

דו"חות כספיים
ליום 30 ביוני 2022

HERZL
YEHUDA
HALEVI

TEL AVIV

דו"חות כספיים ביניים מאוחדים

חלק א' דו"ח הדירקטוריון של החברה

חלק ב' דו"חות כספיים

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

RAMAT GAN

VERTICAL

חלק א'
דו"ח הדירקטוריון
של החברה

בית הנערה

הוד - השרון

HOD HASHARON



ISRAEL CANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה וששה חודשים שהסתיימו ביום

30 ביוני 2022



דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- ליום 30 ביוני 2022 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ- 1,085 מיליון ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 30 ביוני 2022, הסתכם לכ- 8,642 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 8,167 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021.
- לחברה יתרות מלאי מקרקעין בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח.
- לחברה יתרות נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה) בסך של כ-2 מיליארד ש"ח.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022 הסתכם לכ-2,694 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-2,459 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2022 הסתכם לסך של כ-1,950 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-1,753 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.
- הכנסות החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 הסתכמו לסך של כ-873 מיליון ש"ח וכ-596 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לכ-236 מיליון ש"ח וכ-124 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 הסתכם לסך של כ-297 מיליון ש"ח וכ-65 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-131 מיליון ש"ח וכ-85 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 הסתכמו לכ-393 מיליון ש"ח ו-206 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לכ-113 מיליון ש"ח וכ-42 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. **הרווח התפעולי לתקופת הדוח כולל כ-162 מיליון ש"ח בגין רווח הנובע מעסקת מכירת 50% מפרויקט בית הנערה וכ-84 מיליון ש"ח בגין רווח הנובע ממכירת פרויקט הרכבת המיוחס לחלק המניב ומופיע בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה.** בגין חלק המלאי החברה צפויה לרשום רווח עתידי נוסף המוערך על ידה בסך של כ-116 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 הינו כ-31.2% בהשוואה לכ-30.1% ליום 31 בדצמבר 2021.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 הינו כ-22.6% בהשוואה לכ-21.5% ליום 31 בדצמבר 2021.
- החברה מכרה מתחילת השנה כ-255 דירות בהיקף כספי כולל של כ-1.2 מיליארד ש"ח כמפורט להלן (מוצג ב-100%):

פרויקט	יחידות שנמכרו במהלך ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	יחידות שנמכרו מתאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק למועד פרסום הדוח
מנרב ים, בת ים	4	19,967	-	-	96%
הגפן, הרצליה (שלב א')	2	8,300	-	-	99%
הגפן, הרצליה (שלב ב')	29	121,180	1	4,800	93%
Ocean Park I, נתניה	5	17,519	-	-	100%
Ocean Park II, נתניה	42	153,056	2	9,427	82%
נווה גן, רמת השרון (שלב א')	139	702,210	21	118,583	62%
המסילה, הרצליה	7	51,480	1	5,605	44%
אחד העם, תל אביב	2	12,620	--	--	83%
סך הכל	230	1,086,332	25	138,415	

להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:

מתחילת השנה ועד ליום 30 ביולי 2022 נמכרו בפרויקט ברוסיה כ-1,016 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2021.

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

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

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2022, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 7 תחומי פעילות כמפורט להלן:

1. תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)
2. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה
3. תחום הקמת פרויקטים בישראל (כולל התחדשות עירונית)
4. תחום הנדל"ן המניב בישראל
5. תחום ניהול מלוונות בישראל
6. תחום הדיור המוגן בישראל (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים) – לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-026103) המובא בדוח זה בדרך של הפניה).
7. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים) – לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 28 באפריל 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-072525) המובא בדוח זה בדרך של הפניה).

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

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

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
פרויקט אחד העם, תל-אביב	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 57 יחידות דיור בפרויקט (מתוך 69 יחידות דיור) בתמורה לסך כולל של כ- 267 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-19.8 דונם מהקרקע בתמורה לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח כולל מע"מ. סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 30 ביוני 2022 הסתכם לסך של כ-49.7 מיליון ש"ח (חלק החברה).
מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט פינני בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יחידות דיור מתוכן 165 לשיווק וכ- 300 מ"ר למסחר. בחודש מאי 2021, קיבלה חברה המוחזקת 100% ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) (להלן: "איי סי אר"), הודעה רשמית מאגף תכנון ובנייה של עיריית בת ים כי התקבל היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כ-159 יחידות דיור בפרויקט (מתוך 165 יחידות דיור) בתמורה לסך כולל של כ- 460 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

<p>פרויקט פינזי ובינזי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. שלב א' כולל 6 בניינים הכוללים 264 יחידות דיור (מתוכן 180 לשיווק). בחודש דצמבר 2021 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב א' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 179 יחידות דיור (כ-99% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-555 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)</p>
<p>פרויקט פינזי ובינזי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. שלב ב' כולל 2 בניינים הכוללים 136 יחידות דיור (מתוכן 96 לשיווק). ביום 13 בפברואר 2022 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת שלב ב' בפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ-372 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-82 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. התקבל היתר חפירה ודיפון, כל הדיירים פונו בחודש מרץ 2022. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 89 יחידות דיור (כ-93% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-342 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב ב' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)</p>
<p>פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (67 לשיווק). בחודש אוגוסט 2021 קיבלה איי סי אר היתר בניה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כל היחידות בפרויקט (100% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-223 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>Ocean Park I, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)</p>
<p>פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (60 לשיווק). ביום 22.03.2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. ביום 5 באפריל 2022 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ-330 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-65 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 49 יחידות דיור (כ-82% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-193 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>Ocean Park II, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)</p>
<p>פרויקט בוטיק לבניית 7 בנייני מגורים שיכלול 54 דירות (27 לשיווק). ברבעון השני של שנת 2022 התקבל היתר בניה מלא לכל הבניינים. ביום 13 בינואר 2022 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד כ-262 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-40 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 12 יחידות דיור (44% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-79 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>	<p>המסילה, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)</p>
<p>פרויקט מגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון המבוצע בשלושה שלבים וכולל 1,205 יחידות דיור. שלב א' משותף עם חברת צמח המרמן וכולל בניית 14 מבני מגורים שיכללו 548 דירות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 340 יחידות דיור (כ-62% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,446 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ב' ו-ג' כולל בניית כ-20 מבני מגורים שיכללו כ-657 יחידות דיור (טרם הוחל השיווק בשלבים ב' ו-ג').</p>	<p>פארק צפון (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)</p>
<p>תחום ניהול מלונות בישראל</p>	
<p>ביום 2 בנובמבר 2021 התקשרה חברת פרייד ים המלח בהסכם לרכישת 52 דירות נופש המהוות חלק ממלון ווסט תל אביב בתמורה לסך של כ-82 מיליון ש"ח. ביום 6 ביולי 2022 לאחר קבלת האישור ממשרד התיירות ועמידה בתנאי המתלה, שילמה הרוכשת את מלוא התמורה למוכרות ובכך השלימה את רכישת הממכר בתמורה לסך כולל בסך של 82 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.</p> <p>ביום 3 ביולי 2022, לאחר תאריך הדוח, התקשרה ישראל קנדה מלונאות בע"מ עם חברות מקבוצת "מנורה מבטחים ביטוח" בהסכם להקצאת 15% ממניות החברה וכן אופציות נוספות. להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים של החברה.</p>	<p>מלונות בישראל</p>

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

מועד זכאות	דמי ניהול		פרויקט
	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול	100%	
לפי אבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה ועד קבלת טופס 4	5,000	106,800	דה וינצ'י
14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי	76,800	76,800	רמת השרון החדשה
14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית מיידית, ייגבה בפועל עם התנעת הליווי הבנקאי	24,000	24,000	צמרות 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	9,800	13,400	כחול עתלית
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	8,320	8,320	טורקיז
לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4	-	42,002	רום, תל אביב
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	28,000	28,000	פי גלילות מתחם גלילות
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול	15,700	15,700	3700
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול	14,000	14,000	תכלת הרצליה
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול	7,680	7,680	סאנסט
	189,300		סך הכל

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

שם הפרויקט ⁴	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף השיווק נכון ליום 30.06.2022	היקף השיווק נכון להיום	מועד חזוג למשיכת תזרים מהפרויקט ¹	מלאי (חלק) (החברה) 30.06.2022	השקעה/ הלוואות בעלים למימון הפרויקט ליום 30.06.2022	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק) (החברה) ²	אומדן תזרים לקבל (חלק) (החברה) לפני מס ³
דה וינצי מגורים ⁴	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100 %	100%	עד 2022	2,204	-	5,003	10,089
דה וינצי משרדים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2022	2,204	-	5,003	10,089
רמת השרון החדשה זכויות מגורים	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	74%	74%	עד 2026	157,763	-	716,596	563,631
רמת השרון החדשה זכויות משרדים ⁵	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	17%	17%	עד 2026	157,763	-	716,596	563,631
צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	95%	95%	עד 2025	3,642	-	30,726	26,519
הצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	עד 2025	63,395	-	91,304	154,699
עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	99%	100%	עד 2023	1,916	-	684	6,124
טורקיו	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	92%	92%	עד 2025	16,583	10,000	8,320	24,903
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	61%	61%	עד 2025	54,276	-	82,251	83,154
הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	84%	84%	עד 2025	3,216	-	8,198	16,101
מתחם לפיד, יפו ⁶	50%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	-	142,628	43,300	519,460	562,760
בית מרס, תל אביב	48%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	עד 2028	355,810	76,901	110,400	187,301
אחד העם 13	95%	יזמי	בבניה	83%	83%	עד 2024	84,953	28,234	30,087	77,013
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	44%	44%	עד 2025	72,971	8,950	53,509	66,645
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	37%	37%	עד 2025	54,392	14,250	97,459	111,755
תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	עד 2026	177	-	14,000	14,000
יהודה הלוי פרויקט ישראל קנדה בסיטי, תל אביב ⁷	81%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	404,725	30,311	537,840	568,151
הרכבת 72, תל אביב ⁸	95%	יזמי	תב"ע בתוקף	100%	100%	עד ספטמבר 2022	355,669	31,392	111,150	178,600
מידטאון (שערי צדק), ירושלים ⁹	73%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	532,239	-	540,200	540,200
מתחם בית הנערה הוד השרון ¹⁰	50%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2027	285,343	-	363,764	363,764
שדה דב, תל אביב ¹¹	100%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2027	1,358,838	163,763	702,753	866,516
סך הכל							3,950,740	407,101	4,023,704	4,421,925

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

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

1 המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.
 2 בהנחת מימוש מלא של המלאי במחיריים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
 3 כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחיובים ובניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט מיוחס לטובתו.
 4 דה וינצי ובית מרס הם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
 5 במסגרת דיונים שנערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית ועיריית רמת השרון ובהתבסס על מידע מיועציה המקצועיים של החברה, תוכן תכנית לשינוי ייעוד שתחולק לשני שלבים. שלב א' של התכנית יכלול זכויות בהיקף צפוי של כ-500 יחידות דיור וכ-112 אלפי מ"ר משרדים ומסחר ובשלב ב' העצמת זכויות בכפוף לתרונות תחבורתיים. לכשיוסדרו פתרונות תחבורתיים תוגש תכנית מפורטת לשלב ב' של הפרויקט כך שבסך הכל יכלול היקף סופי צפוי של כ-800 יחידות דיור וכ-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר.
 6 לפיד, תל אביב - הנתונים מוצגים לראשונה. הטבלה כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט. לצורך חישוב הרווח האומדנים העיקריים הם: מחיר מכירה של 110 אלף ש"ח כולל מע"מ למ"ר מגורים ושווי של כ-2.8 מיליון ש"ח לחדר מלון יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים העיקריים הם: מחיר מכירה של 110 אלף ש"ח כולל מע"מ למ"ר מגורים, מחיר של 30 אלף ש"ח למ"ר משרדים ושווי של כ-2.8 מיליון ש"ח לחדר מלון. יצוין כי זכויות המשרדים והמלונאות מופיעים ככנס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
 7 הרכבת 72 תל אביב, בהתאם להתקשרות בהסכם למכירת הנכס, ראה באורים 4 ו-5 ג' לדוחות הכספיים.
 8 מידטאון ירושלים, הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים הם: מחיר מכירה של 50 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים ומחיר של 18 אלף ש"ח למ"ר משרדים ושווי של כ-1.5-2.5 מיליון ש"ח לחדר במלון. יצוין כי זכויות המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגים ככנס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
 9 בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 40 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים.
 10 שדה דב, תל אביב - הרווח חושב בהנחת מחיר מכירה של 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ.

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

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 30.06.2022	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.06.2022	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ⁽³⁾
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									

פרויקטים בהקמה/בשיווק

127,668	86,634	133,593	96%	96%	165	2024	פינוי בינוי	100%	Yam ים, בת ים
148,123	127,939	144,500	99%	99%	180	2024	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א
125,515	142,272	73,716	93%	92%	96	2025	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב
47,496	28,901	111,217	85%	85%	117	2024	2018	100%	שדרות ירושלים, יפו ⁽⁵⁾
71,759	39,178	45,161	100%	100%	67	2024	2019	100%	Ocean Park I, נתניה
71,121	64,475	62,907	82%	78%	60	2025	2020	100%	Ocean Park II, נתניה
39,871	33,287	44,685	44%	37%	27	2025	2019	100%	המסילה, נתניה
365,878	311,483	700,719	62%	58%	548	2026	2021	57.8%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב א' ⁽⁴⁾)
997,431	834,169	1,316,498							סך הכל פרויקטים בהקמה

- (1) חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. לאחר רכישת ICR יוחסו הקצאת עלות רכישה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%). ליום 30 ביוני 2022 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-44 מיליון ש"ח (לאחר הפחתות).
- (2) הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
- (3) יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
- (4) חלקה של ICR בפרויקט 50% בשלושה מגרשים מתוך הארבעה ובמגרש נוסף ICR מחזיקה ב-75% ובסך הכל מחזיקה ICR בשיעור משוקלל של כ-58% בפרויקט.
- (5) 99 דירות ממלאי הפרויקט שווקו במלואן לחברת מגורית לגבי יתרת 18 יח"ד קיימת מחלוקת עם חברת מגורית האם היא ניצלה את זכותה לרכוש אותן בהתאם לקבוע בהסכם המכר המקורי.

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

עתודות קרקע

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט		עלות בספרים ליום 30.06.2022	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש			
(חלק ICR)							
באלפי ש"ח							
תל השומר, רמת גן ¹²	100%	2017	58 יחידות דיור	-	1,597	31,562	1,597
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יחידות דיור	500 יחידות דיור	140,817	336,730	29,817
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	64,362	טרם נקבע	22,562
הירקון, תל אביב ¹³	50%	2019	78 יחידות דיור, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	-	75,891	טרם נקבע	24,289
סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	טרם נקבע	25,278	טרם נקבע	8,528
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ב') ¹⁴	100%	2021	401 יחידות דיור ו-470 מ"ר מסחר	-	986,313	366,562	59,445
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ¹⁵	100%	2021	256 יחידות דיור ו-820 מ"ר מסחר	-	591,902	237,052	28,197
סך הכל עתודות קרקע					1,886,160	971,906	174,435

התחדשות עירונית

פרויקטים מעל 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט		שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
	יחידות דיור בפרויקט	יחידות דיור לשיווק					
(חלק ICR)							
באלפי ש"ח							
אידימית, גבעתיים	118	76	-	98%	-	290,855	67,536
מתחם גאפונוב, אשדוד	750	588	2,000	77%	-	1,186,683	194,525
הנטקה, קריית יובל, ירושלים	425	287	1,000	96%	-	777,444	175,183
ההסתדרות, גבעתיים	333	216	1,000	97%	-	852,462	239,768
רוטשילד, בת ים	560	397	1,200	92%	-	668,008	136,372
מתחם הצופים, לוד	310	252	500	81%	-	404,291	69,132
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	150	84%	-	285,873	44,183
קטמונים, ירושלים	425	275	800	85%	-	707,590	120,326

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

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט		התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
	מ"ר מסחר	יחידות דיור לשיווק						
(חלק ICR)								
באלפי ש"ח								
בר כוכבא, הרצליה	175	43	72	69%	עריכת מסמכי תב"ע להגשה	-	136,335	28,475
ברודצקי 33-35, תל אביב	-	42	90	85%	בסמכות ועדה מקומית, פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה)	-	197,812	53,709
רבי עקיבא, הרצליה	-	114	170	70%	התכנית נידונה להפקדה	-	297,650	68,182
סטרומה, חיפה	500	515	671	79%	פרה רולינג וועד מחוזית	-	932,068	152,657
קוקיס, בת ים	300	132	189	74%	עריכת מסמכי תב"ע חדשה להגשה	-	352,980	70,788
סך הכל התחדשות עירונית							7,090,051	1,420,836

פרויקטים מתחת ל- 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט		התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
	מ"ר מסחר	יחידות דיור לשיווק						
(חלק ICR)								
באלפי ש"ח								
הורד א, אור יהודה	-	262	350	63%	תיאום מול הועדה המקומית לקראת הגשת תב"ע	-	573,752	144,008
הורד ב, אור יהודה	-	262	350	20%	תיאום מול הועדה המקומית לקראת הגשת תב"ע	-	573,752	144,008
אנצו סרני, גבעתיים	12,137	424	736	0%	תב"ע לכוננת גבעת רמב"ם מקודמת ע"י עיריית גבעתיים. לאחר אישורה יקדם היום תב"ע לאיחוד וחלוקה	-	1,471,318	268,607
כצנלסון, יהוד	450	544	960	59%	התקיים דיון בתכנית בעדה המקומית	-	1,169,301	142,725
סלומון, נתניה	367	224	336	0%	תיאום ראשוני מול הועדה המקומית	-	505,214	78,856
אבא הלל רשי, רמת גן	580	134	216	60%	תב"ע הוגשה לוועדה המחוזית	-	392,836	76,839
רסקו, חולון	458	316	510	46%	תכנית ח/ 619 המקודמת ע"י הועדה המקומית עתידה להתאשר בקרוב. תכנית זו קובעת אפשרות לעבור ישירות לשלב היתר. בימים אלו עובדים על קונספט ראשוני לקראת תיאום עם אדריכל העיר	-	727,173	114,993
נווה כפיר, תל אביב	-	222	333	32%	ממתנים לאישור תכנית האב לשכונת נווה כפיר ע"י הועדה המקומית.	-	466,667	100,841
זא"ן גורס, חיפה	-	413	542	56%	תיאום מול הועדה המקומית והמחוזית לקראת הגשת מסמכי תב"ע	-	747,464	122,422
יציאת אירופה, חיפה	-	370	477	26%		-	669,641	109,676
זא"ן גורס 2, חיפה	-	366	560	0%		-	789,091	129,240
חולון הלוחמים	367	152	280	0%	ממתנים להסכמות דיירים לפני תיאום ראשוני עם הועדה המקומית	-	365,846	71,840
ביאליק נורדאו, רמת גן	-	144	234	0%	בשלב תכנון ראשוניים	-	381,726	67,213
פנקס תל אביב	-	34	60	0%	בשלב תכנון ראשוניים	-	147,316	29,830
תל אביב דה האז	288	22	31	0%	בשלב תכנון ראשוניים	-	111,889	35,123
סה"כ התחדשות עירונית	14,647	3,889	5,975				9,092,986	1,636,221

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

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

סך הנכסים של החברה ליום 30 ביוני 2022 מסתכם לסך של כ-8,644 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,167 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2022 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו ביתרות בהשוואה ליום 31.12.2021	ליום		ליום	
	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	135,186	384,666	134,832	מזומנים ושווי
הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלייה במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט בהקמה אחד העם (כ-4 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח בהתאמה)	1,937	11,576	4,310	מזומן מוגבל בשימוש
הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלייה בשווי ההשקעה של מניות אלובר נדל"ן ומלונאות בע"מ, המוחזקות על ידי החברה.	641,456	461,525	709,416	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
---	57,580	66,645	50,850	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול ביתרת חייבים בגין מוסדות (כ-34 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח, בהתאמה), מגידול ביתרת לקוחות המלונאות (כ-40 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח, בהתאמה), מגידול בהוצאות מראש (כ-38 מיליון ש"ח וכ-26 מיליון ש"ח, בהתאמה) בעיקר בגין הוצאות מראש שנרשמו בגין פרויקט הבית בכפר שמריהו בסך של כ-8 מיליון ש"ח. מנגד, מקיטון ביתרת חייבים בגין מכירת נדל"ן מניב (כ-0 מיליון ש"ח וכ-18 מיליון ש"ח, בהתאמה).	148,790	149,474	169,251	חייבים ויתרות חובה
---	1,123,811	953,368	873,523	מלאי מקרקעין
הגידול ביתרה נובע ממיון של זכויות המגורים וזכויות התעסוקה והמלונאות בפרויקט הרכבת בעקבות התקשרות בהסכם למכירת הקרקע. להרחבה ראה באור 4 " לדוחות הכספיים של החברה.	-	-	374,389	נכס מוחזק למכירה
הקיטון נובע מהכרה בהכנסה בפרויקט בהקמה "אחד העם" בתל אביב.	94,319	100,001	84,953	מלאי בניינים למכירה
הקיטון ביתרה נובע בעיקר מהשלמת רכישת קרקע בתל אביב ורישומה כמלאי.	10,821	11,411	-	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
	2,213,900	2,138,666	2,401,524	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווחי חברות מוחזקות בסך כ-84 מיליון ש"ח ומהעמדת הלוואה לפרויקט ורטיקל סיטי בסך של כ-25 מיליון ש"ח. מנגד, מהחזר הלוואה מפרויקט בית מרס בסך כ-33 מיליון ש"ח.	950,029	481,404	968,262	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה במניות נורסטאר החזקות אינק. להרחבה ראה באור 4 ב' לדוחות הכספיים של החברה.	-	-	241,338	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
---	2,361,849	622,108	2,292,350	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
---	-	290,065	-	מקדמות ע"ח מקרקעין לזמן ארוך
הגידול ביתרה נובע בעיקר מעליית ערך בסך של כ-84 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים, עליית ערך בסך של כ-32 מיליון ש"ח בפרויקט ישראל קנדה בסיטי (בנק לאומי), מרכישת זכויות במקרקעין בפרויקט עמק ברכה בסך של כ-16 מיליון ש"ח ומרישום עליית ערך בסך של כ-86 מיליון ש"ח בזכויות המלונאות והמסחר בפרויקט הרכבת בעקבות מכירה של פרויקט הרכבת, מנגד הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממיון זכויות המשרדים והמלונאות בפרויקט הרכבת לזמן הקצר בעקבות התקשרות בהסכם למכירת פרויקט הרכבת (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים של החברה).	1,966,944	1,602,889	2,000,176	נדל"ן להשקעה
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט דיור מוגן כפר שמריהו בסך של כ-25 מיליון ש"ח (להרחבה ראה באור 4 ז' לדוחות הכספיים).	3,689	2,616	33,020	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
---	397,546	348,985	404,819	רכוש קבוע
---	5,000	-	22,109	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
---	4,522	-	4,693	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	191,934	162,502	194,192	נכסי זכות שימוש
---	5,515	8,787	4,113	חייבים בגין מכירות מקרקעין
---	35,712	17,111	34,020	חייבים ויתרות חובה
---	18,029	22,048	26,900	נכסי מסים נדחים
---	12,418	6,109	14,638	נכסים אחרים
	5,953,187	3,564,624	6,240,630	סך הכל נכסים לא שוטפים

הסברים לשינויים המהותיים שחלו ביתרות בהשוואה ליום 31.12.2021	ליים	ליים	ליים	
	31.12.2021 אלפי ש"ח	30.06.2021 אלפי ש"ח	30.06.2022 אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
	8,167,087	5,703,290	8,642,154	סך הכל נכסים
התחייבויות שוטפות				
הגידול באשראי נובע בעיקר ממיון של יתרת הלוואה בפרויקט הרכבת בסך של כ-102 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר בעקבות עסקת מכירת הקרקע בפרויקט (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים), ממיון של יתרת הלוואה בפרויקט בית הנערה בסך של כ-255 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר, מלקיחת הלוואה בפרויקט בית הנערה בסך של כ-75 מיליון ש"ח ומלקיחת הלוואה בפרויקט סאנסט בסך של כ-59 מיליון ש"ח.	531,377	495,848	1,061,722	אשראי מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב סדרה ו' של החברה בסך של כ-58 מיליון ש"ח.	14,171	131,082	58,427	חלויות שוטפות של אגרות חוב
ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים.	351,921	246,463	125,128	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	11,665	9,600	13,123	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
---	33,466	23,779	48,786	ספקים
---	69,064	78,535	66,143	זכאים ויתרות זכות
---	7,421	6,485	152	מס הכנסה
הגידול ביתרה נובע בעיקר ממוקדמות בגין מכירת זכויות המשרדים והמלונאות בפרויקט הרכבת בעקבות התקשרות בהסכם למכירת הפרויקט (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים של החברה).	-	-	60,750	מוקדמות על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
---	376,114	359,242	432,042	מוקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
הקיטון ביתרה נובע בעיקר מפרעון הלוואה לאלקטרה בגין פרויקט מידטאון תל אביב בסך של כ-30 מיליון ש"ח.	<u>66,882</u>	<u>56,403</u>	<u>36,901</u>	הלוואות מאחרים
	1,462,081	1,407,437	1,903,174	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
הקיטון ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר ממיון של יתרת הלוואה בפרויקט הרכבת בסך של כ-162 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר בעקבות עסקת מכירת הקרקע בפרויקט (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים) ומפרעון הלוואה בפרויקט בית הנערה בסך של כ-256 מיליון ש"ח.	2,986,147	1,662,300	2,666,900	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
---	24,153	57,708	23,897	הלוואות מאחרים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך של כ-154 מיליון ש"ח, מנגד מיון לזמן קצר של חלות שוטפת בגין אגח ו' בסך של כ-58 מיליון ש"ח.	842,178	568,497	933,349	אגרות חוב
---	191,860	162,002	194,754	התחייבות בגין חכירה
---	19,847	9,172	11,142	התחייבויות לא שוטפות אחרות
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בעתודה למיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (בעיקר בגין מידטאון ירושלים ובגין פרויקט הרכבת) ובגין השקעה במניות חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ובחברת נורסטאר החזקות אינק.	182,232	88,626	214,811	מסים נדחים
	4,246,417	2,548,305	4,044,673	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווח כולל של כ-298 מיליון ש"ח. מנגד, קיטון בהון העצמי בסך של כ-36 מיליון ש"ח בגין דיבידנד ששולם בתקופת הדוח.	2,458,589	1,747,548	2,694,307	סך הכל הון (כולל המיעוט)
	8,167,087	5,703,290	8,642,154	סך הכל התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 ביוני 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של כ-1,950 מיליון ש"ח וכ-1,753 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 30 ביוני 2022 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-498 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-752 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון בהון החוזר נובע מגידול בהתחייבויות השוטפות בקיזוז גידול נמוך יותר בנכסים השוטפים והכל כמפורט לעיל.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.6		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30.6		
		2021	2022	2021	2022	
הכנסות:						
הגידול בהכנסות אל מול תקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון.	43,056	10,137	12,369	19,774	24,437	השכרת נדל"ן להשקעה
הגידול בהכנסות אל מול תקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקר מהכנסות בגין מכירת 50% מפרויקט בית הנערה.	104,819	59,685	446,723	82,425	455,758	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
עיקר ההכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.6.22 ו-30.6.21: הכנסות ממכירת דירות מגורים בפרויקט אחד העם (כ-52 מיליון ש"ח ו-16 מיליון ש"ח, בהתאמה).	40,934	15,353	24,860	16,627	51,563	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	15,305	3,445	4,692	6,847	9,194	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	1,209	970	2,400	1,475	2,400	הכנסות מדמי ניהול
הגידול בהכנסות לתקופות של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.22 ו-30.6.21: נובע בעיקר מהכנסות מהפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-43 מיליון ש"ח ו-23 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומהכנסות מהפעלת מלון גלי כנרת (כ-26 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה)	121,152	25,399	61,340	31,666	99,442	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	24,455	736	4,818	6,022	11,555	הכנסות שיווק ותיווך
הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.22 נובעות בעיקר מעלית ערך בסך של כ-84 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים הנובעת מקידום התוכנית להגדלת הזכויות וקידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס; מעליית ערך בסך כ-84 מיליון ש"ח בפרויקט הרכבת הנובעת ממכירת הזכויות בקרקע (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים) ומעליית ערך בפרויקט ישראל קנדה בסיטי בסך כ-32 מיליון ש"ח.	341,879	7,655	38,416	56,163	214,835	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.6.22 וביום 30.6.21 נובעות בעיקר מרווח בגין רכישת מלונות טמרס	14,129	127	-	14,991	3,619	הכנסות אחרות
	706,938	123,507	595,618	235,990	872,803	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:						
---	14,888	3,154	5,264	6,286	9,303	עלות השכירות
הגידול בעלות המכר אל מול תקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקר ממכירת 50% מהקרקע בפרויקט בית הנערה.	44,421	25,533	281,214	35,917	287,683	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 30.6.22 וביום 30.6.21: בעיקר עלות בגין דירות מגורים שנמכרו בפרויקט אחד העם (כ-35 מיליון ש"ח ו-12 מיליון ש"ח, בהתאמה).	29,109	10,843	17,718	12,226	35,787	עלות מכירת דירות מגורים
הגידול בעלות הפעלה וניהול בתי מלון לתקופות שהסתיימו ביום 30.6.22 ו-30.6.21: נובע בעיקר מעלות הפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-38 מיליון ש"ח ו-13 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומעלות הפעלת מלון גלי כנרת (כ-28 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה)	110,048	24,876	57,287	32,246	98,214	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
---	4,516	1,857	2,151	6,020	4,018	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	42,243	9,231	17,601	16,522	28,729	הוצאות הנהלה וכלליות
---	27,814	5,878	8,205	13,513	15,652	הוצאות שיווק ומכירה
---	584	-	-	-	-	הוצאות אחרות

	276,623	81,372	389,440	122,730	479,386	סך הכל הוצאות ועלויות
	433,315	42,135	206,178	113,260	393,417	רווח תפעולי
הקיטון בהכנסות משערוך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהשוואה לאשתקד נובעת בעיקר מירידת ערך בגין השקעה במניות נורסטאר החזקות אינק.	(*)199,307	(*)68,832	(125,862)	(*)68,904	(22,909)	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
---	(*)9,854	(*)1,764	5,064	(*)3,787	9,552	הכנסות מימון
הוצאות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 30.6.22 ו-30.6.21 : נובע בעיקר מהוצאות בגין ריבית על הלוואות בנקאיות (סך של כ- 23 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה), הוצאות התחייבות בגין חכירה (סך של כ- 4 מיליון ש"ח וכ- 0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומעלויות מימון אגרות חוב של החברה (סך של כ- 16 מיליון ש"ח וכ-15 מיליון ש"ח, בהתאמה).	(68,324)	(21,141)	(30,427)	(32,280)	(51,701)	הוצאות מימון
	574,152	91,590	54,953	153,671	328,359	רווח לאחר מימון
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות לתקופות שהסתיימו ביום 30.6.22 ו-30.6.21 : נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בחברת איי סי אר בעיקר בגין מכירת קרקע הריבירה באשדוד (סך של כ-16 מיליון ש"ח והפסד של כ- 3 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומרווחי אקוויטי בפרויקט רוסיה (סך של כ-25 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומרווחי אקוויטי בפרויקט בית אמריקה (סך של כ-6 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד הפסדי אקוויטי מחברת פינת גלילות בעיקר בגין הוצאות מימון (הפסד של כ-4 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומהפסדי שערוך בפרויקט ורטיקל סיטי (להלן "מתחם משולש הבורסה") (סך של כ-7.7 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה).	175,426	16,627	19,883	9,292	34,157	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	749,578	108,217	74,836	162,963	362,516	רווח לפני מסים על ההכנסה
ראה הסבר בסעיפים מס הכנסה ומיסים נדחים במאזן.	(136,677)	(22,825)	(9,921)	(31,986)	(65,470)	מסים על ההכנסה
	612,901	85,392	65,545	130,977	297,046	רווח לתקופה
---	245	(1,912)	(6,779)	(2,033)	(4,641)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
---	(7,503)	--	(2,982)	--	(2,984)	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
	605,643	83,480	55,784	128,944	289,421	סך הכל רווח כולל

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

השפעות הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

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

להלן ההשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה במהלך ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022:

תחום המלונאות

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

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

אסטרטגיית החברה

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

ב.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה לסך של כ-134.8 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-135 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021:

מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח נקי בסך של כ-297 מיליון ש"ח וירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) של כ-319 מיליון ש"ח. מנגד, עליה בשווי ההוגן של הנדליין להשקעה בסך של כ-211 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט מידטאון ירושלים ובגין פרויקט הרכבת בעקבות מכירת הקרקע), רווחי אקוויטי בסך של כ-38 מיליון ש"ח ומרכישה והשקעות במלאי קרקעות בסך של כ-109 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ-390 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים שימש בעיקר לרכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-332 מיליון ש"ח (בעיקר להשקעה במניות אלרוב ונורסטר), למתן מקדמות על חשבון נדליין להשקעה ורכישה והשקעה בנדליין להשקעה, נטו בסך של כ-92 מיליון ש"ח ולרכישות והשקעות ברכוש קבוע בסך של כ-39 מיליון ש"ח. מנגד, למקדמות על חשבון מכירת נדליין להשקעה בסך של כ-61 מיליון ש"ח ולהחזר הלוואות מחברות כלולות בסך של כ-34 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-397 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-260 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בסך של כ-152 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה), מקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-88 מיליון ש"ח ומהשקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-53 מיליון ש"ח. מנגד, מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-68 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-384 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-6 מיליון ש"ח.

מקורות המימון העיקריים של התאגיד :

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מיטטאון תל אביב, בית הנערה ומיטטאון ירושלים ראה להלן ולרבות בפרויקטים חדשים כגון "מתחם הבורסה" כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 16 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 098026-01-2021).
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ- 1,123 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ- 3,738 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ- 41 מיליון ש"ח.

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

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2022 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2022
1.	בנק מקומי ¹⁷	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	2,331,645	<p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ- 30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23).</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול שינוי 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 32%.</p>	<p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.22 הוא כ-22.6% - תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.22 הוא כ- 60.8% - תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.22 עומד על כ- 1,950 מיליון ש"ח - תקין</p> <p>(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ- 28.7% - תקין</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור</p>

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

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

<p>(א) ראה סעיף 1 לעיל. (ב) התחייבות להכנסה תפעולית נטו ליום 30.06.22 הייתה מעל 28 מיליון ש"ח - תקין. (ג) יחס ה-LTV ליום 30.06.22 עומד על כ-61% - תקין</p>	<p>(א) התנאים המפורטים בס"ק בטבלה זו לעיל. (ב) התחייבות להכנסה התפעולית נטו (NOI)¹⁸ מהסכמי שכירות מאושרים - החל מיום 1.10.2019 ועד ליום 28.2.2021 - 20 מיליון ש"ח, החל מיום 1.3.2021 ועד ליום 28.2.2022 - 24 מיליון ש"ח; החל מיום 1.3.2022 ועד לפרעון מלוא האשראי - 28 מיליון ש"ח; (ג) התחייבות לעמידה ביחס LTV (Loan To value) - בכל התקופה שהחל מיום 8.3.2020 ועד לפירעון מלוא האשראי הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על 70% משווי הנכס, כפי שישתקף בדוחות שמאי שיומצאו לבנק כאמור (לא כולל מע"מ)</p>	274,400	280 מיליון ש"ח (לפי 100%)	חברה מוחזקת בשיעור של 81% המחזיקה בפרויקט מידטאון תל אביב	בנק מקומי	.2
תקין.	<p>לא יחול שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם אחרים. על אף האמור, מוסכם כי ירידה בהחזקות של אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 35.01% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך. ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ- 70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.</p>	457,400	549,000	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	בנק מקומי	.3

¹⁸ "NOI" לעניין זה משמעו - ההכנסות והתקבולים המגיעים ללקוחות מהשכרת יחידות ושטחים בנכס, בניכוי הוצאות הפעלה, הוצאות הנהלה והוצאות כלליות בגין הנכס, ללא פחת, בחישוב שנתי, ובהתעלם מתקופות גרייס ככל שניתנו.

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

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.06.2022 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.06.2022 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	הון חוזר
13	498	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת
10	818		
(27)	390		

נכון ליום 30 ביוני 2022, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו ולפיכך מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים של החברה והמימושים בפועל שביצעה החברה מתחילת שנת 2022, ובכלל זה מכירת 50% מקרקע 'בית הנערה' ומכירת מלוא הזכויות בפרויקט הרכבת בתל אביב והתמורות הצפויות לנבוע מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור. האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב משבר הקורונה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

ב.7. דיון בגורמי סיכון

החל משנת 2021 חלה עלייה בסביבת האינפלציה בישראל. מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 2.8% ועליית המדד לחודש יולי שיקפה גידול של 4.3% מתחילת השנה. לצד לעליית המדד החליט בנק ישראל לעלות את שיעור הריבית בכדי לבלום את עליות המחירים ושיעור ריבית הפריים עלה מ-1.6% בתחילת שנת 2020 ל-3.5% נכון למועד פרסום הדוח. לשינויים האמורים בסביבת האינפלציה והריבית ישנה השפעה על הסביבה העסקית של התאגיד. השפעת עליית הריבית:

נכון למועד הדוח, מרבית ההלוואות הבנקאיות של החברה המוצגות בדוח הכספי המאוחד של החברה נושאות ריבית הצמודה לפריים. על כן, לעלייה בשיעור ריבית הפריים הייתה השפעה על הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלו. יצוין כי רובן המכריע של הלוואות אלו הן בגין פרויקטים ונכסים קיימים של החברה, שיתכן ועליית המחירים במשק תשפיע גם על מחירי הקרקעות ו/או יחידות הדיר (במקרה שמדובר במלאי) ועל הכנסות שכ"ד הנוכחי והעתיד בפרויקטים שהקמתם בתכנון ו/או הקמה ובהתאם תשפיע לטובה על הרווחיות הגולמית הצפויה של החברה בפרויקטים האמורים. לפרטים נוספים בקשר השפעת עליית הריבית ראה באור 27 בדוחות הכספיים השנתיים.

בהחלטתה מיום 4 יולי 2022 ציינה הוועדה המוניתרית כי האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד. בהתאם, מטרת העלאת הריבית בשלב זה הינה להקטין את האינפלציה. לפיכך, בשלב זה, העלאות הריבית עדיין נמוכות מעליית האינפלציה ולכן, נכון למועד הדוח, אין להן השפעה על שיעורי ההיוון ועל שווי הנכסים של החברה.

השפעת עליית האינפלציה:

מדד תשומות הבניה עלה מתחילת השנה ועד בסמוך למועד פרסום הדוח בכ-4.8%. הפרויקטים של הקבוצה בתחום הקמת הפרויקטים מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn- Key). ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב הסכמים פאושלים וצמודים למדד תשומות הבניה. משל כך, לעלייה במדד תשומות הבניה קיימת השפעה

על עלויות הקמת הפרויקטים. יחד עם זאת, גם ההתקשרות עם רוכשי הדירות צמודה למדד האמור, ומשל כך החשיפה האמורה אינה מהותית לחברה (בין אם הצמדה מלאה או הצמדה חלקית בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022).

בנוסף, נכון למועד הדוח לחברה קיימת יתרת הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן שאינה מהותית לחברה, ההלוואות האמורות מממנות נכסים מניבים שהכנסות שכן הדירה מהם צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה בגינן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמגמת העליה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן, היא צפויה להוביל את המשק הישראלי להאטה כלכלית משמעותית שתקבל ביטוי בירידה בביקושים ובמחירי המכירה של מוצרים, ובכלל זה גם בביקושים ובמחירי המכירה והשכירות של הנדל"ן, דבר צפוי להשפיע לרעה על ענף הנדל"ן בישראל בכלל זה גם על תוצאות פעילותה של חברה.

הערכותיה של החברה בדבר ההשפעה האפשרית של מגמת האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועשויות שלא להתממש, בין היתר, לאור שינויים ותנודתיות בלתי צפויים בשווקים או עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לדוח התקופתי 2021, ולפיכך קיימת אי ודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לחברה ולפעילותה.

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1.ג אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

2.ג אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ד. ממשל תאגידי

1. ביום 31 במאי 2022 החברה פרסמה באתר החברה דוח לשנת 2021 בהתאם לסעיף 6ב(ד) לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד התשנ"א 1996.
2. ביום 14 באוגוסט 2022 החברה פרסמה לראשונה באתר החברה דוח סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG) לשנת 2021.

ה.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.06.2022 :

אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
ינואר 2021 אפריל 2021	יוני 2019	מועד הנפקה
200,000,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.ג. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.ג. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2022)	196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד הנפקה (יוני 2019)	שווי נקוב במועד הנפקה
828,924,212 ₪	166,133,348 ₪	שווי נקוב ליום 30.06.2022
---	645,506 ₪	סכום הריבית שנצברה
828,924,212 ₪	166,778,854 ₪	יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2022
772,518,345 ₪	167,316,179 ₪	שווי בבורסה ליום 30.06.2022
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	סוג ושיעור הריבית
אין	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.06.2022
קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2022, 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 ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2022, 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.	מועדי תשלום הקרן
הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 ביוני 2021 עד 30 ביוני 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.	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: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	פרטים בדבר הנאמן

ה.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 30 ביוני 2022 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2022 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה ס;ס;ס;ס	התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 30.06.2022 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סדרה
ל.ר.	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-1,950 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,207 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 60.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	167,099	196,587	החברה (יוני 2019)	אגרות חוב (סדרה ו')
ל.ר.	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-1,950 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,207 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 60.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 44%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 525 מיליון ש"ח. <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	838,418	838,418	החברה (ינואר 2021)	אגרות חוב (סדרה ז')

תאריך החתימה על הדוח:

23 באוגוסט 2022

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2021 (להלן: "דוח ברנע 2021"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט פארק צפון שלב א', נווה גן, רמת השרון (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי (28.9%))	
		רבעון 1	רבעון 2		
---	1,130,138	1,130,138	1,130,138	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
---	5,565	6,735	8,348	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה	
---	14,343	19,002	28,140	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
---	1,150,046	1,155,875	1,166,626	סך הכל עלות מצטברת	
---	---	---	---	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
---	1,150,046	1,155,875	1,166,626	סך הכל עלות מצטברת בספרים כולל התחייבות לשירותי בניה	
---	16,887	16,887	19,134	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיושקעו
---	68,130	66,960	65,347	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	565,870	574,394	613,808	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
---	64,903	60,244	60,934	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
---	715,790	718,485	759,223	סך הכל עלות שנתרה להשלמה	
---	2.8%	3.7%	4.9%	שיעור השלמה [כספין] לא כולל קרקע	

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט פארק צפון שלב א', נווה גן, רמת השרון (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי (28.9%) (לא כוללמע"מ))	
		רבעון 1	רבעון 2		
---	180	61	78	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	17,242	6,082	7,306	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	42,861	42,988	45,946	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	180	241	319	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	17,242	23,324	24,548	יחידות דיור (מ"ר)	

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט פארק צפון שלב א', נווה גן, רמת השרון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 28.9% (לא כוללמע"מ))
		רבעון 1	רבעון 2	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	42,861	42,902	43,890	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר
---	---	---	---	יחידות דיור
---	---	---	---	שטחי מסחר
---	2,389,549	2,464,280	2,466,784	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
---	744,172	912,845	1,344,352	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
---	32.9%	44%	58%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	368	307	229	יחידות דיור (#)
---	20,551	30,824	23,518	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	884,734	767,499	572,156	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	28	37	21	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
---	41,331	46,415	46,951	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי (100%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
---	1,262,262	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
---	73,418	73,801	74,718	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה	
---	4,728	11,961	20,090	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
---	1,340,408	1,348,025	1,357,070	סך הכל עלות מצטברת	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	התחייבות למתן שירותי בנייה	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל עלות מצטברת בספרים	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שיושקעו
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל עלות שנותרה להשלמה	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

ב. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

נכון למועד דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 95%)		
		רבעון 1	רבעון 2			
77,335	77,335	77,335	77,335	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שיושקעו	
6,497	6,497	6,497	6,497	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות		
7,460	27,135	39,454	52,215	עלויות מצטברות בגין בניה		
17,577	17,655	17,655	17,655	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)		
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות		
108,869	128,622	140,941	153,702	סך הכל עלות מצטברת		
(5,443)	(34,302)	(48,015)	(68,748)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד		
103,426	94,320	92,926	84,954	סך הכל עלות מצטברת בספרים		
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו		עלויות שיושקעו
---	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
115,424	102,286	91,651	81,305	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
10,752	10,752	10,752	10,752	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
126,176	113,038	102,403	92,057	סך הכל עלות שנתורה להשלמה		
6.6%	22.81%	32.64%	42.55%	שיעור השלמה [הנדסה/כספי] לא כולל קרקע		
---	2023	2023	2023	מועד השלמת בנייה צפוי		

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט אחד העם נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 95% (לא כולל מע"מ)	
		רבעון 1	רבעון 2		
10	17	1	1	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
609.4	1,234	93	104	יחידות דיור (מ"ר)	
60	69	62	66	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
41	57	57	57	יחידות דיור (#)	
2,510	3,554	3,551	3,605	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
58	61	64	63	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
277,000	300,945	305,284	308,146	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) - כולל שטחי מסחר	שיעור השיווק של הפרויקט
144,935	218,099	220,905	227,871	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
59%	83%	83%	83%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
28	12	12	12	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
2,078	770	2,029	1,975	יחידות דיור (מ"ר)	
309	309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)	
41,986	36,367	40,020	41,844	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
--	--	1	--	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#) / מ"ר	
---	--	66	--	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח	

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

4. רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים במטבע הפעילות				
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)				
168.7	169.7	169.7	169.7	סך הכל עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39.3	40.3	40.3	40.3	סך הכל עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סך הכל עלויות מצטברות בגין בניה
---	(16)	(16)	(15)	סך הכל עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
(19)	---	---	---	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
189	194	194	195	סך הכל עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה				
---	---	---	---	סך הכל עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סך הכל עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סך הכל עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סך הכל מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	שיעור השלמה [הנדס/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% (לא כולל מע"מ)				
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
5	--	--	--	היחידות הנמכרות (מגורים) ¹
25	--	--	--	היחידות הנמכרות (משרדים)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):				
626	--	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
611.6	--	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
596	590	590	589	היחידות הנמכרות מגורים
194	194	194	192	היחידות הנמכרות משרדים
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):				
1,089,827	1,089,827	1,089,827	1,089,827	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*
438,343	432,202	432,202	430,429	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
75%	74%	74%	73.6%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות (%)
18%	17%	17%	17%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים*:				
201	210	210	211	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)
922	926	926	928	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (#)
110,487	113,157	113,157	113,472	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
***	***	***	***	***
מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לפרסום הדוח
מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

¹ לפרטים ראו גם את הפניה המקדמית של החברה ואת תגובת הרשות בקישור שלהלן: https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/Attitudes%20and%20decisions%20regarding%20accounting%20and%20auditing/Staff_Possitions/Preliminary_Inquiries/hakara/Pages/default.aspx

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים במטבע הפעילות				
עלויות שהושקעו (אלפי רובל)				
2,547,324	2,547,324	2,547,324	2,547,324	סך הכל עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
401,087	401,087	401,087	401,087	סך הכל עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סך הכל עלויות מצטברות בגין בניה
6,415,982	6,415,982	6,415,982	6,415,982	סך הכל עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו בדוחות חברת הבת מורגל)
9,364,393	9,364,393	9,364,393	9,364,393	סך הכל עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
407,530	392,007	353,705	630,049	סך הכל עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה?				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדס/בספ] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

מידע צופה פני עתיד

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

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

חלק ב' דו"חות כספיים

MIDTOWN
JERUSALEM

JERUSALEM

דדמקיה להמחשות בלבד



ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2022**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-16

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

17-36

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-7.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11.8% וכ-10.3%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-337,617 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו כ-41,100 וכ-11,453 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 23 באוגוסט, 2022

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
135,186	384,666	134,832	נכסים שוטפים
1,937	11,576	4,310	מזומנים ושווי מזומנים
641,456	461,525	709,416	מזומן מוגבל בשימוש
57,580	66,645	50,850	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
148,790	149,474	169,251	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
1,123,811	953,368	873,523	חייבים ויתרות חובה
-	-	374,389	מלאי מקרקעין
94,319	100,001	84,953	נכס מוחזק למכירה (ראה ביאור 4')
10,821	11,411	-	מלאי בניינים למכירה
2,213,900	2,138,666	2,401,524	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
			סה"כ נכסים שוטפים
950,029	481,404	968,262	נכסים לא שוטפים
-	-	241,338	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
2,361,849	622,108	2,292,350	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
-	290,065	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
1,966,944	1,602,889	2,000,176	מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
3,689	2,616	33,020	נדל"ן להשקעה
397,546	348,985	404,819	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
5,000	-	22,109	רכוש קבוע
4,522	-	4,693	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
191,934	162,502	194,192	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
5,515	8,787	4,113	נכסי זכות שימוש
35,712	17,111	34,020	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
18,029	22,048	26,900	חייבים ויתרות חובה
12,418	6,109	14,638	נכסי מסים נדחים
5,953,187	3,564,624	6,240,630	נכסים אחרים
			סה"כ נכסים לא שוטפים
8,167,087	5,703,290	8,642,154	סה"כ נכסים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
531,377	495,848	1,061,722	התחייבויות שוטפות
14,171	131,082	58,427	אשראי מתאגידים בנקאיים
351,921	246,463	125,128	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,665	9,600	13,123	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
33,466	23,779	48,786	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
69,064	78,535	66,143	ספקים
7,421	6,485	152	זכאים ויתרות זכות
-	-	60,750	מס הכנסה
376,114	359,242	432,042	מקדמות על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
66,882	56,403	36,901	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
<u>1,462,081</u>	<u>1,407,437</u>	<u>1,903,174</u>	הלוואות מאחרים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
2,986,147	1,662,300	2,666,900	התחייבויות לא שוטפות
24,153	57,708	23,897	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
842,178	568,497	933,349	הלוואות מאחרים
191,860	162,002	194,574	אגרות חוב
182,232	88,626	214,811	התחייבות בגין חכירה
19,847	9,172	11,142	התחייבויות מסים נדחים
<u>4,246,417</u>	<u>2,548,305</u>	<u>4,044,673</u>	התחייבויות לא שוטפות אחרות
			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2,922	2,824	2,922	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
801,153	657,101	801,153	הון מניות
30,491	30,491	30,491	פרמיה על מניות
1,001,105	565,831	1,219,554	קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(72,293)	(74,072)	(73,124)	עודפים
(10,052)	(6,137)	(31,362)	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
<u>1,753,326</u>	<u>1,176,038</u>	<u>1,949,634</u>	קרנות הון אחרות
705,263	571,510	744,673	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
2,458,589	1,747,548	2,694,307	סה"כ הון
<u>8,167,087</u>	<u>5,703,290</u>	<u>8,642,154</u>	סה"כ התחייבויות והון

23 באוגוסט, 2022

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן
סמנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
43,056	10,137	12,369	19,774	24,437	הכנסות:
104,819	59,685	446,723	82,425	455,758	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
40,934	15,353	24,860	16,627	51,563	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
15,305	3,445	4,692	6,847	9,194	הכנסות ממכירת דירות מגורים
1,209	970	2,400	1,475	2,400	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
121,152	25,399	61,340	31,666	99,442	הכנסות מדמי ניהול
24,455	736	4,818	6,022	11,555	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
341,879	7,655	38,416	56,163	214,835	הכנסות שיווק ותינווך
14,129	127	-	14,991	3,619	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
706,938	123,507	595,618	235,990	872,803	הכנסות אחרות
					סה"כ הכנסות
14,888	3,154	5,264	6,286	9,303	הוצאות ועלויות:
44,421	25,533	281,214	35,917	287,683	עלות השכירות
29,109	10,843	17,718	12,226	35,787	עלות מכירת מלאי מקרקעין
110,048	24,876	57,287	32,246	98,214	עלות מכירת דירות מגורים
4,516	1,857	2,151	6,020	4,018	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
42,243	9,231	17,601	16,522	28,729	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
27,814	5,878	8,205	13,513	15,652	הוצאות הנהלה וכלליות
584	-	-	-	-	הוצאות שיווק ומכירה
273,623	81,372	389,440	122,730	479,386	הוצאות אחרות
					סה"כ הוצאות ועלויות
433,315	42,135	206,178	113,260	393,417	רווח תפעולי
(*)199,307	(*)68,832	(125,862)	(*)68,904	(22,909)	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(*)9,854	(*)1,764	5,064	(*)3,787	9,552	הכנסות מימון
(68,324)	(21,141)	(30,427)	(32,280)	(51,701)	הוצאות מימון
574,152	91,590	54,953	153,671	328,359	רווח לאחר מימון
175,426	16,627	19,883	9,292	34,157	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
749,578	108,217	74,836	162,963	362,516	רווח לפני מסים על ההכנסה
(136,677)	(22,825)	(9,291)	(31,986)	(65,470)	מס על ההכנסה
612,901	85,392	65,545	130,977	297,046	רווח לתקופה
245	(1,912)	(6,779)	(2,033)	(4,641)	רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
					הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(7,503)	-	(2,982)	-	(2,984)	רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
605,643	83,480	55,784	128,944	289,421	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
					סה"כ רווח כולל (*) מוין מחדש

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
571,015	74,224	51,508	115,741	254,449	רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
41,886	11,168	14,037	15,236	42,597	
<u>612,901</u>	<u>85,392</u>	<u>65,545</u>	<u>130,977</u>	<u>297,046</u>	
567,305	72,540	48,347	113,971	252,140	סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
38,338	10,940	7,437	14,973	37,281	
<u>605,643</u>	<u>83,480</u>	<u>55,784</u>	<u>128,944</u>	<u>289,421</u>	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
<u>2.0335</u>	<u>0.2677</u>	<u>0.1762</u>	<u>0.4194</u>	<u>0.8707</u>	רווח נקי בסיסי: רווח נקי בסיסי למניה
<u>2.0324</u>	<u>0.2677</u>	<u>0.1762</u>	<u>0.4194</u>	<u>0.8707</u>	רווח נקי מדולל: רווח נקי מדולל למניה
<u>280,794</u>	<u>277,228</u>	<u>292,215</u>	<u>275,945</u>	<u>292,215</u>	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
<u>280,955</u>	<u>277,228</u>	<u>292,215</u>	<u>275,945</u>	<u>292,215</u>	בסיסי
					מדולל

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,458,589	705,263	1,753,326	1,001,105	(72,293)	(10,052)	30,491	801,153	2,922
297,046	42,597	254,449	254,449	-	-	-	-	-
(4,643)	(3,812)	(831)	-	(831)	-	-	-	-
(2,982)	(1,504)	(1,478)	-	-	(1,478)	-	-	-
289,421	37,281	252,140	254,449	(831)	(1,478)	-	-	-
(36,000)	-	(36,000)	(36,000)	-	-	-	-	-
1,581	296	1,285	-	-	1,285	-	-	-
(68,181)	(47,064)	(21,117)	-	-	(21,117)	-	-	-
53,256	53,256	-	-	-	-	-	-	-
(4,359)	(4,359)	-	-	-	-	-	-	-
2,694,307	744,673	1,949,634	1,219,554	(73,124)	(31,362)	30,491	801,153	2,922

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח לתקופה

רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,728	554,659	659	30,491	(5,039)	(72,302)	961,286	399,221	1,360,507	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
-	-	-	-	-	-	115,741	15,236	130,977	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	(1,770)	(1,770)	(263)	(2,033)	רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
-	-	-	-	-	(1,770)	113,971	14,973	128,944	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
77	99,480	-	-	-	-	99,557	-	99,557	הנפקת מניות
19	2,962	(659)	-	(1,032)	-	1,290	-	1,290	מימוש אופציות
-	-	-	-	(66)	-	(66)	(14)	(80)	רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת
-	-	-	-	-	-	-	162,210	162,210	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(4,880)	(4,880)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,824	657,101	-	30,491	(6,137)	(74,072)	1,176,038	571,510	1,747,548	יתרה ליום 30 ביוני, 2021

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
2,638,038	736,706	1,901,332	1,168,046	(71,441)	(29,839)	30,491	801,153	2,922
65,545	14,037	51,508	51,508	-	-	-	-	-
(6,779)	(5,096)	(1,683)	-	(1,683)	-	-	-	-
(2,982)	(1,504)	(1,478)	-	-	(1,478)	-	-	-
55,784	7,437	48,347	51,508	(1,683)	(1,478)	-	-	-
2,164	2,209	(45)	-	-	(45)	-	-	-
2	2	-	-	-	-	-	-	-
(1,681)	(1,681)	-	-	-	-	-	-	-
2,694,307	744,673	1,949,634	1,219,554	(73,124)	(31,362)	30,491	801,153	2,922

יתרה ליום 1 באפריל, 2022

רווח לתקופה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יטרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,747	557,621	-	30,491	(6,137)	(72,388)	491,607	1,003,941	562,024	1,565,965
-	-	-	-	-	(1,684)	74,224	74,224	11,168	85,392
-	-	-	-	-	(1,684)	-	(1,684)	(228)	(1,912)
-	-	-	-	-	(1,684)	74,224	72,540	10,940	83,480
77	99,480	-	-	-	-	-	99,557	-	99,557
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,454)	(1,454)
2,824	657,101	-	30,491	(6,137)	(74,072)	565,831	1,176,038	571,510	1,747,548

יתרה ליום 1 באפריל, 2021

רווח לתקופה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות
חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,360,507	399,221	961,286	450,090	(72,302)	(5,039)	30,491	659	554,659	2,728
612,901	41,886	571,015	571,015	-	-	-	-	-	-
245	236	9	-	9	-	-	-	-	-
(7,503)	(3,784)	(3,719)	-	-	(3,719)	-	-	-	-
605,643	38,338	567,305	571,015	9	(3,719)	-	-	-	-
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	-
243,707	-	243,707	-	-	-	-	-	243,532	175
1,290	-	1,290	-	-	(1,032)	-	(659)	2,962	19
78,524	78,720	(196)	-	-	(196)	-	-	-	-
(80)	(14)	(66)	-	-	(66)	-	-	-	-
207,678	207,678	-	-	-	-	-	-	-	-
(18,680)	(18,680)	-	-	-	-	-	-	-	-
2,458,589	705,263	1,753,326	1,001,105	(72,293)	(10,052)	30,491	-	801,153	2,922

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח (הפסד) לשנה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות
חוץ
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית,
נטו ממש

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות

מימוש אופציות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,823,139)	(262,494)	389,034	(257,515)	390,261
(368,582)	(18,214)	(16,938)	(43,050)	(23,901)
30,180	-	1,147	-	34,427
(*) (143,933)	(*) (15,757)	(22,649)	(*) (43,423)	(91,982)
(441,158)	(373,177)	(13,810)	(391,630)	(332,208)
(27,535)	-	-	(26,515)	-
919	235	-	469	-
(96,801)	(25,074)	(28,092)	(50,017)	(39,268)
(5,000)	-	-	-	-
(22,000)	-	-	-	-
-	-	60,750	-	60,750
(11,325)	(5,016)	(518)	(5,016)	(2,220)
41,757	47,904	98	36,640	(2,544)
(1,043,478)	(389,099)	(20,012)	(522,542)	(396,946)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

(* מויין מחדש.)

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(10,058)	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
103,507	-	2,164	-	(68,181)	מיסים בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(87,295)	(26,180)	13,638	(1,256)	88,762	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אשראי מתאגידים בנקאיים ז"ק, נטו
(204,333)	(14,744)	(17,768)	(87,820)	(17,768)	פירעון אגרות חוב
674,755	204,637	-	402,057	152,357	הנפקת אגרות חוב
243,707	99,557	-	99,557	-	הנפקת מניות, נטו
1,290	-	-	1,290	-	מימוש אופציות, נטו
(18,281)	(1,454)	(1,681)	(4,880)	(4,359)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
11,519	108	-	8,588	-	קבלת הלוואה מאחרים
(20,000)	-	(36,000)	-	(36,000)	דיבידנד ששולם
(68,337)	-	(1,008)	(41,947)	(30,943)	פירעון הלוואות מאחרים
(10,374)	(2,301)	(5,621)	(4,025)	(6,643)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(80)	-	-	(80)	-	רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
184,578	-	2	139,110	53,256	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,082,945	467,654	46,220	501,770	259,851	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(42,783)	(4,808)	(374,593)	(8,523)	(383,778)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>2,840,760</u>	<u>722,469</u>	<u>(374,647)</u>	<u>1,003,841</u>	<u>6,554</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>181</u>	<u>12</u>	<u>(382)</u>	<u>20</u>	<u>(223)</u>	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>(25,676)</u>	<u>70,888</u>	<u>(6,007)</u>	<u>223,804</u>	<u>(354)</u>	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>160,862</u>	<u>313,778</u>	<u>140,839</u>	<u>160,862</u>	<u>135,186</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>135,186</u>	<u>384,666</u>	<u>134,832</u>	<u>384,666</u>	<u>134,832</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		רווח נקי
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
612,901	85,392	65,545	130,977	297,046	
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
(177,637)	(16,992)	(21,031)	(10,956)	(37,791)	הפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(337,362)	(5,798)	(36,265)	(50,143)	(210,817)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות
(199,307)	(68,832)	125,863	(68,904)	22,910	שערוך אגרות חוב שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים פחת והפחתות רכוש קבוע שערוך הלוואה מאחרים מסים נדחים, נטו
(13,796)	-	-	(14,816)	-	
1,605	710	549	1,020	838	
8,048	3,739	6,109	4,090	19,471	
22,103	6,623	14,718	8,788	20,823	
2,844	739	962	1,617	721	
122,810	16,826	(33,292)	25,185	23,708	
(570,692)	(62,985)	57,613	(104,119)	(160,137)	
28,518	4,858	54,087	11,646	55,928	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(27,960)	(58,727)	(41,018)	(46,449)	(18,769)	עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
18,810	(2,043)	5,954	6,473	8,132	ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין עליה (ירידה) בספקים
9,643	7,680	15,993	(44)	15,320	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
7,275	15,100	(4,725)	7,550	(17,645)	ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
71,430	35,881	290,195	46,940	319,187	
107,716	2,749	320,486	26,116	362,153	
149,925	25,156	443,644	52,974	499,062	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(1,973,064)	(287,650)	(54,610)	(310,489)	(108,801)	רכישות והשקעות במלאי קרקעות
(1,823,139)	(262,494)	389,034	(257,515)	390,261	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
86,921	24,987	48,363	39,351	57,430
32,375	7,400	47,779	15,171	56,144
2,590	533	6,165	710	6,987

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

נספח ג' - רכישת נכסים וחברות מאוחדות:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
14,491	-	-	14,491	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
(171,035)	-	-	(171,035)	-
(63,996)	-	-	(63,996)	-
(10,181)	-	-	(10,181)	-
111,857	-	-	111,857	-
-	-	-	-	-
8,537	-	-	8,537	-
63,996	-	-	63,996	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
13,796	-	-	14,816	-
5,000	-	-	5,000	-
(27,535)	-	-	(26,515)	-

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)

נדל"ן להשקעה

מלאי מקרקעין

רכוש קבוע

נכס זכות שימוש

מסים נדחים

הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

הלוואות מאחרים (לזכויות שאינן מקנות שליטה)

הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרות

התחייבות בגין חכירה

גריעת השקעה מהשקעות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח מרכישה הזדמנותית

גריעת מקדמה ששולמה ע"ח רכישה

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

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

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
38,272	-	-	-	-
23,100	-	-	23,100	-
6,252	-	-	-	-

הכרה בנכסי זכות שימוש

המרת הלוואות מאחרים לזכויות שאינן מקנות שליטה

מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

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

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

ביאור 1 - כללי

חברת ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה") עוסקת באמצעות חברות מאוחדות בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן בארץ ובחו"ל.

מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 6.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

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

ליום 30 ביוני 2022 בחנה החברה האם, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2021. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, עסקאות בנכסי נדלן בסמיכות לנכסי הנדלן המניב של החברה, ובפרט כאילו שבוצעו בנכסי הנדל"ן של החברה (ראה להלן), הכירה החברה בעלית ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-210.8 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מעלית ערך בפרויקט מידטאון ירושלים בעקבות התקדמות בהליכי אישור התב"ע מול הועדות (התקבל אישור ועדה מחוזית לתכנון ולבניה ירושלים להפקדת התוכנית בתנאים), לאור עלייה בביקושים באזור ירושלים (מגורים ותעסוקה), ובהתחשב במיקומו האסטרטגי של הפרויקט בעיר, עלה שווי מרכיבי הקרקע בפרויקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 ג', ומפרויקט הרכבת בתל אביב. בגין חלק הקרקע שמוצג בסעיף נדל"ן להשקעה, עקב מכירת הקרקע לצד ג', לפרטים נוספים ראה ביאור 4 י'.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד מחירים לצרכן ידוע (נקודות)	שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2022 ליום 30 ביוני 2021 ליום 31 בדצמבר 2021
	הרובל (ש"ח ל-1 רובל)	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
105.7	0.064	3.6364	3.5	שיעורי השינוי:
101.49	0.045	3.8748	3.26	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:
102.49	0.042	3.5199	3.11	ליום 30 ביוני 2022
%	%	%	%	ליום 30 ביוני 2021
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
3.13	52.3	3.3	12.5	ליום 30 ביוני 2022
1.4	4.6	(1.7)	1.3	ליום 30 ביוני 2021
				לשנה שהסתיימה:
1.9	64.1	2.83	10.2	ליום 30 ביוני 2022
1.2	2.2	(0.97)	(2.2)	ליום 30 ביוני 2021
2.4	(2.32)	-	(3.3)	ליום 31 בדצמבר 2021

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	118,264	-
181,311	180,995	166,780
675,763	402,363	828,924
<u>857,074</u>	<u>701,622</u>	<u>995,704</u>

התחייבויות פיננסיות:
 אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם
 אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם
 אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	121,705	-
191,299	192,262	167,316
684,307	408,218	772,518
<u>875,606</u>	<u>722,185</u>	<u>939,834</u>

התחייבויות פיננסיות:
 אגרות חוב סדרה ה' וריבית לשלם
 אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם
 אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

בהמשך לאמור בביאור 15 יט' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 24 בינואר 2022 (להלן - "מועד החתימה"), התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן - "חברת הבת" או "המוכרת", לפי העניין), עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "השותף" או "הקונה", לפי העניין), בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע הידועה בשם "מתחם בית הנערה" בהוד השרון (להלן: "הקרקע"), המיועדת להקמת 450-464 יחידות, במצבה Is-As (להלן - "ההסכם" ו-"הממכר", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-441 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה") אשר תשולם בהתאם לתנאים שיפורטו להלן.

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

ביום 13 באפריל 2022 התקיימו כל התנאים המתלים, הושלמה העברת הממכר לקונה והתקבלה מלוא התמורה ובוצע פרעון של כ-182 מיליון ש"ח על חשבון ההלוואה הקיימת בגין הקרקע. עם השלמת העסקה כאמור, נכנס לתוקפו הסכם פעילות משותפת, אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים כבעלי זכויות בקרקע. לחברה נוצר רווח לפני מס בסך של כ-162 מיליון ש"ח, אשר נרשם ברבעון השני לשנת 2022.

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

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

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

בנוסף, ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה רשמית מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במכרז נוסף לרכישת זכויות הבעלות במגרש 260 בשטח של כ-5.7 דונם המיועד להקמת 84 יח"ד נוספות (להלן - המתחם הנוסף) בתמורה לסך של כ-153 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר תשולם בשני תשלומים שווים (50% כל אחת) תשלום ראשון בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח שולם לאחר תאריך המאזן ביום 10 באוגוסט 2022; תשלום שני בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח בתוך 150 יום מהודעת הזכייה. עם זכיית החברה והשותף במתחם הנוסף גדלו זכויות החברה והשותף במתחם לכדי כ-534 יח"ד.

ביום 10 באוגוסט 2022, לאחר תאריך המאזן, שילמו החברה והשותף את התשלום הראשון בעסקה.

ב. רכישת כ-22% ממניות נורסטאר:

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

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

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

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

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

ביום 10 באפריל 2022, רכשה החברה 244,000 מניות נוספות של נורסטאר בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח. כאשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה ב-7,817,885 מניות נורסטאר המהוות כ-21.6% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (כ-20.45% בדילול מלא), וכ-22.06% מזכויות ההצבעה בנורסטאר (כ-20.9% בדילול מלא).

העובדה שהחזקות החברה בנורסטאר אינן מקימות לה יכולת למנות דירקטור, ולאור המנגנונים היחודיים בתקנון נורסטאר ביחס למינוי ופיטורי דירקטורים ולאור החזקות בעל השליטה בנורסטאר ובכלל זה יפוי כח שניתן לבעל השליטה מאחד מבעלי העניין בנורסטאר: ליום 30 ביוני 2022 אין לחברה את היכולת להשפיע על המדיניות וההחלטות בנורסטאר ואין לחברה השפעה מהותית בה. בהתאם ההשקעה במניות נורסטאר מטופלת בדוחות אלו כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומסווגת לזמן ארוך במסגרת דוחות כספיים אילו.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. רכישת כ-22% ממניות נורסטאר: (המשך)

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

ביום 21 בפברואר 2022 הגישה החברה תשובה לבקשה למינוי נאמן (להלן: "התשובה"). במסגרת התשובה התנגדה החברה לבקשה למינוי נאמן, וזאת בין היתר, מהטעמים הבאים: הבקשה משוללת כל יסוד עובדתי ומשפטי באשר לקיומה של פירמידיה בת שלוש שכבות; בקשה למינוי נאמן הוא הליך חריג הפוגע בזכות הקניין, כך שיש למנות נאמן רק במקרה בו אין כל ספק, עובדתי ומשפטי, שקיימת פירמידיה בת שלוש חברות שיש לטפל בה לפי הוראות חוק הריכוזיות; אין כל החזקה משותפת של החברה וכצמן במניות נורסטאר. בין החברה לבין כצמן לא נכרת ולא קיים הסכם לשיתוף פעולה היוצר החזקה משותפת במניות נורסטאר; נורסטאר אינה חברה שכבה, כפי שחברת שכבה מוגדרת בחוק הריכוזיות; המבקש לא הוכיח כי הוא החזיק במניות נורסטאר במועד הגשת הבקשה; הבקשה הוגשה בחוסר תום לב ובהעדר הגינות מצד המבקש; המבקש לא צירף את כל המשיבים הנדרשים לבקשה; ועוד.

בנוסף, ביום 3 בפברואר 2022 קיבלה החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 אליה צורף כתב תביעה, אשר הוגש לבית המשפט על ידי בעל נוסף מניות המחזיק במניות של נורסטאר (להלן - "המבקש השני") כנגד החברה, מר חיים כצמן, וחברות פרטיות ובעלות מר חיים כצמן שבאמצעותן מחזיק מר כצמן בנורסטאר. לטענת המבקש השני, התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת כצמן כאמור לעיל, מייצרת עילה בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות תשע"ו-2006 (להלן - "חוק תובענות ייצוגיות") ומהווה "החזקה ביחד" במניות השליטה בנורסטאר אשר הינה בעלת השליטה בגזית גלוב בע"מ. כן טען המבקש כי על החברה היה לרכוש מניות בדרך של הצעת רכש, כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן: "הבקשה לאישור"). החברה טרם הגישה את תשובתה לבקשה לאישור.

ההליכים האמורים מבוססים על הטענה העובדתית, שבין קבוצת כצמן לבין החברה נעשו הסכמות בנוגע להחזקה במניות נורסטאר, מעבר לאלה שדווחו בדיווחים המיידיים בנוגע לרכישת מניות נורסטאר על ידי החברה. לטענת החברה, אין בין קבוצת כצמן לחברה כל הסכמה נוספת או אחרת מעבר לאמור במפורש בדיווחים המיידיים. בית המשפט יידרש לקבוע ממצא עובדתי, האם קיימות הסכמות נוספות או אחרות בין קבוצת כצמן לבין החברה, אם לאו. בעניין זה בית המשפט יביא בחשבון, בין היתר, את הראיות שהובאו על ידי המבקש ואת הראיות והעדויות שהובאו על ידי החברה והמשיבים האחרים, ובכלל זה את התרשמותו ממהימנות העדים. נטל הראיה והשכנוע בנוגע לבסיס העובדתי לבקשה מוטלים על מגיש הבקשה. בהינתן האמור, בכפוף לכך שטרם התקיימו כל שלבי הדיון בבקשות ובכלל זה טרם נשמעו כל הטענות והוגשו כל הראיות, היועצים המשפטיים של החברה מניחים כי בית המשפט ייתן משקל מלא לטענות, הראיות ולעדויות של החברה ומשקל גבוה להעדר ראיה פוזיטיבית לטענות המבקש, בשלב זה הם מעריכים כי הבקשה משוללת יסוד וסיכוייה להתקבל נמוכים.

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

להלן יפורטו עיקרי ההצעה הבלתי מחייבת:

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

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ב. רכישת כ-22% ממניות נורסטאר: (המשך):

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

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

בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 18 ביולי 2022, על החברה להגיש עד ליום 6 בספטמבר 2022 את תגובתה לבקשה לאישור.

בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 רשמה החברה הפסד לפני מס של כ-135 מיליון ש"ח בשל ירידת ערך בגין ההחזקה במניות נורסטאר.

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

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

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

בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, הכירה החברה בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 ברווחי שיערוך של כ-84 מיליון ש"ח. לקביעת אומדן שווי המקרקעין המיוחס לנדל"ן להשקעה התבססה החברה על הערכת שמאי.

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

במהלך חודש פברואר 2022 הכריזה רוסיה מלחמה על אוקראינה ופתחה בפלישה צבאית בקנה מידה משמעותי לאוקראינה. בעלות הברית המערביות של ארה"ב ושל האיחוד האירופי הגבירו את הסנקציות הפיננסיות והכלכליות נגד רוסיה ומנהיגיה, בין היתר, הגבלה ביחס להפסקת הפעילות עם הבנק המרכזי הרוסי, הסרת בנקים רוסיים נבחרים ממערכת ה-Swift העולמית ועוד. השווקים העולמיים מגיבים בתגובות לאירועים אלו. נכון למועד תאריך הדוח שער הדולר נחלש מול הרובל בכ-20% בהשוואה לשער בסוף שנת 2021.

ליום 30 ביוני 2022 הדולר נחלש מול הרובל בכ-31% בהשוואה לשער ביום 31 בדצמבר 2021.

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

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

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

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

בפועל, מאז המכתב הנ"ל (ועד לסוף הרבעון השני לשנת 2022):

- (1) גוש 1- תשלומים שוטפים בסך של כ-1.23 מיליון דולר בגין חלקות שנמכרו בגוש הראשון המשולמים ישירות מסטל סיטי - לא שולמו.
 - (2) גוש 2- תשלום רבעוני שוטף בסך של כ-6.38 מיליון דולר בגין חלקות שנמכרו בגוש השני המשולם מבנק SBERBANK – שולם.
 - (3) גושים 3-8 - לא נחתמו בין הצדדים הסכמים חדשים.
 - (4) מורגל סיפקה לסטל סיטי מסמכים שנדרשו לה לצורך הבקשה לוועדה. הצדדים פועלים בשיתוף פעולה מלא לצורך קבלת אישור הוועדה אשר יאפשר להם לחזור להתנהלות הכספית וההסכמית השגרתית לפיה הם מתנהלים מאז שנת 2015.
 - (5) למרות המגבלות הנ"ל, הרשויות ברוסיה מאפשרות לחברות זרות לבצע פעילות עסקית בהיקפים קטנים, באופן המאפשר למורגל להמשיך לנהל את פעילותה השוטפת ברוסיה.
 - (6) מכירת הדירות בפרויקט ממשיכה. מתחילת שנת 2022 נמכרו כ- 1,016 דירות, מהן כ- 652 דירות בחודשים מרץ-יולי 2022 (לאחר הפלישה לאוקראינה).
 - (7) פרט לעניין התשלומים שהוזכר לעיל, סטל סיטי ממשיכה לכבד את ההסכמים בין הצדדים לרבות עדכונים שוטפים (כולל בנוגע למכירות) ופגישות שהתקיימו בין הצדדים.
- בהמשך לדיווח בדוח הרבעוני הקודם (כמתואר לעיל) ובהתייחס לעסקה עם הרוכש (כהגדרתו בדו"ח השנתי, ושהמכונה בביאור זה, לעיל ולהלן- "סטל סיטי") על רקע משא ומתן שנוהל עמו בשנה האחרונה אשר הושפע מהאירועים הבאים:

- (1) שינויי החקיקה המוזכרים בדו"ח השנתי (שמקורם בהוראות חוק משנת 2016 אשר לא השפיעו על זכויות הבנייה בגושים 1-2 בפרויקט, אך עתידים להשפיע על זכויות הבנייה בגושים 3-8 בפרויקט);
- (2) חקיקה פדראלית חדשה מסוף דצמבר 2021 בנוגע למגבלות גובה הבנייה סביב שדה התעופה הסמוך לשטחי הפרויקט;
- (3) כניסת צבא רוסיה לשטחי אוקראינה בסוף פברואר 2022, הטלת הסנקציות המוניטריות של מדינות המערב על רוסיה כתוצאה מכך וחקיקת חוקים חדשים ברוסיה מחודש מרץ 2022 על רקע האירועים הנ"ל, במסגרתן הוטלו מגבלות על השקעות זרות ברוסיה (כדוגמת הפרויקט של מורגל) הנוגעות לחברות שיש להן קשר לאיחוד האירופי (לרבות קפריסין);

הושגו בין מורגל לבין סטל סיטי בתקופת הדיווח (ובסמוך לאחריה), ההסכמות הבאות:

- (1) סטל סיטי תשלם את הגשת הבקשה הרשמית לרשויות ברוסיה בניסיון לקבל אישור להמשך ההתקשרויות בין הצדדים.
- (2) עדכון של ההסכמים בין הצדדים בנוגע לחלקות בגושים 3-8 הנדרש על רקע שינויי החקיקה הנ"ל, יידחה עד לקבלת האישור הנ"ל מאת הרשויות ברוסיה.
- (3) מועדי ומרכיבי ההתחשבנות הסופית בין הצדדים בנוגע לחלקות שנמכרו ושהבעלות בהן עברה על שם סטל סיטי (גושים 1-2) – יעודכנו על רקע המגבלות הנ"ל ושינויי הריבית ברוסיה. הצדדים יפעלו במשותף במשך תקופה שצפויה להימשך כשנתיים עד ארבע שנים לצורך – התאמת תכנון הפרויקט, התב"ע והפרצלציה לשינויי החקיקה הנ"ל, בדגש על קבלת האישורים הנדרשים משדה התעופה הסמוך לשטחי הפרויקט, ולצורך הוצאת היתרי בנייה לגוש הבא שייבנה על ידי הרוכש והמשך מכירות בהתאם.
- (4) במסגרת הפעילות המשותפת הנ"ל סטל סיטי תפעל גם להגדלת זכויות הבנייה בחלקים מהפרויקט של מורגל אשר לא כלולים בעסקה עמה, לרבות ניסיון לקבל אישור להקמת מרכז קניות גדול (shopping mall) בפרויקט ואפשרות התקשרות בהסכם בין הצדדים בנוגע להקמתו.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

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

יצוין, כי אם לא יתקבלו האישורים הדרושים לפי החקיקה החדשה מסוף דצמבר 2021 בנוגע למגבלות גובה הבנייה סביב שדה התעופה הסמוך לשטחי הפרויקט- עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על היקף זכויות הבנייה בפרויקט, ולכן, הצדדים הסכימו על פרק זמן ארוך לטיפול בעניין זה.

בתקופת הדיווח, חלפה התקופה להתקיימות התנאי המפסיק בנוגע לחלקה 64 (החלקה הראשונה שנמכרה לרוכש מבין חלקות הגוש השני של הפרויקט) ועל כן, הוכרה הכנסה בגין חלקה זו בסך של כ-11 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-5 מיליון ש"ח). בגין יתר החלקות בגוש השני, טרם הוכרה הכנסה בדוחות הכספיים של מורגל בשל התנאי המפסיק בנוגע לחלקות אלה, שהתקופה להתקיימותו טרם חלפה.

ה. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:

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

ו. איי סי אר מכירת קרקע הריבירה באשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 24 במרס 2022 התקבל אישור עקרוני ממשרד התיירות להעברת זכויות מהחברה לרוכשים ולפיכך התקיים התנאי המתלה והסכם המכירה נכנס לתוקפו.

ביום 6 ביולי 2022 הושלמה העסקה והתקבלה יתרת התמורה כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

עם כניסת ההסכם לתוקף ניתנה לרוכש שליטה בקרקע ובין היתר באמצעות ייפוי כח תכנוני, ניתנה הרשות להחליט על יועצים ו/או מתכננים וכן ניתנה לו הזכות לעשות בקרקע כל שימוש אחר (להלן - "מתן ייפוי כח לשימוש בקרקע"). ולכן ברבעון הראשון של שנת 2022 רשמה החברה רווח לפני מס בסך של כ-26 מיליון ש"ח.

ז. כניסה לתחום הדיור המוגן:

ביום 24 בינואר 2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על כניסה לתחום פעילות נוסף ולעסוק, לפעול וליזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה (להלן - "תחום הדיור המוגן"), תוך כוונה לרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות. פעילות החברה תתבצע באמצעות חברת בת ייעודית שתרכז את פעילות תחום הדיור המוגן (להלן - "חברת הדיור המוגן").

במסגרת ההחלטה התקשרה חברת הדיור המוגן באמצעות חברה בת של חברת הדיור המוגן (להלן - "חברה נכדה") עם מועדון נווה אביב בכפר שמריהו בע"מ אשר מוחזקת במלואה על ידי ישרס חברה להשקעות בע"מ, שהינה צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "המוכרת") בהסכם מותלה לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין בכפר שמריהו בשטח של כ-8.4 דונם עליהם פועל בית הדיור המוגן ("ההסכם", "המקרקעין" ו-"בית הדיור המוגן", בהתאמה) (המקרקעין ובית הדיור המוגן יחד: "הנכס").

בתמורת לרכישת הנכס תשלם החברה הנכדה למוכרת סך של 125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה") שתשולם בשני תשלומים כדלקמן:

(1) סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם במועמד חתימת החוזה כנגד רישום הערת אזהרה לטובת החברה הנכדה.

(2) יתרה של 100 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2022. יצוין כי החברה הנכדה רשאית להקדים את יתרת התמורה על פי דעתה הבלעדית, בהודעה בכתב שתימסר למוכרת 5 ימים מראש.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך):

ז. כניסה לתחום הדיור המוגן (המשך):

לשם הבטחת עמידת החברה הנכדה בכל התחייבויותיה מכוח ההסכם, החברה תהא ערבה באופן מלא לכל התחייבויות ו/או חיובי החברה הנכדה מכל מין וסוג. בכוונת החברה הנכדה לממן את תשלום התמורה ממקורותיה העצמיים ו/או מימון חיצוני ו/או באמצעות שותפים.

ביום 3 במאי 2022, התקיים התנאי המתלה של קבלת אישור הממונה על בתי הדיור המוגן, בהתאם העברת החזקה של בית הדיור המוגן בוצעה בפועל ביום 1 ביולי 2022.

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

ח. השלמת רכישת מתחם בנק דיסקונט - הרצל בתל אביב:

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

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

ט. רכישת מתחם של שישה דונם באילת:

ביום 29 במרץ 2022, התקשרה חברת ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (לשעבר: פרייד ים המלח בע"מ) חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת המלונאות (להלן - "הרוכשת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מלוא הון המניות של חברה אשר מחזיקה בזכויות החכירה המהוונות ביחס למגרש בשטח של כ- 6 דונם הידוע כמגרש 20ד' לפי תוכנית 02/41/14/03 ברחוב קאמן 1 אילת (להלן בהתאמה - "החברה המוכרת" ו-"חברת הנכס באילת") תמורת 50 מיליון ש"ח (להלן - "התמורה"). מועד ההשלמה נקבע ל-30 יום לאחר התקיימות התנאים המתלים כהגדרתם להלן.

השלמת העסקה כפופה לקבלת הסכמת רמ"י להעברת המניות עד ליום 29 בספטמבר 2022. ביום 12 ביולי 2022 חתמו החברה המוכרת והרוכשת על תוספת להסכם המכר, לפיה החליטו לוותר על התקיימותם של התנאים המתלים ולקבוע את מועד ההשלמה ליום 15 באוגוסט 2022 (להלן: "התוספת").

עם חתימת התוספת, ההלוואה בסך של 22 מיליון ש"ח שהעמידה הרוכשת לחברה המוכרת נפרעה ומהווה את התשלום הראשון בעסקה. יתרת התמורה תשולם לחברה המוכרת במועד ההשלמה מהון עצמי של הרוכשת ו/או באמצעות מימון אשר תיטול הרוכשת.

ביום 15 באוגוסט 2022 הרוכשת שילמה את מלוא התמורה וקיבלה לידה את מלוא המניות בחברה המוכרת ובכך השלימה את העסקה.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

י. מכירת פרויקט הרכבת:

בהמשך לאמור בביאור 15 טז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 3 באפריל 2022 (להלן - "מועד החתימה") התקשרו שלוש חברות בנות המוחזקות על ידי החברה (להלן - "החברות המוחזקות" ו-"המוכרים", בהתאמה) עם אפי קפיטל שובל בע"מ, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "הרוכשת") בהסכם (להלן - "ההסכם") למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט כמפורט בביאור 15 טז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, במצבו כפי שהוא, כשהממכר נקי וחופשי, בתמורה לסך כולל של כ-486 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה"), שתשולם במועדים ובתשלומים שנקבעו כדלקמן: סך של כ-48 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה כנגד רישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת הרוכשת, סך של כ-24 מיליון ש"ח שולם ביום 30 באפריל 2022 כנגד רישום שעבודים לטובת הרוכשת על זכויות המוכרים וההסכמים המומחים ויתרת התמורה, בסך של כ-413 מיליון ש"ח, תשולם עד ליום 28 ביולי 2022 (להלן - "מועד התשלום האחרון"), כאשר לרוכשת יש זכות לדחות את מועד התשלום האחרון ליום 28 ביולי 2022 בכפוף להקדמת תשלום של כ-48 מיליון ש"ח מתוך התשלום האחרון עד ליום 28 במאי 2022. ביום 14 ביולי 2022 הרוכשת הודיעה לחברה על מימוש זכותה לדחיית התשלום האחרון והעבירה 48 מיליון ש"ח בהתאם לאמור לעיל. התשלום האחרון ישולם בכפוף לקבלת מכתב כוונות מהמוכרים בקשר לכלל השעבודים על פי ההסכם 7 ימים לפני מועד התשלום האחרון וכנגד מסירת החזקה בממכר, כשהוא נקי וחופשי וכן כנגד המצאת מסמכים ואישורים הנדרשים על פי ההסכם. לאחר תאריך הדוח, ביום 14 ביולי 2022 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם, להרחבה ראה באור 5 ג'.

להערכת החברה, בכפוף להשלמת העסקה, ייוצר לחברה רווח של כ-200 מיליון ש"ח לפני מס (להלן - "הרווח הכולל מהעסקה"). בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, העמידה החברה ליום 30 ביולי 2022 את חלק המקרקעין לפי שווי הנגזר ממחיר העסקה ובהתאם רשמה רווח לפני מס של כ-84 מיליון ש"ח (מתוך הרווח הכולל מהעסקה), לקביעת אומדן שווי המקרקעין מהתמורה (מסך כל התמורה) המיוחס לנדל"ן להשקעה התבססה החברה על הערכת שמאי. כמו כן בכפוף להשלמת העסקה צפוי להיווצר לחברה תזרים מזומנים פנוי מהותי, לפני מס, של כ-300 מיליון ש"ח מהעסקה בשלמותה.

בהתאם לאמור, יתרות המלאי, הנדל"ן להשקעה וההלוואות בגין פרויקט הרכבת סווגו בדוחות הכספיים לזמן הקצר.

יא. אישור תוכנית רכישה עצמית אגרות חוב סדרה ז':

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

נכון למועד פרסום הדוח נרכשו כ-3.3 מיליון ערך נקוב בתמורה לסך של כ-3 מיליון ש"ח.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה:

ביום 3 ביולי 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה ישראל קנדה מלונאות בע"מ (חברת בת המוחזקת ידי החברה לאחר המרת הלוואות בעלים בסך של כ-85 מיליון ש"ח להון מניות (באמצעות ישראל קנדה לייג'ר בע"מ) בשיעור של כ-81%) (להלן: "חברת המלונאות"), עם חברות מקבוצת "מנורה מבטחים ביטוח" (להלן: "מנורה" או "המשקיעה"), בהסכם להקצאת 290,122 מניות רגילות של חברת המלונאות (להלן: "הסכם ההשקעה"), אשר תהווה מיד עם הקצאתן 15% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (בדילול מלא) (להלן: "המניות המוקצות") וכן 91,138 אופציות ניתנות להמרה למניות נוספות של חברת המלונאות המהוות 4.50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (בדילול מלא וכולל המניות המוקצות) בתוספת עלות מימוש של 304 ש"ח למניה (להלן: "האופציות") וזאת בתמורה לסך כולל של כ-88 מיליון ש"ח המשקפת לחברת המלונאות שווי של כ-590 מיליון ש"ח אחרי הכסף.

על פי הסכם ההשקעה, מנורה רשאית (אך לא חייבת), לממש את האופציות במלואן (אך לא את חלקן), במחיר המימוש, בתקופה שתחילתה במועד החתימה וסיומה ביום 30 בנובמבר 2025 (להלן: "תקופת המימוש" ו-"מועד הפקיעה", לפי העניין), בכפוף להתאמות מקובלות, ובכללן: חלוקת דיבידנד; השלמת הנפקה ראשונה של מניות המוכרת לציבור (להלן: "IPO"); גיוס הון במהלך תקופת המימוש; שינויים בהרכב ההון של המוכרת ובכללם פיצול מניות, איחוד מניות, חלוקת מניות הטבה וכיו"ב (להלן יחד: "ההתאמות המקובלות").

התחייבות להקצאת מניות נוספות למנורה ולהתאמת מחיר מימוש האופציות

אם במהלך התקופה המתחילה במועד החתימה ומסתיימת במועד הפקיעה (להלן: "תקופת הבחינה") לא הושלם גיוס הון כשיר (משמעו גיוס הון לחברה מאת צד שלישי בלתי תלוי, או בדרך של IPO או בדרך של מיזוג, בעסקה אחת או בסדרה של עסקאות בסכום (במצטבר) של לפחות 75 מיליון ש"ח), אזי (א) תקצה חברת המלונאות למנורה, ביום האחרון של תקופת הבחינה, 72,531 מניות רגילות של חברת המלונאות, ללא תמורה, אשר תהיינה נקיות וחופשיות ותחשבנה נפרעות במלואן; וכן (ב) החל מתום תקופת הבחינה מחיר מימוש כל אופציה יפחת, ויהיה 243.30 ש"ח לכל אופציה.

אם במהלך תקופת הבחינה הושלם גיוס הון כשיר לפי מחיר למניה (להלן: "מחיר גיוס ההון למניה") נמוך ממחיר מניה מותאם, קרי מחיר של כ-368 ש"ח למניה בכפוף להתאמות המקבולות כמפורט לעיל (להלן: "המחיר הנמוך"), אזי (א) תקצה המוכרת למנורה, ללא תמורה, מניות רגילות של חברת המלונאות, אשר תהיינה נקיות וחופשיות ותחשבנה נפרעות במלואן, באופן בו מספר המניות המוחזקות על ידי מנורה מייד לאחר ההקצאה (בהתעלם ממניות המימוש, אם וככל שמנורה מימשה אופציות עובר לאותו מועד) יהיה שווה למספר המניות הרגילות אשר היו מוקצות למנורה, לו הקצאת המניות המוקצות היתה מבוצעת לפי מחיר למניה השווה ל-80% מהמחיר הנמוך (להלן: "מחיר המניה למנורה"); וכן (ב) החל מתום תקופת הבחינה ועד למועד הפקיעה או מועד מימוש האופציות (המוקדם מבניהם), יותאם מחיר המימוש בהתאמה.

אם במהלך תקופת הבחינה הושלם גיוס הון כשיר לפי מחיר למניה השווה לפחות למחיר מניה מותאם, אזי לא תונפקנה מניות נוספות למנורה ולא תתבצע התאמה למחיר מימוש האופציה.

כמו כן, במסגרת ההסכם, במועד החתימה התקשרו בעלי מניות חברת המלונאות ומנורה בהסכם בעלי מניות חדש (להלן: "הסכם בעלי המניות"), הכולל בין היתר התייחסות להרכב דירקטוריון החברה, אשרור מינוי ה"ה ראובן אלקס למנכ"ל החברה לתקופה שלא תפחת מ-48 חודשים ומנגנונים נוספים כגון הגבלה על הנפקת והעברת מניות, חסימה על מכירת מניות חברת המלונאות על-ידי החברה, הגבלה על שינוי שליטה, הוראות בדבר העמדת מימון נוסף לחברת המלונאות על-ידי בעלי המניות, שיפוי ופיצוי במקרה של נזק למנורה והסדר המתייחס לרכישה חוזרת על-ידי החברה במידה ותהפוך לתאגיד ריאלי.

טרם העסקה החזיקה החברה 75% מהון מניות חברת המלונאות. טרם השלמת העסקה המירה כאמור החברה הלוואות בעלים בסך של כ-85 מיליון ש"ח להון מניות. עם השלמת העסקה ולאחר המרת הלוואות הבעלים כאמור מחזיקה החברה (בשרשור סופי) ב-68.5% מהון המניות של חברת המלונאות ומזכויות ההצבעה בה.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך):

ב. רכישת מלון ווסט תל אביב:

בהמשך לאמור בביאור 15 טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בדבר התקשרות חברת ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (לשעבר: פרייד ים המלח בע"מ) (להלן: "הרוכשת"), חברה המוחזקת (100%) על ידי ישראל קנדה מלונאות בע"מ, בהסכם מכר עם אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשדר") וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן, שותפות מוגבלת (להלן: "קרן ריאליטי") (אשדר וקרן ריאליטי יקראו להלן יחד: "המוכרות") בהסכם לרכישת 52 יחידות מלונאיות (דירות נופש) במלון West תל-אביב (להלן: "ההסכם" ו-"הממכר", בהתאמה), בתמורה לסך כולל בסך של 82 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ ביום 6 ביולי 2022, ולאחר שהתקיים התנאי המתלה המפורט בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, שילמה הרוכשת את מלוא התמורה למוכרות ובכך השלימה את רכישת הממכר.

ג. מכירת פרויקט הרכבת:

בהמשך לאמור בביאור 4 י' לעיל, ביום 14 ביולי 2022 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם (להלן: "מועד חתימת התוספת להסכם"), שעיקרה עדכון תנאי תשלום יתרת התמורה, אשר מסתכמת נכון למועד פרסום הדוחות לסכום של כ-364 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), כדלקמן:

(1) סך של 50 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת התוספת להסכם, והמע"מ בגין התשלום האמור שולם בפועל נכון למועד פרסום דוח זה.

(2) סך של 314.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן מיום 28 ביולי 2022 (להלן: "יתרת התמורה"), ישולם עד ליום 31 באוגוסט 2022. על אף האמור, לרוכשת זכות להודיע בכתב למוכרים עד ליום 25 באוגוסט 2022, כי ברצונה לדחות את מועד תשלום יתרת התמורה למועד שלא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2022. ביום 15 באוגוסט 2022 הרוכשת הודיעה למוכרים על דחיית מועד תשלום יתרת התמורה, כך שיהיה לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2022.

(3) המוכרת תמשיך להעמיד ערבויות לבעלים של חלקות המגורים וזאת עד ליום 14 בפברואר 2023 או מועד מוקדם יותר לבחירת הרוכשת (להלן: "המועד להסרה"). עד למועד ההסרה, תפעל הרוכשת לביטול הערבות והשבתה למוכרים וככל שערבות זו תמומש לאחר 30 בספטמבר 2022 כי אז הרוכשת תשפה את המוכרת בגין כל סכום שמומש כאמור (להלן: "ההתחייבות לשיפוי"). להבטחת התחייבות לשיפוי, הרוכשת והשותף יעמידו ערבויות, בגובה חלקם היחסי ברוכשת. בנוסף, תומצאנה למוכרים ערבויות אישיות של בעלי השליטה ברוכשת בהתאם לחלקם היחסי ברוכשת.

(4) כן נקבע בתוספת כי הרוכשת תשפה את המוכרת בגין עלויות שיסאו בהן המוכרת בתקופה שתחילתה ב-29 ביולי 2022 או 30 בספטמבר 2022, לפי העניין, כגון תשלום דמי שכירות לבעלים, עמלה בגין הערבות האמורה בס"ק 3 וריביות ו/או הפרשי הצמדה בגין הערבות האמורה החל מיום 30 בספטמבר 2022, ותשלומים ליועצים חיצוניים (כגון אדריכלים ויועצי הפרויקט).

ד. עדכון על שווי נכסים פיננסיים לאחר תאריך המאזן

לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח עלתה מנית חברת נורסטאר בכ-10% המייצג לחברה רווח מנכסים פיננסיים בסך של כ-25 מיליון ש"ח לפני מס. מנגד, לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד פרסום מנית אלרוב ירדה לאחר פרסום הדוח בכ-8% המייצג לחברה הפסד מנכסים פיננסיים בסך של כ-59 מיליון ש"ח לפני מס.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות רכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולית הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים השונים מתבססת על 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 ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל היוותה בעבר מגזר פעילות בר דיווח. נכון לתום שנת 2021 מגזר זה אינו מהווה עוד מגזר בר דיווח ובהתאם הנתונים בגינו מוצגים תחת אחרים.

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

מגזר א' - הקמת פרויקטים בישראל:	מפיק הכנסותיו מפרויקטים בישראל בהם הקבוצה מקימה ומוכרת שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות במסגרת חוק ערבות מכר וכן הכנסות ממכירת קרקעות במחיר הזדמנותי.
מגזר ב' - מקרקעין ברוסיה:	מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.
מגזר ג' - מקרקעין בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.
מגזר ד' - נדלן להשקעה בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.
מגזר ה' - מגזר מלונות:	מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.
מגזר ו' - אחרים:	מייצג בעיקר את פעילות החברה בייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן ובפרויקט בפולין.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל (והתחדשות עירונית) אלפי ש"ח	
872,803	102,058	2,388	99,442	25,916	24,412	10,064	608,523	הכנסות
433,555	(14,914)	(2,705)	4,799	220,138	11,773	9,373	205,091	תוצאות המגזר
(40,138)								הוצאות שאינן מיוחסות
34,157								רווחי חברות מוחזקות
(74,610)								הוצאות מימון
9,552								הכנסות מימון
362,516								רווח לפני מסים על ההכנסה
8,642,154	(1,397,906)	42,440	652,761	3,481,273	958,993	352,399	4,552,194	נכסי המגזר
(5,947,847)	1,020,591	(1,475)	(486,716)	(2,083,088)	(556,169)	(84,179)	(3,756,811)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
235,990	43,926	(*),6,675	31,667	21,511	89,482	1,770	40,959	הכנסות
134,321	1,621	(*),5,507	14,056	65,414	44,311	1,212	2,200	תוצאות המגזר
(21,061)								הוצאות שאינן מיוחסות
9,292								רווחי חברות מוחזקות
(32,280)								הוצאות מימון
72,691								הכנסות מימון
162,963								רווח לפני מסים על ההכנסה
5,703,290	596,375	23,799	491,812	1,796,809	960,795	204,042	1,629,658	נכסי המגזר
(3,955,742)	(519,410)	(337)	(365,612)	(1,150,757)	(482,513)	(84,179)	(1,352,934)	התחייבויות המגזר
								(*) סווג מחדש

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל (והתחדשות עירונית) אלפי ש"ח	
595,618	(15,626)	(*)2,310	61,340	13,109	10,699	10,063	513,723	הכנסות
229,798	5,014	(*)1,288	4,053	40,073	4,960	9,648	164,762	תוצאות המגזר
(23,620)								הוצאות שאינן מיוחסות
19,883								רווחי חברות מוחזקות
(53,336)								הוצאות מימון
(97,889)								הכנסות מימון
74,836								רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) סווג מחדש

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
118,705	(22,935)	(*),6,141	25,400	11,049	62,275	1,022	35,753	הכנסות
52,072	(4,993)	(*),6,113	369	13,550	31,808	720	4,505	תוצאות המגזר
(9,937)								הוצאות שאינן מיוחסות
16,627								רווחי חברות מוחזקות
(21,141)								הוצאות מימון
70,596								הכנסות מימון
108,217								רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) סווג מחדש

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
134,495	1,245	121,623	46,657	121,153	12,931	268,834	706,938	הכנסות
5,904	51	94,433	573,127	25,182	4,100	(215,117)	487,680 (54,365) 175,426 (64,717) 205,554	תוצאות המגזר הוצאות שאינן מיוחסות רווחי חברות מוחזקות הכנסות מימון הוצאות מימון
							749,578	רווח לפני מסים על ההכנסה
4,491,083	191,870	953,020	3,157,830	615,263	43,175	(1,285,154)	8,167,087	נכסי המגזר
(3,590,873)	(84,179)	(483,097)	(2,123,590)	(454,985)	(891)	1,029,117	(5,708,498)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
19,674	17,330	35,688	נכסים שוטפים
392,007	424,585	630,359	נכסים לא שוטפים
(23,780)	(35,587)	(38,845)	התחייבויות שוטפות
(331,756)	(279,970)	(334,888)	התחייבות בלתי שוטפות
(56,145)	(126,358)	(292,314)	הון המיוחס לבעלי המניות
28,072	63,179	146,157	חלק החברה בהון, נטו
88,464	60,836	(12,098)	הלוואות והתאמות אחרות
116,536	124,015	134,059	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,490	2,042	20,128	2,490	20,128	הכנסות
2,490	2,042	11,080	2,490	11,080	רווח (הפסד) גולמי
119	1,444	10,251	1,387	9,705	רווח (הפסד) תפעולי
(997)	103	91,300	(5,978)	160,866	רווח (הפסד) לאחר מס
(997)	103	91,300	(5,978)	160,866	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(499)	51	45,650	(2,989)	80,433	חלק החברה ברווח (הפסד)
(786)	-	(25,380)	-	(55,149)	התאמות
(1,285)	-	20,270	-	25,284	חלק החברה נטו ברווח (הפסד) לאחר התאמות

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

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של העסקה המשותפת:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני				
	2021	2022			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
3,444,466	1,332,625	4,007,784	נכסים שוטפים		
164,669	141,243	153,035	נכסים לא שוטפים		
(3,101,700)	(1,069,218)	(3,620,900)	התחייבויות שוטפות		
(226,459)	(205,154)	(223,787)	התחייבות בלתי שוטפות		
(280,976)	(199,496)	(316,132)	הון המיוחס לשותפים		
(140,488)	(99,748)	(158,066)	חלק החברה בהון, נטו		
47,973	29,473	45,492	התאמות		
188,461	129,122	203,558	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת		
ל שנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
187,395	41,071	96,125	48,935	232,319	הכנסות
20,418	6,324	(*)14,839	6,600	74,062	רווח גולמי
81,804	4,415	(*)6,584	255	56,771	רווח תפעולי
53,696	499	(2,052)	(5,267)	31,632	רווח (הפסד) לאחר מס
53,696	499	(2,052)	(5,267)	31,632	רווח (הפסד) השייך לשותפים
26,848	249	(1,026)	(2,634)	15,818	חלק החברה ברווח (הפסד)

ביאור 8 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 23 באוגוסט 2022 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 2022

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2022, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותן תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מסוימות. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

תל אביב, 23 באוגוסט, 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
40,529	228,166	11,805
70,724	10,729	64,696
27,536	22,955	26,973
53,352	52,974	75,759
10,821	10,821	-
48,351	20,420	27,323
<u>251,313</u>	<u>346,065</u>	<u>206,556</u>
-	-	241,338
3,286	3,396	3,128
2,503,204	1,630,191	2,753,068
3,371	3,602	3,135
-	5,016	-
<u>2,509,861</u>	<u>1,642,205</u>	<u>3,000,669</u>
<u>2,761,174</u>	<u>1,988,270</u>	<u>3,207,225</u>

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכוש קבוע
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכסים אחרים

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה
(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
7,062	2,513	8,017
-	-	29,748
27,585	5,089	50,087
14,171	131,082	58,427
35,256	-	35,256
20,601	9,342	12,178
<u>104,675</u>	<u>148,026</u>	<u>193,713</u>
-	25,000	75,661
842,178	568,497	936,631
153	153	153
1,700	36,700	1,700
59,142	33,856	49,733
<u>903,173</u>	<u>664,206</u>	<u>1,063,878</u>
2,922	2,824	2,922
801,153	657,101	801,153
(10,052)	(6,137)	(31,362)
30,491	30,491	30,491
1,001,105	565,831	1,219,554
(72,293)	(74,072)	(73,124)
<u>1,753,326</u>	<u>1,176,038</u>	<u>1,949,634</u>
<u>2,761,174</u>	<u>1,988,270</u>	<u>3,207,225</u>

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סך הכל הון

23 באוגוסט, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן
סמנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,852	575	557	1,164	1,346	הכנסות:
1,177	942	(*)2,352	1,448	2,400	מדמי ניהול מחברה מוחזקת
17,175	546	3,713	3,208	7,495	מדמי ניהול קבוצות רכישה
7,268	1,866	1,276	3,664	4,400	שיווק מחברות מוחזקות
251	-	112	-	218	משיווק ותיווך
3,702	593	-	1,666	607	מהשכרת נדל"ן להשקעה
-	-	(*)-	-	-	ממכירת מלאי מקרקעין
35,425	4,522	8,010	11,150	16,466	הכנסות אחרות
					סך הכל הכנסות
(945)	(222)	(171)	(705)	(3,172)	עלות מכירת מקרקעין
(55)	(55)	-	(55)	(18)	הוצאות אחרות
(50,550)	(8,762)	(16,927)	(17,816)	(31,728)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(16,125)	(4,517)	(9,088)	(7,426)	(18,452)	
(*)10,569	(*)256	(131,412)	(*)328	(96,898)	הפסד תפעולי
					הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים
(*)2,404	(*)-	1,726	(*)132	3,449	בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(28,066)	(10,752)	(18,427)	(16,133)	(29,391)	הכנסות מימון
31,030	12,774	40,069	20,568	19,309	הוצאות מימון
(188)	(2,239)	(117,132)	(2,531)	(121,983)	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
615,914	92,226	138,739	134,415	366,630	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
615,726	89,987	21,607	131,884	244,647	רווח מחברות מוחזקות
(44,711)	(15,763)	29,901	(16,143)	9,802	רווח לפני מסים על ההכנסה
571,015	74,224	51,508	115,741	254,449	הוצאות מסים
					רווח לתקופה
9	(1,684)	(1,683)	(1,770)	(831)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(3,719)	-	(1,478)	-	(1,478)	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של
					התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח
					או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו
					ממ
567,305	72,540	48,347	113,971	252,140	סך הכל רווח כולל המיוחס לחברה
					(*) מוין מחדש.

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
571,015	74,224	51,508	115,741	254,449
1,605	710	806	1,020	1,095
(10,569)	(256)	131,412	(328)	96,898
(615,915)	(92,226)	(138,743)	(134,415)	(366,629)
(31,209)	(12,834)	(41,108)	(20,568)	(21,214)
(15)	(8)	278	(11)	663
40,423	(1,794)	(5,499)	(2,813)	(5,993)
1,236	541	351	588	690
(614,444)	(105,867)	(52,503)	(156,527)	(294,490)
3,586	1,937	1,233	8,155	574
(2,408)	160	(5,273)	(2,357)	(11,586)
(4,617)	(669)	(1,628)	(9,166)	955
12,814	4,020	(4,474)	1,626	(8,424)
40,885	15,599	(29,604)	15,599	(9,409)
50,260	21,047	(39,746)	13,857	(27,890)
6,831	(10,596)	(40,741)	(26,929)	(67,931)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

(ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(924)	(55)	(364)	(386)	(532)
(59,164)	(8,957)	(16,076)	(9,410)	(332,208)
-	-	34,607	-	147,164
(675,223)	(188,218)	(2,129)	(221,051)	(4,304)
-	-	25,000	-	-
433	108	113	214	225
-	(5,016)	-	(5,016)	-
<u>(734,878)</u>	<u>(202,138)</u>	<u>41,151</u>	<u>(235,649)</u>	<u>(189,655)</u>
674,755	204,637	-	402,057	152,357
(204,333)	(14,744)	(14,744)	(87,820)	(14,744)
243,707	-	-	-	-
1,287	99,557	-	100,847	-
-	-	(252)	-	29,749
-	-	-	-	100,000
(5,000)	(1,250)	(1,250)	(2,500)	(2,500)
(20,000)	-	(36,000)	-	(36,000)
<u>690,416</u>	<u>288,200</u>	<u>(52,246)</u>	<u>412,584</u>	<u>228,862</u>
(37,631)	75,466	(51,836)	150,006	(28,724)
78,160	152,700	63,641	78,160	40,529
<u>40,529</u>	<u>228,166</u>	<u>11,805</u>	<u>228,166</u>	<u>11,805</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע
רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
הפסד, נטו
החזר הלוואות מחברות מוחזקות וכלולות
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
הלוואה לשוכר בחברה מוחזקת
רכישת נכסים אחרים

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) השקעה של החברה**

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) מימון של החברה**

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כלל י:

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו ואליהם.

(2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתן בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 4 ו-5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2022.

חלק ג'

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

S D É
D O V

TEL AVIV



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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2021 (להלן- הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2022 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

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

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

23 באוגוסט, 2022

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)2

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

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

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

23 באוגוסט, 2022

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים