלפי ש"ח. יתרת הלוואה ליום 31.12.19 : 34,202 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת מידטאון בע"מ (חברה כלולה) באמצעות חברת הבת בוב מדף 55 בע"מ:

סך ההלוואות שנתנו למידטאון בע"מ במהלך 2019 : 45,480 אלפי ש"ח. יתרת הלוואה ליום 31.12.19 : 46,688 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת מידטאון בע"מ (חברה כלולה) באמצעות חברת הבת גז מדף 4 בע"מ:

סך ההלוואות שנתנו למידטאון בע"מ במהלך 2019 : 30,727 אלפי ש"ח. יתרת הלוואה ליום 31.12.19 : 31,235 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת Morgal Investments Limited (חברה כלולה) באמצעות חברת הבת פלנטוגראד בע"מ:
 במהלך 2019 הועברו החזרי הלוואות במספר מועדים רב.
 סך ההחזרים מ-Morgal בע"מ במהלך 2019: 1,543 אלפי ש"ח
 יתרת ההלוואה ליום 31.12.19: 98,586 אלפי ש"ח.

הלוואות לשותפות לפיתוח גלילות שותפות מוגבלת:
 במהלך 2019 הועברו הלוואות והחזרי הלוואות במספר מועדים רב.
 סך ההלוואות שנתנו לשותפות לפיתוח גלילות שותפות מוגבלת במהלך 2019: 4,847 אלפי ש"ח.
 סך ההחזרים משותפות לפיתוח גלילות שותפות מוגבלת במהלך 2019: 48,659 אלפי ש"ח.
 יתרת ההלוואה ליום 31.12.19: 34,970 אלפי ש"ח.

הלוואות לשותפות קנדה ואקרו בסיטי, שותפות מוגבלת באמצעות חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ:
 במהלך 2019 הועברו הלוואות במספר מועדים רב.
 סך ההלוואות שנתנו לשותפות קנדה ואקרו בסיטי במהלך 2019: 3,783 אלפי ש"ח.
 יתרת ההלוואה ליום 31.12.19: 59,359 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 31.12.18	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	45,844	780	--	--
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	29,169	714	2,540	15,442
פלנטוגראד בע"מ	13,992	--	2,397	9,588
אפטאון מתחם גלילות שותפות מוגבלת	17,411	--	215	1,862
Morgal Investments Limited	25,840	--	--	--
מידטאון בע"מ (מוחזקת באמצעות חברה חברת בוב מדף 13 בע"מ בשיעור 37.5% - ראה לעיל)	(19,698)	--	881	13,164
(מוחזקת באמצעות חברה חברת בוב מדף 55 בע"מ בשיעור 26% - ראה לעיל)	16,167	--	132	423
(מוחזקת באמצעות חברה חברת גז מדף 4 בע"מ בשיעור 25% - ראה לעיל)	(2,559)	--	--	--
א.ק.מ דה וינצי בכנרית שותפות מוגבלת	46,672	--	--	--
פינת גלילות בע"מ	(7,425)	--	--	--
קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת	3,359	--	--	--

6. מסחר בבורסה (תקנה 20) -

במהלך שנת 2019 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ 196,587,000 אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א שהנפיקה החברה בהתאם לדוח ההצעה כאמור בסעיף 2 לעיל. במהלך שנת 2019 לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה.

7. **תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)**

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2019 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	תשלום מבוסס מניות	מענק שנתי	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
4,610	--	--	--	--	--	--	1,610	--	3,000 ⁶	---	---	85% ⁵	מתן שירותי ניהול	טוכמאיר השקעות בע"מ ⁴
4,800	--	--	--	--	--	--	1,800	--	3,000	---	---	95%	מתן שירותי ניהול	רוזן השקעות בע"מ ⁷
1,296	-- ⁸	--	--	--	--	--	--	--	1,296	---	---	100%	משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות	מירב סגל
840	--	--	--	--	--	--	--	--	840 ⁹	---	---	100%	סמנכ"ל כספים	גיא קנדה
1,254	--	--	--	--	--	--	780	--	474	---	---	100%	סמנכ"ל פיתוח עיסקי ומכירות	אורי אלטשולר
752	--	--	--	--	--	--	--	--	752	---	---	100%	סמנכ"ל הנדסה	נועם גריף
488	--	--	--	--	--	--	--	--	488	---	---	---	---	דירקטורים

יצוין, כי מדיניות התגמול של החברה פקעה ביום 4 במרץ 2020. החברה פועלת לאישור מדיניות תגמול חדשה במוסדות החברה (ועדת תגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית של בעלי המניות של החברה). לאור העובדה כי אין לחברה מדיניות תגמול בתוקף לא נידונו בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה מתן מענקים לנושאי משרה (שאינם יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה) (להלן: "נושאי המשרה") בגין שנת 2019. בכוונת החברה להביא לדיון ואישור בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה מתן מענקים בגין שנת 2019 לנושאי המשרה בסמוך לאחר אישור מדיניות תגמול חדשה על פי כל דין.

4 למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של טוכמאיר (להלן: "חברת טוכמאיר").

5 מר טוכמאיר הודיע לוועדת הביקורת של החברה כי בחצי השנה השנייה של שנת 2019 היקף המשרה שלו פחת מהיקף המשרה המינימלי ועמד על 75% (יצוין, כי ביחס לחצי השנה הראשונה של שנת 2019 היקף המשרה עמד על היקף המשרה המינימלי (95%)). לפיכך היקף המשרה הממוצע של טוכמאיר בשנת 2019 עמד על 85%. בהתאם לאמור לעיל, סך של כ-190 אלפי ש"ח הופחת מדמי הניהול החדשיים של טוכמאיר וקוּזוּ מסכום המענק המפורט בטבלה זו לעיל (3,000 אלפי ש"ח). לפרטים אודות אופן חישוב המענק ראה סעיף 9.2 להלן.

6 לפרטים אודות אופן חישוב המענק ראה סעיף 9.1 להלן.

7 למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של רוזן. לפרטים אודות אופן חישוב המענק ראה סעיף 9.2 להלן.

8 לפרטים אודות הלוואה שהועמדה לה בהתאם לנוהל הלוואות הקיים בחברה ולאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ראה סעיף א' להלן.

9 לא כולל פדיון ימי חופשה בסך של כ-35 אלף ש"ח.

להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה המפורטים בטבלה שלעיל:

א. מירב סגל, משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות
עלות השכר 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. הלוואה - ביום 22 ביוני 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם למדיניות התגמול ונוהל הלוואות הקיים בחברה העמדת הלוואה בסך של 200 אלפי ש"ח לסגל הנושאת ריבית שנתית של פריים + 2%, לתקופה של 12 חודשים מהמועד העמדת הלוואה (28 ביוני 2017). ביום 14 במרץ 2018 וביום 18 במרץ 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת מועד פירעון הלוואה האמורה ב-12 חודשים נוספים (היינו, עד ליום 30 ביוני 2020). ביום 5 בפברואר 2020 פרעה סגל את הלוואה במלואה.

ב. גיאת קנדה, סמנכ"ל כספים - עלות השכר של מר קנדה כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: משכורת בסך של כ-51 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-70 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.

ד. נועם גרייף, סמנכ"ל הנדסה - עלות השכר של מר גרייף כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: משכורת בסך של 45 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-62 אלפי ש"ח), הפרשות סוציאליות, רכב וטלפון נייד. מר גרייף זכאי ל-18 ימי חופשה בשנה, כמו כן זכאי לימי הבראה 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.

ד. אורי אלטשולר, סמנכ"ל פיתוח עסקי ומכירות - עלות השכר של מר אלטשולר כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: משכורת בסך של 30 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-39 אלפי ש"ח), הפרשות סוציאליות, רכב וטלפון נייד. מר אלטשולר זכאי לימי חופשה, לימי הבראה 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 60 יום מראש.

אלטשולר זכאי למענק שנתי בגין מכירת נכסי נדל"ן של החברה (להלן: "המענק") ובלבד שהמענק השנתי לא יעלה על סך השווה ל-36 משכורות או 1,080 (להלן: "תקרת המענק") כנמוך, לפי המפתח כדלקמן:

(1) עמלות בגין מכירה של נכס נדל"ן שנמכר במישרין על ידי אלטשולר - עמלה בסך 15,000 שח ליחידה.

(2) עמלה מדורגת בגין כל מכירה של נכסי נדל"ן המבוצעת על ידי סוכני המכירות הכפופים לאלטשולר. הסכום המקסימלי בגין המכירות כאמור הוא 1,000 ש"ח ליחידה.

אלטשולר חדל לכהן כנושא משרה בחברה ביום 1 במרץ 2020. אלטשולר ימשיך לתת שרותי יעוץ לחברה.

ו. דירקטורים - הסכום הינו סך התגמולים לכלל הדירקטורים שכיחנו במהלך שנת הדיווח לאורית סתו (דח"צית), מירב סיגל (דב"ת) ואלדד אברהם (דח"צ). לעניין זה יצוין, כי הדירקטורים האמורים זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים 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.

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 2019¹⁰ מר ברק רוזן (להלן: "רוזן") הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (להלן: "יפוי הכוח") מאברהם בן דוד אוחיון¹¹ (להלן: "אוחיון"), אשר החזיק באותו מועד ב-1,192,795¹² 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:

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.

לאור יפוי הכוח, רוזן מחזיק במניות המהוות כ-18.49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-38.52% מזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא), ויחד עם טוכמאיר ולאור יפוי הכוח הם מחזיקים ביחד (במישרין ובעקיפין) במניות המהוות כ-42.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-62.52% מזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא)¹³.

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

11 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 במלואה על ידי מר אוחיון.

12 נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיק אוחיון ב-53,361,767 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה וזאת לאחר הקצאה פרטית שבוצעה לבעלי השליטה בחברה ולאוחיון כמפורט בסעיף 2.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה (להלן: "ההקצאה הפרטית"). לעניין זה יצוין, כי המניות שהוקצו לאוחיון במסגרת ההקצאה הפרטית נכללות אף הן ביפוי הכוח.

13 ביום 30 בנובמבר 2017 התקשרו ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן בהסכם עם מנורה מבטחים החזקות בע"מ, למיטב ידיעת החברה, בעלת עניין מכוח החזקות בחברה (להלן: "מנורה"), במסגרתו כל אחד מה"ה טוכמאיר ורוזן העניקו למנורה אופציה 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, המהוות נכון למועד דוח הצעת מדף זה כ-1% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, במחיר מימוש של 432 אגורות למניה. לעניין זה יצוין, כי מחיר המימוש האמור כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה, שינוי טכני במבנה ההון של החברה (כגון פיצול/איחוד וכדומה), הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד בהתאם להסכם בין הצדדים.

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 2019 או במועד מאוחר לסוף שנת 2019 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.	<p>ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים: 4 בינואר 2017, 8 בינואר 2017, 15 בינואר 2017, 7 בפברואר 2017, 20 בפברואר 2017 ו-21 בפברואר 2017; האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 במרץ 2017</p>	<p>התקשרויות בהסכמי ניהול עם חברות פרטיות ובעלות ובשליטה מלאות של כ"א מה"ה טוכמאיר ורוזן</p> <p>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-95%. 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 2017 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2019).</p> <p>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של רוזן (להלן: "חברת רוזן") לפיו טוכמאיר 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 15 באפריל 2017 ועד לתום שלוש שנים ממועד האסיפה (היינו, עד ליום 5 במרץ 2020).</p> <p>לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-018261) המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח הזימון").</p> <p>בין יתר התנאים שאושרו לחברת טוכמאיר וחברת רוזן (להלן ביחד: "חברות בעלי השליטה") על ידי מוסדות החברה, אושר גם מנגנון תגמול קבוע לפיו בכפוף לעמידה בתנאי הסף (מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון) ובכפוף לרווח מינימלי בסך של 35 מיליון ש"ח, כ"א מחברות בעלי השליטה תהיה זכאית למענק שנתי שהינו אחוז מהרווח לפני מס, כהגדרת המונח בסעיף 2.5 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. ביום 16 במרץ 2020 אישרה ועדת התגמול, לאחר שחישוב גובה המענק אושר על ידי מבקר הפנים, את אופן חישוב המענק לחברות בעלי השליטה, בגין שנת 2019.</p> <p>כאמור לעיל, פג תוקפם של הסכמי הניהול האמורים והחברה פועלת לאישור הסכמי ניהול חדשים במוסדות החברה וכן פועלת לאישור מדיניות תגמול חדשה בחברה.</p>	<p>לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול החדש לרבות מנגנון בחינת התמורה ומדיניות התגמול, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-018261) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-018820) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>
2.	<p>ישיבות הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 15 בינואר 2017 והאסיפה</p>	<p>ביום 15 בינואר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עדכון לתיחום הפעילות שהיה בתוקף באותו מועד (כאמור בטבלה זו לעיל), שנעשה במקביל לשינוי אסטרטגית 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").</p>	<p>לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-018261) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא</p>

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות
<p>2017-01-018820) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>		<p>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.</p> <p>טוכמאיר ורוזן התחייבו כי לא ירכשו ו/או יזמו ו/או יפתחו באזור הפעילות, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן חדשים, שלא נמנו על פרויקטים מסוימים המוחזקים על ידם¹⁴ (להלן: "הפרויקטים החדשים"). יובהר כי פרויקטים חדשים אינם כוללים רכישה ו/או השקעה של נדל"ן פרטי¹⁵ (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.</p> <p>כל שינוי בתיחום הפעילות כאמור ייעשה באמצעות מדרג האישורים שבסעיף 275 לחוק החברות, קרי, ועדת ביקורת, דירקטוריון ואסיפה כללית של בעלי המניות של החברה.</p> <p>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 באזור הפעילות.</p> <p>התחייבות טוכמאיר ורוזן לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ניתנה ללא תמורה.</p> <p>הסדר תיחום הפעילות אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 5 במרץ 2017.</p>	<p>הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 5 במרץ 2017</p>
<p>סעיף 9.9.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווחים מידיים מימים 29 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-144420), 24 ביוני 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-055668), 10 ביוני 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-087174) ו-01-087192-2014). המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיותם חלק מהבעלים המחזיקים במקרקעין בפרויקט רום צמרת</p>	<p>השתתפות בעלי השליטה בפרויקט רום צמרת</p> <p>(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 2019-01-025323) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p> <p>(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 בפרויקט. חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ציינו בהחלטתם את העובדה שבעלי השליטה ניהולו</p>	<p>ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 4 ביוני 2014</p>

14 בין במישרין ובין בעקיפין ובין בשלמות או בחלקים מאותם פרויקטים.
 15 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 משרדים 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
		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 המיידית שלהלן) ראו דיווח מיידית מיום 29 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא -01-2015-144420) המובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 15יב' לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.		
4.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 7 בינואר 2015 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 10 בינואר 2018	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. לעניין זה יצוין, כי ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרות בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה חדשה וכן את הכללתם של כל נושאי המשרה בחברה לרבות טוכמאיר ורוזן.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווח מיידית מיום 8 בינואר 2015 (מס' אסמכתא 007051-01-2015), דיווח מיידית מיום 10 בינואר 2018 (מס' אסמכתא 003630-01-2018) וכן דיווחים מיידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מס' אסמכתא 284376-01-2011) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא 312531-01-2011) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
5.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 25 בספטמבר 2011 ואסיפה כללית מיום 31 באוקטובר 2011; ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה מיום 7 בינואר 2015 ואסיפה מיום 15 בפברואר 2015 ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה מיום 10 בינואר 2018 ואסיפה מיום 15 בפברואר 2018	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"). ההתחייבות לשיפוי הייתה בתוקף עד ליום 30 באוקטובר 2014. ביום 7 בינואר 2015 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 15 בפברואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן התחייבות לשיפוי לה"ה טוכמאיר ורוזן. 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.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווחים מיידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מס' אסמכתא 284376-01-2011) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא 312531-01-2011), דיווח מיידית מיום 8 בינואר 2015 (מס' אסמכתא 007126-01-2015) ודיווח מיידית מיום 16 בפברואר 2015 (מס' אסמכתא 031771-01-2015), דיווח מיידית מיום 10 בינואר 2018 (מס' אסמכתא 003603-01-2018) ודוח תוצאות אסיפה מיום 15 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא 012909-01-2018) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
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 ¹⁶ המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן בשיעור של 61% בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות ¹⁷ בפרויקט בלונדון (להלן: " הפרויקט בלונדון ") המוחזק במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט ¹⁸ בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה (5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.	עניינו האישי של מר רוזן בהתקשרות נובע מהיותו צד להתקשרות האמורה.	דיווח מידי מיום 23 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-069340) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
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), <u>לפני</u> 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 ¹⁹ בתמורה למחיר למניה שהינו זהה למחיר למניה בהקצאה למנורה ולמשקיעים, היינו 7.75 ש"ח (לא כפוף להתאמה המפורטת לעיל) ובתמורה כוללת של כ-31 מיליון ש"ח.	עניינם האישי של מר רוזן וטוכמאיר נובע מהיותם צד להתקשרות	דיווחים מידיים 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.
עסקאות אחרות			
7. 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 2016-01-022254) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם ערבים לטובת המשקיעים	---

16. חברה בריטית בשם Wembley Tower Ltd.

17. 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.

18. הפרויקט בלונדון נרכש על ידי חברת הפרויקט בסוף חודש מרץ 2018.

19. רבות באמצעות חברה זרה שהינה למיטב ידיעת החברה בבעלותו ובשליטתו המלאות. כאמור בדיווח המידי 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 בייפוי הכוח. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3 להלן.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
8.	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25 ביוני 2013	<p>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 המכר") 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 מיחידות הצדדים ביחס לניהול המשותף, קרי ביחס לפירות השכרת יחידות המסחר, בלי תלות במיקומו ובשטחיו, 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.</p>	<p>עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיות צד הקשור אליהם צד להתקשרות האמורה</p>	
9.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 7 בדצמבר 2014; ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים 8 בינואר 2017 ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019	<p>1. מנגנון העמסת עלויות ביחס לשנת 2018</p> <p>ביום 10 בפברואר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה מנגנון העמסת עלויות בין חברות פרטיות בשליטת בעלי השליטה בחברה (להלן: "החברות הפרטיות") לבין החברה, כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), לפיו החברות הפרטיות תהיינה רשאיות לעשות שימוש זניח בעובדי החברה לצורך פעילותן הפרטיות והחברה תהיה רשאית לעשות שימוש זניח בעובדי החברות הפרטיות לפי מנגנון העמסת עלויות, בהתבסס על עבודה כלכלית שנערכה על ידי צד שלישי בלתי תלוי (להלן: "העבודה הכלכלית") כאשר מנגנון העמסת העלויות על החברות הפרטיות יהיה באופן שהחברות הפרטיות תשאנה בעלות שעות עבודה של עובדים (עלות משתנה) בשיעור של 16.5%; וכן תשאנה בעלות על בסיס תפוסת שטחים בשטח שמושכר על ידן (עלות קבועה) בשיעור של 11.3%; וכן תשאנה בעלות שירותי שיווק בשיעור של 5% (להלן: "מנגנון העמסת עלויות 2018").</p> <p>בהתאם למנגנון העמסת עלויות 2018 היות והשכר אשר שולם על ידי החברה לעובדים המשמשים את החברות הפרטיות גבוה מסך השכר אשר אמור להיות משולם על ידי החברה לחברות הפרטיות, הוחלט להעמיס על החברות הפרטיות בגין שנת 2018 סך של כ-93 אלפי ש"ח; בנוסף, הוחלט להעמיס על החברות הפרטיות בגין שנת 2018, סך של כ-239 אלפי ש"ח ביחס להוצאות הנהלה וכלליות לחברות הפרטיות; וכן להעמיס על החברות הפרטיות סך של כ-93 אלפי ש"ח בגין הוצאות שכ"ד. סך כל ההסכום אשר שולם על ידי החברות הפרטיות לחברה בגין הוצאות משותפות לשנת 2018 הסתכם לסך של כ-510 אלפי ש"ח.</p> <p>2. מנגנון העמסת עלויות החל מיום 1 בינואר 2019</p> <p>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:</p>	<p>עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.</p>	<p>דיווח מידי מיום 8 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-217572) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		<p>"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</p> <p>ביום 16 במרץ 2020 בחנה ועדת הביקורת של החברה את מנגנון העמסת העלויות 2019, ובהתבסס על עבודה כלכלית שנערכה על ידי צד שלישי בלתי תלוי (להלן: "העבודה הכלכלית") והוחלט כי מנגנון העמסת העלויות על החברות הפרטיות בגין 2019 יהיה באופן שהחברות הפרטיות תשאנה בעלות שעות עבודה של עובדים (עלות משתנה) בשיעור של 15.2%; וכך תשאנה בעלות על בסיס תפוסת שטחים בשטח שמושכר על ידן (עלות קבועה) בשיעור של 13.4%; וכך תשאנה בעלות שירותי שיווק בשיעור של 5% (להלן: "מנגנון העמסת עלויות מעודכן"). מנגנון העמסת העלויות המעודכן יחול על העלויות בשנת 2019 וועדת הביקורת תבחן את מנגנון העמסת העלויות ביחס לשנת 2020 במהלך הרבעון השני לשנת 2020.</p>		
10.	השתתפות צדדים קשורים בפרויקט "מתחם לפיד"	<p>1. ביום 19 בפברואר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפותו של מר אברהם בן דוד אוחיון באמצעות חברה בעלותו (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 (41) ו-51 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.</p> <p>2. ביום 15 במרץ 2017 אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, כי החברה תמכור למר אוחיון 5% נוספים מהחזקותיה בחברת המכרז (נכון למועד האישור שיעור החזקותיה של החברה בחברת המכרז עמד על 55%) (להלן: "ההחזקות הנוספות"), באופן שלאחר מכירה כאמור אוחיון 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 אוחיון (20%) בחברת המכרז, ואין במכירת ההחזקות הנוספות האמורות כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.</p>	לבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שמר אוחיון רכש מבעלי השליטה מניות של החברה ²⁰ ,	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

מר אוחיון רכש מבעלי השליטה מניות בחודשים ספטמבר 2016, דצמבר 2016 וינואר 2017. לפרטים 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).

20

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
.11	ועדת הביקורת מיום 27 ביוני 2018	<p>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.</p>	<p>אחיו של מר רוזן הינו צד להתקשרות האמורה</p>	---
.12	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019	<p>ביום 10 בפברואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה מלאות של ה"ה אסף טוכמאיר 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 תקופת אופציה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), היינו כ-4.13 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.</p>	<p>עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.</p>	---

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 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-002656) וכן דיווח מיידי אודות שינויים בהחזקות בעלי עניין מימים 14 בינואר 2020, 15 בינואר 2020 ו- 25 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-005140, 2020-01-00559, ו-2020-01-016144 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.נ. כ"א
הון מונפק ונפרע	266,473,112 מניות רגילות מנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א
כתבי אופציה (סדרה 12/13)	1,938,747 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-1,938,747 מניות רגילות של החברה

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

לפרטים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2020 (אסמכתא 2020-01-016144) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

13. הדירקטורים של התאגיד (המכהנים נכון למועד פרסום דוח זה) (תקנה 26)

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	מירב סיגל, דירקטורית בלתי תלויה	אלדד אברהם, דח"צ	אורית סתו, דח"צית
מספר זיהוי	024958977	027946300	028770295	033670498	028483824
תאריך לידה	09.03.1970	14.02.1971	12.9.1971	27.12.1976	01.03.1971
מען להמצאת כתבי בי-דין	הרקפות 13, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	העגור 5 מושב צור משה	הגליל 2, רמת השרון	הרימון 10, אודים
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, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה וועדת תגמול
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, דירקטורית חיצונית
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. בעלת 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 היותה בעלת 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	אורית סתו, דח"צית
קשורה שלה או של בעל עניין בה					
תחילת כהונה	26.01.2006	26.01.2006 ²¹	01.08.2012	15.2.2015	31.07.2011
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 בכלכלה וניהול- אוניברסיטת תל-אביב תואר שני במנהל עסקים- אוניברסיטת הרטפורדשייר באנגליה קורס דירקטורים במרכז הישראלי לניהול (המי"ל)
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	עוסקת ביעוץ לחברות סטארט-אפ וחברות טכנולוגיה בעניין של שיתופי פעולה וגיוס כספים. עובדת עם משקיעים בארץ ובחו"ל
משמש כדירקטור בחברות הבאות	קנדה ישראל מגדלי יוקרה 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, אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ, בראשית לציון בע"מ, גולדמאיר יזום ובניה בע"מ,	קנדה ישראל מגדלי יוקרה 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, אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ, רוזן השקעות (2002) בע"מ,	יו"ר דירקטוריון ליברה חברה לביטוח בע"מ, פולאר השקעות בע"מ, ספנסר לימיטד, דה לסר גרופ לימיטד, סטרוברי פילדס, דח"צית בחברת בוני התיכון.	לידר החזקות והשקעות, סאני תקשורת, שופרסל בע"מ, האפ וונצ'ר, פרנקלין, רסידנס ניו יורק שותפות מוגבלת במשקי חבל עזה, וחוחובה דזרט אגש.	ארן מחקר ופיתוח דגמים בע"מ, הדסית ביו הולדינגס בע"מ, ע. לוזון נדל"ן ופיננסים בע"מ, קבוצת י.ש. האחים יעקובי בע"מ.

מיום 15 ביולי 2016 ועד ליום 15 באפריל 2017 לא כיהן כדירקטור ומנכ"ל החברה עקב מניעת כהונה כאמור בכריכת התשקיף.

21

<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>אורית סתו, דח"צית</u>
	טוכמאיר השקעות (2002) בע"מ, ביו-ונט בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ, פרופטק לייב סטון בע"מ.	ביו-ונט בע"מ, בראשית לציון בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ.			
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	חיים חלפון
מספר זיהוי	027855329	024215634	034505180	028497907	034037523	034709766	068931690
תאריך לידה	15.9.1970	22.01.1969	18.12.77	17.05.1971	28.8.1978	19.12.1985	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 ואסטרטגיה	סמנכ"ל תפעול ואסטרטגיה	מזכיר חברה, סגן סמנכ"ל כספים וחשב ראשי	חשב החברה	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה (כנושא משרה בחברה) השכלה	15.4.2017	10.09.2006	15.4.18	1.1.2020	30.08.2016	18.3.2020	1.7.2017
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.	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 בחברה, סמנכ"ל כספים אספן גרופ בע"מ	עוזר חשב בחברה, רואה חשבון במשרד רואי החשבון דלויט.	שותף במשרד 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 26 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 27 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-026346) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 5 בספטמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 10,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 8 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-078276) 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 החלטות אסיפה כללית מיוחדת מיום 7 בינואר 2019 ראה דיווח מידי מיום 29 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-110200) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 8 בינואר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-002668).
לפרטים אודות החלטות 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).

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 לחביות 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: "**חביות 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 שכיהנו 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.

18 במרץ 2020
תאריך

ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>
אסף טוכמאיר	יו"ר דירקטוריון
ברק רוזן	מנכ"ל ודירקטור

חלק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי¹

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	v	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>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):</p> <p>דירקטור א': אורית סתיו.</p> <p>דירקטור ב': אלדד אברהם.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

		<p>שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 3/5.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵:</p> <p>לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	2.
V		<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-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).</p>	3.
	V	<p>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).</p> <p>יצוין כי ברק רוזן מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה : -".</p>	4.

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 (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

V		<p>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):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p>X כן ___ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0 (אפס)</p>	
	V	<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>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:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p>	

		<p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
--	--	--	--

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)		
	V	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.⁸</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2</p>	א.	9.
---	---	<p>מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח -</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁹: 3</p> <p>בעלי כשירות מקצועית¹⁰: 2</p> <p>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.</p>	ב.	
	V	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>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.</p>	א.	10.

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"י ה"ש 9.

		מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים : 3, נשים : 2.	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 2019) : 8	א.		11.
		רבעון שני (שנת 2019) : 3			
		רבעון שלישי (שנת 2019) : 3			
		רבעון רביעי (שנת 2019) : 6			
		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בסי"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' הי"ש 2. לעניין זה יצוין, כי מספר הכולל של הדירקטורים הזכאים להשתתף בישיבה מנטרל את הדירקטורים בעלי עניין האישי.

		שיעור השתתפותו בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות תגמול¹⁴	שיעור השתתפותו בשיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים¹³	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות ביקורת¹²	שיעור השתתפותו בשיבות ה דירקטוריון	שם הדירקטור			
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	81%	אסף טוכמאיר			
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	81%	ברק רוזן			
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	אורית סתו			
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	אלדד אברהם			
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	מירב סיגל			

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

	v	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.	12.
--	---	---	-----

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. <input checked="" type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
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. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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.	25. א.
		מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2019) : 3 דוח רבעון שני : 4 דוח רבעון שלישי : 3 דוח שנתי : 3	25. ב.

		<p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 3</p> <p>דוח רבעון שני: 4</p> <p>דוח רבעון שלישי: 3</p> <p>דוח שנתי: 3</p>	ג.	
	V	<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____</p>	26.	
		<p>בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>	27.	
	V	<p>מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	א.	
	V	<p>התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	ב.	
	V	<p>יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	ג.	
	V	<p>כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.</p>	ד.	
	V	<p>לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>	ה.	

	V	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	V	המניין החוקי לדיין 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 הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
		בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	V	בעל השליטה או קרובו.	א.	

		<input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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	<p>יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (א) סקר הונאות ומעילות; (ב) תגמול בעלי שליטה; (ג) גזברות.</p>	.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 בתאגידיים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

	v	<p>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.</p>	.36
--	---	--	-----

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
v		<p>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):</p> <p>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.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	.37
v		<p>38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p>	.38

		<p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :</p> <p>X כן</p> <p>לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
--	--	--	--

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____

חלק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי

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 ומיידיים), תש"ל-1970 לשנת 2019

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 רזן, מנכ"ל החברה.
3. מר גיא קנדה, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, 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, בקרות 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 בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשוב ובקרות 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 2019 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 2019 (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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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.

18 במרץ 2020

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 2019 (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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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.

18 במרץ 2020

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים