

דו"חות כספיים ליום 30 בספטמבר 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 ותשעה חודשים שהסתיימו ביום

30 בספטמבר 2022



דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- החברה מכרה מתחילת השנה כ-372 דירות בהיקף כספי כולל של כ-1.8 מיליארד ש"ח. בתקופה מקבילה אשתקד החברה מכרה כ-281 דירות בהיקף כספי כולל של כ-1 מיליארד ש"ח, המהווה גידול של 32%.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכם לכ-2,930 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-2,459 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכם לסך של כ-2,150 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-1,753 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.
- הכנסות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכמו לסך של כ-1,276 מיליון ש"ח וכ-404 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לכ-540 מיליון ש"ח וכ-304 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח התפעולי של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכם לכ-527 מיליון ש"ח וכ-134 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לכ-348 מיליון ש"ח וכ-235 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- הרווח הנקי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הסתכם לסך של כ-330 מיליון ש"ח וכ-33 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-335 מיליון ש"ח וכ-204 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח.

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 בספטמבר 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 מלונות 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 01-026103-2022) 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 01-072525-2021) 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 רמת השרון החדשה	ביום 22 בנובמבר 2022 נודע לחברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב החליטה על אישור הפקדה בתנאים של תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון (פרויקט רמת השרון החדשה הידוע גם בשם 'מתחם אלקוי'), להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור. להרחבה ראה באור 5 ג' לדוחות הכספיים של החברה.
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-19.8 דונם מהקרע בתמורה לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח כולל מע"מ. סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכם לסך של כ-49.7 מיליון ש"ח (חלק החברה).
פרויקט מידטאון ירושלים	לאחר תאריך המאזן, ביום 9 בנובמבר 2022 הושלמו התנאים להפקדת התכנית וניתן נוסח פרסום התוכנית להתנגדויות. התכנית פורסמה להתנגדויות ביום 11 בנובמבר 2022. התכנית, ככל שתאושר לאחר הפקדה, תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי. להרחבה ראה ביאור 4 ג' לדוחות הכספיים של 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.
הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב א' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט פינני ובינוי 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 180 יחידות דיור (כ-100% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-558 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
הגפן, בר כוכבא, הרצליה – שלב ב' (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט פינני ובינוי 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. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר מרתפים. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 90 יחידות דיור (כ-94% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-350 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
Ocean Park I, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	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.
Ocean Park II, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	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 50 יחידות דיור (כ-83% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-197 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
המסילה, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	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 17 יחידות דיור (63% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-115 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פארק צפון (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	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 352 יחידות דיור (כ-64% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,744 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').
ההסתדרות, גבעתיים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט פינני בינוי לבניית 3 מגדלי מגורים אשר כוללים 333 דירות (216 לשיווק) ו-880 מ"ר למסחר. במהלך הרבעון השלישי של השנה הושלמו 100% מההחתימות של בעלי

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
	יחידות בפרויקט והוקצו דירות לבעלי הדירות בפרויקט. החברה הגישה בקשה להיתר בנייה לפרויקט. ביום 11 בספטמבר 2022 החל שיווק הדירות בפרויקט נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 94 יחידות דיור (כ-44% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-423 מיליון ש"ח כולל מע"מ. המכירות מותנות בקבלת היתר בניה תוך 24 חודשים מחתימת כל חוזה.
תחום ניהול מלונות בישראל	
מלונות בישראל	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. לאחר תאריך המאזן, התקשרה הרוכשת בהסכם לרכישת יחידה נוספת בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח. ביום 3 ביולי 2022, התקשרה ישראל קנדה מלונאות בע"מ עם חברות מקבוצת "מנורה מבטחים ביטוח" בהסכם להקצאת 15% ממניות החברה וכן אופציות נוספות תמורת כ-90 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת ההסכם, במועד החתימה התקשרו בעלי מניות חברת המלונאות ומנורה בהסכם בעלי מניות חדש הכולל בין היתר התייחסות להרכב דירקטוריון החברה, אשרור מינוי ה"ה ראובן אלקס למנכ"ל החברה. 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. להרחבה ראה באור 4 יב' לדוחות הכספיים של החברה.

סטטוס מכירת דירות:

פרויקט	יחידות שנמכרו במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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	1	4,220	100%
הגפן, הרצליה (שלב ב')	31	134,256	-	-	94%
Ocean Park I, נתניה	5	17,519	-	-	100%
Ocean Park II, נתניה	45	166,005	-	-	83%
נווה גן, רמת השרון (שלב א')	171	874,789	3	12,758	64%
המסילה, הרצליה	9	64,545	4	28,358	63%
ההסתדרות, גבעתיים	42	167,239	52	255,810	44%
מידטאון, ת"א	1	32,300	--	--	100%
אחד העם, תל אביב	2	12,620	--	--	83%
סך הכל	312	1,497,540	60	301,146	

נתוני מכירת דירות בפרויקט החברה ברוסיה:

מתחילת השנה ועד ליום 31 באוקטובר 2022 נמכרו בפרויקט ברוסיה כ-1,267 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2021.

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

פרויקט	דמי ניהול		מועד זכאות
	100%	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול	
דה וינצ'י	106,800	5,000	לפי אבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה ועד קבלת טופס 4
רמת השרון החדשה	72,000	72,000	14 יום מקבלת היתר הבניה הראשון לבניין בו מצויה יחידתו של השותף הרלוונטי
צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית
כחול עתלית	13,400	9,800	מיידית, ייגבה בפועל עם התנגעת הליווי הבנקאי
טורקז	8,320	8,320	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
רום, תל אביב	42,002	-	לפי אבני דרך ממועד קבלת היתר ועד קבלת טופס 4
פי גלילות מתחם גלילות	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
3700	15,700	15,700	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
תכלת הרצליה	14,000	14,000	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
סאנסט	7,680	7,680	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי ניהול
סך הכל		184,500	

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

שם הפרויקט ⁴	חלק החברה בפרויקט נכון ליום 30.9.22	צורת השיווק	סטטוס	היקף השיווק נכון ליום 30.09.2022	היקף השיווק נכון להיום	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ¹	מלאי (חלק) (החברה) 30.09.2022	השקעה/ הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 30.09.2022	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 2026	159,445	-	708,481	611,687
רמת השרון החדשה זכויות מגורים	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	98%	98%	עד 2026	3,642	-	30,726	18,471
רמת השרון החדשה זכויות משרדים ⁵	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	32%	32%	עד 2025	63,395	-	91,304	154,699
צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	95%	95%	עד 2025	-	-	7,000	8,599
הצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	עד 2023	16,583	10,000	8,320	24,903
עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	100%	100%	עד 2025	53,423	-	82,251	83,081
טורקיו	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	92%	92%	עד 2025	2,785	-	8,629	16,179
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	61%	61%	עד 2025	143,051	43,830	501,175	545,005
הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	85%	85%	עד 2025	357,206	76,901	110,400	187,301
מתחם לפיד, יפו ⁶	50%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	-	79,861	28,555	32,640	84,309
בית מרס, תל אביב	48%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	עד 2028	72,971	9,037	53,509	65,152
אחד העם 13	95%	יזמי	בבניה	83%	83%	עד 2024	54,392	12,956	97,459	110,415
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	44%	44%	עד 2025	177	-	14,000	14,000
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	37%	37%	עד 2025	406,339	30,311	577,057	607,368
תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	עד 2026	536,953	-	471,580	471,580
יהודה הלוי פרויקט ישראל קנדה בסיטי, תל אביב ⁷	81%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	370,294	-	329,125	329,125
מידטאון (שערי צדק), ירושלים ⁸	73%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2027	1,370,405	178,720	798,000	976,720
מתחם בית הנערה הוד השרון ⁹	50%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2027	3,693,126	390,310	3,926,659	4,318,683
שדה דב, תל אביב ¹⁰	100%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2027				
סך הכל										

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

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

- 1 המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.
- 2 בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
- 3 כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחייבים 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 לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.11.2023, מספר אסמכתא 112245-01-2022 על החלטת הועדת המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב על הפקדת תכנית 'מתחם אלקו' ברמת השרון להקמת פרויקט הכולל כ- 600 דירות וכ-150 אלף מ"ר לתעסוקה 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 35 אלף ש"ח למ"ר משרדים ושווי של כ-2.8 מיליון ש"ח לחדר מלון. יצוין כי זכויות המשרדים והמלונאות מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
- 7 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-2.5-1.5 מיליון ש"ח לחדר במלון. יצוין כי זכויות המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
- 8 בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 40 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים.
- 9 שדה דב, תל אביב – החברה מעריכה שמחירי המכירה יהיו בטווח של בין 75-80 אלף ש"ח למ"ר. הרווח חושב בהנחת מחיר מכירה של 75 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ.

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

פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת הבניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2022	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.09.2022	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ⁽³⁾
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									

פרויקטים בהקמה / בשיווק

129,079	80,899	125,074	96%	96%	165	2024	פינוי בינוי	100%	Yam ים, בת ים	
51,515	32,874	140,465	99%	99%	180	2024	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א	
145,774	117,352	85,024	93%	92%	96	2025	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב	
126,669	137,644	111,759	85%	85%	117	2025	2018	100%	שדרות ירושלים, יפו	
59,901	33,459	43,494	100%	100%	67	2025	2019	100%	Ocean Park I, נתניה	
59,961	59,894	60,732	82%	78%	60	2025	2020	100%	Ocean Park II, נתניה	
42,736	30,654	44,737	44%	37%	27	2025	2019	100%	המסילה, נתניה	
285,205	312,075	6,178	44%	19%	216	2027	פינוי בינוי	100%	ההסתדרות, גבעתיים	
313,696	304,088	705,914	62%	58%	548	2027	2021	57.8%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב א/ז) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	
1,214,536	1,108,939	1,323,377								סך הכל פרויקטים בהקמה

עתודות קרקע

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים ליום 30.09.2022	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
(חלק ICR)						
באלפי ש"ח						
תל השומר, רמת גן ¹¹	100%	2017	58 יחידות דיור	1,597	31,562	1,597
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יחידות דיור	142,734	336,730	31,734
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	65,032	טרם נקבע	23,432
הירקון, תל אביב ¹²	50%	2019	78 יחידות דיור, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	76,713	טרם נקבע	24,289
סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	25,544	טרם נקבע	8,044
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ב') ¹³	100%	2021	401 יחידות דיור ו-470 מ"ר מסחר	995,020	366,562	59,445
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ¹⁴	100%	2021	256 יחידות דיור ו-820 מ"ר מסחר	597,130	237,052	55,198
סך הכל עתודות קרקע						
				1,903,770	971,906	203,739

התחדשות עירונית

פרויקטים מעל 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	התחלת עיקריות הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
(חלק ICR)							
באלפי ש"ח							
אידמית, גבעתיים	118	76	-	100%	-	295,880	68,306
מתחם גאפנוב, אשדוד	756	588	2,200	71%	-	1,188,684	190,641
הנטקה, קריית יובל, ירושלים	425	287	1,000	97%	-	798,949	182,678
רוטשילד, בת ים	560	397	1,200	92%	-	668,008	136,372
מתחם הצופים, לוד	310	262	1,339	81%	-	472,017	82,551
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	165	84%	-	374,001	74,462
קטמונים, ירושלים	440	290	800	85%	-	731,897	140,340
בר כוכבא, הרצליה	69	45	175	69%	-	125,643	24,799
ברודצקי-33, תל אביב	88	40	-	85%	-	197,812	52,720
רבי עקיבא, הרצליה	170	114	-	71%	-	305,085	68,386
סטרומה, חיפה	671	515	500	79%	-	932,068	157,318
קוקיס, בת ים	171	114	300	74%	-	352,980	69,023
סך הכל התחדשות עירונית							
						6,443,024	1,247,596

¹¹ עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%

¹² הירקון 33-37 בתל אביב הינו פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של ICR תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות

¹³ הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר

¹⁴ 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
	יחידות דיור בפרויקט	יחידות דיור לשיווק	מ"ר מסחר						(חלק ICR)
				באלפי ש"ח					
הורד א, אור יהודה	314	225	-	הסכמת 100% מהדיירי ם ואישור תב"ע חדשה	61%	תיאום מול הועדה המקומית לקראת הגשת תב"ע	-	521,718	102,005
הורד ב, אור יהודה	312	223	-		32%	תיאום מול הועדה המקומית לקראת הגשת תב"ע	-	521,718	102,005
אנצו סרני, גבעתיים	736	424	12,137		0%	תב"ע לשכונת גבעת רמב"ם מקודמת ע"י עיריית גבעתיים. התקיים דיון בהתנגדויות לפי סעיף 106 ב - ממתינים להחלטה.	-	852,377	169,569
כצלסון, יהוד	816	544	450		62%	תכנית הומלצה להפקדה ע"י ועדה מקומית	-	1,292,806	178,646
סלומון, נתניה	325	213	367		0%	תיאום ראשוני מול הועדה המקומית	-	525,885	84,967
אבא הלל רשי, רמת גן	186	115	580		62%	תב"ע הוגשה לוועדה המחוזית	-	393,191	75,761
רסקו, חולון	493	335	458		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.	-	673,068	95,447
נווה כפיר, תל אביב	289	178	-		32%	ממתינים לאישור תכנית האב לשכונת נווה כפיר ע"י הועדה המקומית.		466,667	98,507
זא"ן גורס, חיפה	542	416	-		56%	עריכת מסמכי תכנית להגשה		816,584	121,512
יציאת אירופה, חיפה	499	383	-		26%			751,807	111,873
זא"ן גורס 2, חיפה	568	436	-		0%			789,091	129,240
חולון הלוחמים	312	208	550		0%	ממתינים להסכמות דיירים לפני תיאום ראשוני עם הועדה המקומית		507,718	77,244
ביאליק נורדאו, רמת גן	234	144	-		0%	בשלבי תכנון ראשוניים	-	365,547	57,036
פנקס תל אביב	60	32	-		0%	פרויקט תמ"א 38. בשלבי תכנון ראשוניים	-	149,368	28,609
תל אביב דה האז	29	19	-		0%	פרויקט תמ"א 38. בשלבי תכנון ראשוניים	-	111,889	32,670
סה"כ התחדשות עירונית	9,684	3,895	14,542					8,739,434	1,465,091

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 ו/או סטאטוס הליך תכנוני, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך ההכנסות הצפויות, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, עודפים בפרויקט, אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ולרבות שינוי תב"ע ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון 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.ב), לרבות השינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ועלויות המימון, ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים 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 בספטמבר 2022 מסתכם לסך של כ-9,084 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,167 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2022 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו ביתרות בהשוואה ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2021 אלפי ש"ח	ליום 30.09.2021 אלפי ש"ח	ליום 30.09.2022 אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	135,186	380,372	389,962	מזומנים ושווי
הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלייה במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט הרכבת (כ-53 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח בהתאמה)	1,937	7,676	61,872	מזומן מוגבל בשימוש
הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלייה בשווי ההשקעה של מניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, המוחזקות על ידי החברה.	641,456	486,151	721,096	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
---	57,580	59,712	77,065	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
---	(*)112,468	(*)91,874	119,550	חייבים ויתרות חובה
---	(*)36,322	(*)35,601	55,174	חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות
הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממיון של זכויות המגורים בפרויקט הרכבת בעקבות התקשרות בהסכם למכירת הקרקע. להרחבה ראה באור 4 י' לדוחות הכספיים של החברה וממכירת 50% מפרויקט בית הנערה, להרחבה ראה באור 4 א' לדוחות הכספיים.	1,123,811	960,807	875,809	מלאי מקרקעין
הקיטון נובע מהכרה בהכנסה בפרויקט בהקמה "אחד העם" בתל אביב.	94,319	98,859	79,861	מלאי בניינים למכירה
---	10,821	10,821	3,685	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
	2,213,900	2,131,873	2,384,074	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווחי חברות מוחזקות בסך כ-22 מיליון ש"ח ומתעמדת הלוואה לפרויקט ורטיקל סיטי בסך של כ-43 מיליון ש"ח. מנגד, מהחזר הלוואה מפרויקט בית מרס בסך כ-30 מיליון ש"ח.	950,029	546,294	983,903	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
היתרה נובעת בעיקר מהשקעה במניות נורסטאר החזקות אינק. להרחבה ראה באור 4 ב' לדוחות הכספיים של החברה.	-	-	192,320	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
---	2,361,849	1,174,107	2,392,052	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
---	-	59,366	-	מקדמות ע"ח מקרקעין לזמן ארוך
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהעברת החזקה לידי החברה בפרויקט כפר שמריהו ורישום הנכס בסך של כ-125 מיליון ש"ח. מעליית ערך בסך של כ-82 מיליון ש"ח בפרויקט מידיטאון ירושלים, עליית ערך בסך של כ-31 מיליון ש"ח בפרויקט ישראל קנדה בסיטי (בנק לאומי), מרכישת זכויות במקרקעין בפרויקט עמק ברכה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ומרישום עליית ערך בסך של כ-82 מיליון ש"ח בזכויות המלונאות והמסחר בפרויקט הרכבת בעקבות מכירה של פרויקט הרכבת, מנגד הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממכירת זכויות המשרדים והמלונאות בפרויקט הרכבת (להרחבה ראה באור 4 י' לדוחות הכספיים של החברה).	1,966,944	1,854,727	2,171,471	נדל"ן להשקעה
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט עמק ברכה בסך של כ-6 מיליון ש"ח (להרחבה ראה באור 4 ז' לדוחות הכספיים) ומרכישת זכויות משרדים בפרויקט דה וינצ'י בסך של כ-3 מיליון ש"ח.	3,689	2,052	18,315	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
---	397,546	375,370	589,097	רכוש קבוע
---	5,000	-	1,107	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
---	4,522	-	4,807	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	191,934	160,731	269,603	נכסי זכות שימוש
---	5,515	7,271	3,422	חייבים בגין מכירות מקרקעין
---	35,712	15,083	10,661	חייבים ויתרות חובה
---	18,029	20,191	32,210	נכסי מסים נדחים
---	12,418	8,354	31,607	נכסים אחרים
	5,953,187	4,223,546	6,700,575	סך הכל נכסים לא שוטפים
	8,167,087	6,355,419	9,084,649	סך הכל נכסים

ליים	ליים	ליים	ליים	הסברים לשינויים המהותיים שחלו ביתרות בהשוואה ליום 31.12.2021
30.09.2022	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	31.12.2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים				
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,344,874	437,389	531,377	הגידול באשראי לזמן קצר ובחלויות השוטפות נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך של כ-277 מיליון ש"ח בגין פרויקט בנק לאומי מזמן ארוך לזמן קצר, מלקיחת הלוואה בפרויקט בית הנערה בסך של כ-139 מיליון ש"ח ומלקיחת הלוואה בפרויקט סאנסט בסך של כ-59 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	58,472	14,165	14,171	הגידול נובע מגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב סדרה ו' של החברה בסך של כ-58 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים	130,843	277,499	351,921	ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	13,687	9,777	11,665	מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
ספקים	55,488	34,706	33,466	---
זכאים ויתרות זכות	138,057	71,259	69,064	הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול ביתרת מע"מ בסך של כ-54 מיליון ש"ח בגין מכירת פרויקט הרכבת (להרחבה ראה באור 4 י' לדוחות הכספיים של החברה).
זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	103,892	-	-	הגידול ביתרה נובע מיתרת התמורה למוכרת בפרויקט כפר שמריהו.
מס הכנסה	239	4,063	7,421	---
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין	371,658	373,567	376,114	---
הלוואות מאחרים	14,405	70,931	66,882	הקטיון ביתרה נובע בעיקר מפרעון הלוואה לאלקטרה בגין פרויקט מידטאון תל אביב בסך של כ-30 מיליון ש"ח, ופרעון הלוואה לחברת מנרב בסך של כ-22 מיליון ש"ח.
סך הכל התחייבויות שוטפות	2,231,615	1,293,356	1,462,081	
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	2,491,997	1,896,656	2,986,147	הקטיון ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר מפרעון של יתרת הלוואה בפרויקט הרכבת בסך של כ-165 מיליון ש"ח בעקבות עסקת מכירת הקרקע בפרויקט (להרחבה ראה באור 4 י' לדוחות הכספיים), מפרעון הלוואה בפרויקט בית הנערה בסך של כ-256 מיליון ש"ח וכן ממיון של הלוואה בסך 277 מיליון ש"ח בגין פרויקט בנק לאומי מזמן ארוך לזמן קצר.
הלוואות מאחרים	22,784	24,214	24,153	---
אגרות חוב	931,162	841,523	842,178	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.
התחייבות בגין חכירה	271,547	161,176	191,860	מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
התחייבות למתן שירותי בנייה	14,251	-	-	---
התחייבויות לא שוטפות אחרות	16,699	9,291	19,847	---
מסים נדחים	174,471	143,981	182,232	---
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	3,922,911	3,076,841	4,246,417	
סך הכל הון (כולל המיעוט)	2,930,123	1,985,222	2,458,589	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווח כולל של כ-330 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות בסך של כ-140 מיליון ש"ח. מנגד, קטיון בהון העצמי בסך של כ-36 מיליון ש"ח בגין דיבידנד ששולם בתקופת הדוח.
סך הכל התחייבויות והון	9,084,649	6,355,419	8,167,087	

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 בספטמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של כ-2,150 מיליון ש"ח וכ-1,753 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-152 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-752 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקטיון בהון החוזר נובע מגידול בהתחייבויות השוטפות בקיזוז גידול נמוך יותר בנכסים השוטפים והכל כמפורט לעיל.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.9		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9		
	2021	2021	2022	2021	2022	
הכנסות:						
הגידול בהכנסות אל מול תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון מסחר.	43,056	10,755	12,903	529,30	37,340	השכרת נדל"ן להשקעה
הגידול בהכנסות אל מול תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 נובע בעיקר מהכנסות בגין מכירת 50% מפרויקט בית הנערה וממכירת פרויקט הרכבת (להרחבה ראה ביאור 4 י' לדוחות הכספיים).	104,819	9,777	252,420	92,202	708,178	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
עיקר ההכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.22 ו-30.9.21: הכנסות ממכירת דירות בפרויקט אחד העם (כ-76 מיליון ש"ח וכ-24 מיליון ש"ח, בהתאמה).	40,934	968,7	811,24	595,24	76,374	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	15,305	3,919	5,813	766,10	15,007	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	1,209	346	21	821,1	2,421	הכנסות מדמי ניהול
הגידול בהכנסות לתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.22 ו-30.9.21: נובע בעיקר מהכנסות מהפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-63 מיליון ש"ח וכ-37 מיליון ש"ח, בהתאמה), מהכנסות מהפעלת מלון גלי כנרת (כ-44 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בהתאמה), מהכנסות מהפעלת מלון לייק האוס (כ-20 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומהכנסות מהפעלת מלון ווסט אשדוד (כ-21 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח, בהתאמה)	121,152	107,48	601,88	773,79	188,043	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	24,455	930,4	608,1	952,10	13,163	הכנסות שיווק ותיווך
הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.22 נובעות בעיקר מעלית ערך בסך של כ-82 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-82 מיליון ש"ח בפרויקט הרכבת הנובעת ממכירת הזכויות בקרקע (להרחבה ראה באור 4 י' לדוחות הכספיים) ומעליית ערך בפרויקט ישראל קנדה בסיטי בסך כ-31 מיליון ש"ח.	341,879	481,218	555,17	644,274	232,390	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.22 וביום 30.9.21 נובעות בעיקר מרווח בגין רכישת מלונות טמרס	14,129	6	-	997,14	3,619	הכנסות אחרות
	706,938	289,304	732,403	279,540	1,276,535	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:						
---	14,888	4,061	6,737	347,10	16,040	עלות השכירות
הגידול בעלות המכר אל מול תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 נובע בעיקר ממכירת 50% מהקרקע בפרויקט בית הנערה, וממכירת פרויקט הרכבת (להרחבה ראה ביאור 4 י' לדוחות הכספיים).	44,421	3,563	135,667	480,39	423,350	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.22 וביום 30.9.21: בעיקר עלות בגין דירות מגורים שנמכרו בפרויקט אחד העם (כ-53 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח, בהתאמה).	29,109	5,432	16,904	658,17	52,691	עלות מכירת דירות מגורים
הגידול בעלות הפעלה וניהול בתי מלון לתקופות שהסתיימו ביום 30.9.22 ו-30.9.21: נובע בעיקר מעלות הפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-53 מיליון ש"ח וכ-32 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלות הפעלת מלון מלון גלי כנרת (כ-45 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלות הפעלת מלון מלון לייק האוס (כ-20 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלות הפעלת מלון פליי מידטאון (כ-11 מיליון ש"ח וכ-0.3 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומעלות הפעלת מלון ווסט אשדוד (כ-17.5 מיליון ש"ח וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה).	110,048	36,414	80,122	660,68	178,336	עלות הפעלה וניהול בתי מלון

הסברים לשינויים מהותיים שחלו בהשוואה ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.9		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9		
	2021	2021	2022	2021	2022	
הכנסות:						
הוצאות לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.22 נובעות בעיקר מירידת ערך בפרויקט כפר שמריהו בסך של כ-11 מיליון ש"ח בגין מס רכישה ועלויות עסקה.	4,516	1,672	13,066	692,7	17,084	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	42,243	12,953	9,969	475,29	38,698	הוצאות הנהלה וכלליות
---	27,814	137,5	5,385	18,650	21,037	הוצאות שיווק ומכירה
---	584	414	1,907	414	1,907	הוצאות אחרות
	276,623	69,646	269,757	192,376	749,143	סך הכל הוצאות ועלויות
	433,315	234,643	133,975	347,903	527,392	רווח תפעולי
הקיטון בהכנסות משערך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהשוואה לאשתקד נובעת בעיקר מירידת ערך בגין השקעה במניות נורסטאר החזקות אינק.	(*)199,307	(*)11,851	(254,50)	(*)80,755	(73,163)	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
---	(*)9,854	(*)1,255	5,329	(*)5,042	14,881	הכנסות מימון
הוצאות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 30.9.22 ו-30.9.21 : נובע בעיקר מהוצאות בגין ריבית על הלוואות בנקאיות (סך של כ-39 מיליון ש"ח וכ-22 מיליון ש"ח, בהתאמה), הוצאות התחייבות בגין חכירה (סך של כ-8 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומעלויות מימון אגרות חוב של החברה (סך של כ-27 מיליון ש"ח וכ-22 מיליון ש"ח, בהתאמה).	(68,324)	(18,331)	(31,817)	(50,611)	(83,518)	הוצאות מימון
	574,152	229,418	57,233	383,089	385,592	רווח לאחר מימון
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות לתקופות שהסתיימו ביום 30.9.22 ו-30.9.21 : נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בחברת איי סי אר בעיקר בגין מכירת קרקע הריבירה באשדוד (סך של כ-16 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח, בהתאמה), מרווחי אקוויטי בפרויקט רוסיה (סך של כ-19 מיליון ש"ח וכ-1.5 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-6.4 מיליון ש"ח וכ-6.2 מיליון ש"ח, בהתאמה), מהפסדי שערך בפרויקט ורטיקל סיטי (להלן "מתחם משולש הבורסה") (סך של כ-13 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומהפסדי אקוויטי בפרויקט דה ונצ'י (סך של כ-0.3 מיליון ש"ח וכ-38 מיליון ש"ח, בהתאמה).	175,426	503,28	(11,711)	37,795	22,446	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	749,578	257,921	45,522	420,884	408,138	רווח לפני מסים על ההכנסה
---	(136,677)	(53,945)	(12,237)	(85,931)	(77,710)	מסים על ההכנסה
	612,901	203,976	33,285	334,953	330,328	רווח לתקופה
---	245	737	(434)	(1,296)	(5,075)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
---	(7,503)	(5,819)	6,799	(5,819)	3,815	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
	605,643	198,894	39,650	327,838	329,068	סך הכל רווח כולל

3.ב. משבר הקורונה והשפעותיו על הפעילות העסקית

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

השפעות הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

תחילת שנת 2022 התאפיינה בגל החמישי של הקורונה אשר נבע מהתפשטות זן חדש של וירוס הקורונה, נגיף האומיקרון. במהלך החודשים ינואר-פברואר 2022 חלה עלייה במספר הנדבקים, והחל מסוף חודש פברואר חלה ירידה מהותית בתחלואה והמשק חזר לפעילות מלאה. נכון למועד פרסום הדוח, המגבלות שהוטלו בקשר עם נגיף הקורונה הוסרו כמעט במלואן, ובכלל זה: הוסרה החובה על עטיית מסכות, הפסקת בדיקות לתלמידי בתי הספר והקלות 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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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.

אסטרטגיית החברה

החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה איתנותה הפיננסית והאסטרטגיה העסקית שלה, הבאות לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווי מזומנים ויתרות ני"ע סחירים גבוהות שברשותה (ראה סעיף א' לדוח זה), בפריסה הגיאוגרפית והסקטוריאלית 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.

4.נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכמה לסך של כ- 390 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-330 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) של כ-472 מיליון ש"ח, מהפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בסך של כ-73 מיליון ש"ח ומעלייה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-58 מיליון ש"ח. מנגד, עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-215 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט מידטאון ירושלים ובגין פרויקט הרכבת בעקבות מכירת הקרקע), רווחי אקוויטי בסך של כ-30 מיליון ש"ח ומרכישה והשקעות במלאי קרקעות בסך של כ-232 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ-498 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים שימש בעיקר לרכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-345 מיליון ש"ח (בעיקר להשקעה במניות אלוור ונורסטר), למתן מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ורכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-139 מיליון ש"ח ולרכישות והשקעות ברכוש קבוע בסך של כ-192 מיליון ש"ח. מנגד, למכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ-244 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-510 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-368 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-193 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות, נטו בסך של כ-140 מיליון ש"ח. מנגד, מפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-502 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואות מאחרים בסך של כ-54 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-267 מיליון ש"ח.

ב.5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
 2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
 3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב, בית הנערה ומידטאון ירושלים ראה להלן ולרבות בפרויקטים חדשים כגון "מתחם הבורסה" כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 16 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 01-098026-2021).
 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-1,256 מיליון ש"ח.
 5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-3,649 מיליון ש"ח.
 6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-44 מיליון ש"ח.
- להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה¹⁵ 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 30.09.2022 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2022
1.	בנק מקומי ¹⁶	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	2,451,416	(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) (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%. (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). (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). (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%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.09.22 הוא כ-23.7% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.22 הוא כ-63.6% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.22 עומד על כ-2,150 מיליון ש"ח - תקין. (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-29.4% - תקין. (ה) לא חל שינוי כאמור.
2.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 81% המחזיקה בפרויקט מידטאון תל אביב	271,600	(א) התנאים המפורטים בס"ק בטבלה זו לעיל. (ב) התחייבות להכנסה התפעולית	(א) ראה סעיף 1 לעיל. (ב) התחייבות להכנסה תפעולית נטו ליום 30.09.22 הייתה מעל 28 מיליון ש"ח - תקין.

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

¹⁶ 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.

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2022 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2022
				נטו (NOI)¹⁷ 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)	(ג) יחס ה-LTV ליום 30.09.22 עומד על כ-60% - תקין
3.	בנק מקומי	549,000	457,498	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.	תקין.

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

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

יודגש, כי בהתאם להנחיות 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 30.09.2022 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.09.2022 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	הון חוזר
129	152	הון חוזר	הון חוזר
125	531	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים
(67)	498	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת

¹⁷ "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.

נכון ליום 30 בספטמבר 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 ומיידיים), 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. כן ציין דירקטוריון החברה, כי לחברה תשקיף מדף בתוקף המאפשר גיוס הון ו/או חוב.

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 שנבעו לחברה ממימושים אלו וכן הקצאות פרטיות שחזקו את ההון העצמי של החברה ואת תזרים המזומנים שלה, להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך כדי להעיד על בעיית נזילות. 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 ועקב העלאות הריבית ותחזית האינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל ולהלן.

ב.7. דיון בגורמי סיכון

החל משנת 2021 חלה עלייה בסביבת האינפלציה בישראל. נכון למועד פרסום דוח זה עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 5.2% ב-12 האחרונים וכ- 4.9% 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-4.75% נכון למועד פרסום הדוח. לשינויים האמורים בסביבת האינפלציה והריבית ישנה השפעה על הסביבה העסקית של התאגיד.

השפעת עליית הריבית:

בהחלטתה מיום 21 בנובמבר 2022 ציינה הועדה המוניתרית כי האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד. בהתאם, מטרת העלאות הריבית בשלב זה הינה להקטין את האינפלציה. נכון למועד הדוח, מרבית ההלוואות הבנקאיות של החברה המוצגות בדוח הכספי המאוחד של החברה נושאות ריבית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח מסוים. על כן, לעלייה בשיעור ריבית הפריים הייתה השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה בפרויקטים השונים והשפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים. לפרטים נוספים בקשר השפעת עליית הריבית ראה באור 27 בדוחות הכספיים השנתיים.

השפעת עליית האינפלציה:

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 (עליה של כ- 4.9% מתחילת השנה) 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). בהקשר הזה יצוין כי מחירי הדירות עלה, נכון למועד פרסום דוח זה, ב- 19.8% ב-12 חודשים האחרונים, להמשך עליית מחירי הדירות תהיה השפעה חיובית על רווחיות הפרויקט.

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 בגיין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמגמת העליה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן, יתכן והדבר יוביל את המשק הישראלי להאטה כלכלית משמעותית במשך בכלל וגם בתחום הנדל"ן.

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 להתמשך, 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.1. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

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

ג.2. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**ה.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.09.2022:**

אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
ינואר 2021 אפריל 2021	יוני 2019	מועד הנפקה
200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.נ. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2022)	196,587,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	שווי נקוב במועד ההנפקה
829,347,155 ₪	166,268,802 ₪	שווי נקוב ליום 30.09.2022
8,347,427 ₪	2,625,056 ₪	סכום הריבית שנצברה
837,694,582 ₪ (מזה סכום של 5,982,454 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת של החברה)	168,893,858 ₪	יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.09.2022
766,649,419 ₪	167,884,315 ₪	שווי בבורסה ליום 30.09.2022
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	סוג ושיעור הריבית
אין	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.09.2022
קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021 ו-2022 שולמו 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 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021 ו-2022 שולמו 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 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.	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. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 30 בספטמבר 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

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2022 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2022 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוד למועד פרסום הדוח
אגרות חוב (סדרה ו')	החברה (יוני 2019)	196,587	167,099	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: - יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,150 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,378 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 63.6%	ל.ר.
אגרות חוב (סדרה ז')	החברה (ינואר 2021)	838,418	838,418	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 44%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 525 מיליון ש"ח. - שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: - יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,150 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,378 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 63.6%	ל.ר.

תאריך החתימה על הדוח:

27 בנובמבר 2022

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	רבעון 3		
---	1,130,138	1,130,138	1,130,138	1,130,138	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זאתה זאזאזא
---	5,565	6,735	8,348	8,681	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה	
---	14,343	19,002	28,140	37,457	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
---	---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
---	1,150,046	1,155,875	1,166,626	1,176,276	סך הכל עלות מצטברת	
---	---	---	---	---	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
---	1,150,046	1,155,875	1,166,626	1,176,276	סך הכל עלות מצטברת בספרים כולל התחייבות לשירותי בניה	
---	16,887	16,887	19,134	19,134	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	זאתה זאזאזא
---	68,130	66,960	65,347	65,014	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	565,870	574,394	613,808	613,808	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
---	64,903	60,244	60,934	60,964	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
---	---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
---	715,790	718,485	759,223	758,920	סך הכל עלות שנותרה להשלמה	
---	2.8%	3.7%	4.9%	6.2%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע	

ב. להלן פרטים אודות שיווק הפרויקט:

יצוין כי השיווק החל ביחס למגרשים 28 ו-30 בפרויקט שעליהם ניתן לבנות 299 יח"ד 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 כולל מע"מ)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
---	180	61	78	30	יחידות דיור (#)
---	17,242	6,082	7,306	3,109	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	42,861	42,988	45,946	46,232	יחידות דיור
---	---	---	---	---	שטחי מסחר
---	180	241	319	349	יחידות דיור (#)
---	17,242	23,324	24,548	20,351	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	42,861	42,902	43,890	44,654	יחידות דיור
---	---	---	---	---	שטחי מסחר
---	2,389,549	2,464,280	2,466,784	2,494,528	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
---	744,172	912,845	1,344,352	1,480,012	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
---	32.9%	44%	58%	64%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	368	307	229	199	יחידות דיור (#)
---	20,551	30,824	23,518	20,408	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	884,734	767,499	572,156	483,112	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	28	37	21	3	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
---	41,331	46,415	46,951	51,194	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד פרסום הדוח

2. שדה דב (תל אביב)

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
---	1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זולות
---	73,418	73,801	74,718	74,146	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה	
---	4,728	11,961	20,090	31,549	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
---	---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
---	1,340,408	1,348,025	1,357,070	1,368,957	סך הכל עלות מצטברת	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	התחייבות למתן שירותי בנייה	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל עלות מצטברת בספרים	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות זולות
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
---	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל עלות שנותרה להשלמה	
---	ל.ר.	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.

3. פרויקט אחד העם בתל אביב

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			פרויקט אחד העם (נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 95%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
77,335	77,335	77,335	77,335	77,335	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אמצעים זמינים
6,497	6,497	6,497	6,497	6,497	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
7,460	27,135	39,454	52,215	63,654	עלויות מצטברות בגין בניה	
17,577	17,655	17,655	17,655	17,655	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
---	---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
108,869	128,622	140,941	153,702	165,141	סך הכל עלות מצטברת	
(5,443)	(34,302)	(48,015)	(68,748)	(85,279)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
103,426	94,320	92,926	84,954	79,862	סך הכל עלות מצטברת בספרים	
---	---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	אמצעים זמינים
---	---	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
115,424	102,286	91,651	81,305	70,863	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
10,752	10,752	10,752	10,752	10,752	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
126,176	113,038	102,403	92,057	81,615	סך הכל עלות שנותרה להשלמה	
6.6%	22.81%	32.64%	42.55%	51.49%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	
---	2023	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	רבעון 3		
10	17	1	1	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו
609.4	1,234	93	104	-	יחידות דיור (מ"ר)	בתקופה השוטפת
60	69	62	66	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו
41	57	57	57	57	יחידות דיור (#)	בתקופה השוטפת
2,510	3,554	3,551	3,605	3,605	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
58	61	64	63	63	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
277,000	300,945	305,284	308,146	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	227,871	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
59%	83%	83%	83%	83%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
28	12	12	12	12	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
2,078	770	2,029	1,975	1,975	יחידות דיור (מ"ר)	
309	309	309	309	309	שטחי מסחר (מ"ר)	
41,986	36,367	40,020	41,844	44,958	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#) / מ"ר
--	--	1	--	--	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח	
---	--	66	--	--		

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	רבעון 3	
נתונים כספיים במטבע הפעילות					
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)					
168.7	169.7	169.7	169.7	172.7	סך הכל עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39.3	40.3	40.3	40.3	40.3	סך הכל עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	---	סך הכל עלויות מצטברות בגין בניה
---	(16)	(16)	(15)	(16)	סך הכל עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
(19)	---	---	---	---	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
189	194	194	195	197	סך הכל עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור 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.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט¹:

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	רבעון 3	
נתונים כספיים באלפי ש"ח					
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:					
5	--	--	--	--	היחידות הנמכרות (מגורים) ²
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	588	היחידות הנמכרות מגורים
194	194	194	192	191	היחידות הנמכרות משרדים
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):					
1,054,625	1,054,625	1,054,625	1,054,625	1,054,625	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול)*
438,343	432,202	432,202	430,429	429,859	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
99%	98%	98%	98%	98%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
32%	32%	32%	32%	32%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:					
4	10	10	11	12	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)
406	406	406	408	409	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (#)
95,411	96,138	96,138	96,727	97,082	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 : --	מגורים : -- משרדים : --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (כולל מע"מ)

(*) בעקבות אישור הועדה המחוזית של תל אביב (ראה ביאור ג5' לדוחות הכספיים המאוחדים) להפקדת התוכנית בתנאים עודכנו הנתונים בהתאם לאישור האמור. העדכון בוצע גם בהתייחס לנתונים של הרבעונים הקודמים וגם לגבי השנים 2020 ו-2021.

¹ לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.11.2023, מספר אסמכתא 2022-01-112245 על החלטת הועדת המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב על הפקדת תכנית 'מתחם אלקו' ברמת השרון להקמת פרויקט הכולל כ- 600 דירות וכ- 150 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר. לכן מספרי השוואה סווגו מחדש.

² לפרטים ראו גם את הפניה המקדמית של החברה ואת תגובת הרשות בקישור https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%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

5. קרקע ברוסיה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022			קרקע של החברה בסנט פטרסבורג, רוסיה נתונים לפי 100%, חלק החברה 44.5%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות שהושקעו (אלפי רובל)					סך הכל עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,547,324	2,547,324	2,547,324	2,547,324	2,547,324	
401,087	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	5,963,440	סך הכל עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו בדוחות חברת הבת מורגל)
9,364,393	9,364,393	9,364,393	9,364,393	8,911,851	סך הכל עלות מצטברת (דוחות החברות הכלולה)
407,530	392,007	353,705	630,049	549,957	סך הכל עלות מצטברת (במטבע ההצגה באלפי ש"ח)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ³					
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	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.	ל.ר.	סך הכל עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך הכל מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסה/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	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 ללווי 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 ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

³ 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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

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 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-11% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-15% וכ-22% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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-338,545 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו כ-34,634 וכ-6,466 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 בנובמבר, 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 עמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
135,186	380,372	389,962
1,937	7,676	61,872
641,456	486,151	721,096
57,580	59,712	77,065
(*) 112,468	(*) 91,874	119,550
(*) 36,322	(*) 35,601	55,174
1,123,811	960,807	875,809
94,319	98,859	79,861
10,821	10,821	3,685
2,213,900	2,131,873	2,384,074
950,029	546,294	983,903
-	-	192,320
2,361,849	1,174,107	2,392,052
-	59,366	-
1,966,944	1,854,727	2,171,471
3,689	2,052	18,315
397,546	375,370	589,097
5,000	-	1,107
4,522	-	4,807
191,934	160,731	269,603
5,515	7,271	3,422
35,712	15,083	10,661
18,029	20,191	32,210
12,418	8,354	31,607
5,953,187	4,223,546	6,700,575
8,167,087	6,355,419	9,084,649

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
מלאי מקרקעין לזמן ארוך
מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
מקדמות על חשבון רכוש קבוע
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
נכסי זכות שימוש
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים נדחים
נכסים אחרים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(*) מוין מחדש

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 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
531,377	437,389	1,344,874
14,171	14,165	58,472
351,921	277,499	130,843
11,665	9,777	13,687
33,466	34,706	55,488
69,064	71,259	138,057
-	-	103,892
7,421	4,063	239
376,114	373,567	371,658
66,882	70,931	14,405
1,462,081	1,293,356	2,231,615
2,986,147	1,896,656	2,491,997
24,153	24,214	22,784
842,178	841,523	931,162
191,860	161,176	271,547
-	-	14,251
19,847	9,291	16,699
182,232	143,981	174,471
4,246,417	3,076,841	3,922,911
2,922	2,824	3,026
801,153	657,101	941,186
30,491	30,491	30,491
1,001,105	729,666	1,250,838
(72,293)	(73,268)	(74,565)
(10,052)	(7,646)	(831)
1,753,326	1,339,168	2,150,145
705,263	646,054	779,978
2,458,589	1,985,222	2,930,123
8,167,087	6,355,419	9,084,649

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
 ספקים
 זכאים ויתרות זכות
 זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
 מס הכנסה
 מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
 הלוואות מאחרים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מאחרים
 אגרות חוב
 התחייבות בגין חכירה
 התחייבות למתן שירותי בנייה
 התחייבויות לא שוטפות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
 עודפים
 קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
 קרנות הון אחרות
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

27 בנובמבר, 2022			
גיא קנדה	ברק רוזן	אסף טוכמאיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

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

(ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
43,056	10,755	12,903	30,529	37,340
104,819	9,777	252,420	92,202	708,178
40,934	7,968	24,811	24,595	76,374
15,305	3,919	5,813	10,766	15,007
1,209	346	21	1,821	2,421
121,152	48,107	88,601	79,773	188,043
24,455	4,930	1,608	10,952	13,163
341,879	218,481	17,555	274,644	232,390
14,129	6	-	14,997	3,619
706,938	304,289	403,732	540,279	1,276,535
14,888	4,061	6,737	10,347	16,040
44,421	3,563	135,667	39,480	423,350
29,109	5,432	16,904	17,658	52,691
110,048	36,414	80,122	68,660	178,336
4,516	1,672	13,066	7,692	17,084
42,243	12,953	9,969	29,475	38,698
27,814	5,137	5,385	18,650	21,037
584	414	1,907	414	1,907
273,623	69,646	269,757	192,376	749,143
433,315	234,643	133,975	347,903	527,392
(*)199,307	(*) 11,851	(50,254)	(*) 80,755	(73,163)
(*)9,854	(*) 1,255	5,329	(*) 5,042	14,881
(68,324)	(18,331)	(31,817)	(50,611)	(83,518)
574,152	229,418	57,233	383,089	385,592
175,426	28,503	(11,711)	37,795	22,446
749,578	257,921	45,522	420,884	408,038
(136,677)	(53,945)	(12,237)	(85,931)	(77,710)
612,901	203,976	33,285	334,953	330,328
245	737	(434)	(1,296)	(5,075)
(7,503)	(5,819)	6,799	(5,819)	3,815
605,643	198,894	39,650	327,838	329,068

הכנסות:

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

הוצאות ועלויות:

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

רווח תפעולי

הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים
בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לאחר מימון

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

**רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו
בעתיד לרווח או הפסד:**
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא

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

סה"כ רווח כולל
(*) 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	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)

571,015	183,835	31,284	299,576	285,733
41,886	20,141	2,001	35,377	44,595
<u>612,901</u>	<u>203,976</u>	<u>33,285</u>	<u>334,953</u>	<u>330,328</u>

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

567,305	181,663	33,212	295,634	285,352
38,338	17,231	6,438	32,204	43,716
<u>605,643</u>	<u>198,894</u>	<u>39,650</u>	<u>327,838</u>	<u>329,068</u>

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

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

רווח נקי בסיסי:

<u>2.0335</u>	<u>0.6511</u>	<u>0.1063</u>	<u>1.0773</u>	<u>0.9755</u>
<u>2.0324</u>	<u>0.6511</u>	<u>0.1063</u>	<u>1.0610</u>	<u>0.9755</u>

רווח נקי בסיסי למניה
רווח נקי מדולל:
רווח נקי מדולל למניה

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

<u>280,794</u>	<u>282,359</u>	<u>294,244</u>	<u>282,359</u>	<u>292,899</u>
<u>280,955</u>	<u>282,359</u>	<u>294,244</u>	<u>278,083</u>	<u>292,899</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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,922	801,153	30,491	(10,052)	(72,293)	1,001,105	1,753,326	705,263	2,458,589
-	-	-	-	-	285,733	285,733	44,595	330,328
-	-	-	-	(2,272)	-	(2,272)	(2,803)	(5,075)
-	-	-	1,891	-	-	1,891	1,924	3,815
-	-	-	1,891	(2,272)	285,733	285,352	43,716	329,068
-	-	-	-	-	(36,000)	(36,000)	-	(36,000)
-	-	-	1,285	-	-	1,285	296	1,581
104	140,033	-	-	-	-	140,137	-	140,137
-	-	-	6,045	-	-	6,045	6,204	12,249
-	-	-	-	-	-	-	58,942	58,942
-	-	-	-	-	-	-	(34,443)	(34,443)
3,026	941,186	30,491	(831)	(74,565)	1,250,838	2,150,145	779,978	2,930,123

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

הנפקת מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
2,728	554,659	659	30,491	(5,039)	(72,302)	450,090	961,286	399,221	1,360,507
-	-	-	-	-	-	299,576	299,576	35,377	334,953
-	-	-	-	-	(966)	-	(966)	(330)	(1,296)
-	-	-	-	(2,976)	-	-	(2,976)	(2,843)	(5,819)
-	-	-	-	(2,976)	(966)	299,576	295,634	32,204	327,838
77	99,480	-	-	-	-	-	99,557	-	99,557
-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
19	2,962	(659)	-	(1,032)	-	-	1,290	-	1,290
-	-	-	-	1,401	-	-	1,401	46,509	47,990
-	-	-	-	-	-	-	-	181,141	181,141
-	-	-	-	-	-	-	-	(13,021)	(13,021)
2,824	657,101	-	30,491	(7,646)	(73,268)	729,666	1,339,168	646,054	1,985,222

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

התנועה בתקופת הדוח:

רווח לתקופה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההון של התחייבות
פיננסית שיועדה בשווי הון דרך רווח או הפסד
המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות

דיבידנד שחולק
מימוש אופציות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,922	801,153	30,491	(31,362)	(73,124)	1,219,554	1,949,634	744,673	2,694,307
-	-	-	-	-	31,284	31,284	2,001	33,285
-	-	-	-	(1,441)	-	(1,441)	1,007	(434)
-	-	-	3,369	-	-	3,369	3,430	6,799
-	-	-	3,369	(1,441)	31,284	33,212	6,438	39,650
104	140,033	-	-	-	-	140,137	-	140,137
-	-	-	27,162	-	-	27,162	53,265	80,427
-	-	-	-	-	-	-	5,686	5,686
-	-	-	-	-	-	-	(30,084)	(30,084)
3,026	941,186	30,491	(831)	(74,565)	1,250,838	2,150,145	779,978	2,930,123

יתרה ליום 1 ביולי, 2022

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

הנפקת מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 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	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
2,824	657,101	-	30,491	(6,137)	(74,072)	565,831	1,176,038	571,510	1,747,548
-	-	-	-	-	-	183,835	183,835	20,141	203,976
-	-	-	-	(2,976)	-	-	(2,976)	(2,843)	(5,819)
-	-	-	-	-	804	-	804	(67)	737
-	-	-	-	(2,976)	804	183,835	181,663	17,231	198,894
-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
-	-	-	-	1,467	-	-	1,467	46,523	47,990
-	-	-	-	-	-	-	-	18,931	18,931
-	-	-	-	-	-	-	-	(8,141)	(8,141)
2,824	657,051	-	30,491	(7,646)	(73,268)	729,666	1,339,168	646,054	1,985,222

יתרה ליום 1 ביולי, 2021

התנועה בתקופת הדוח:

רווח לתקופה
רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של
התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח
או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו
ממס
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שחולק

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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)

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח (הפסד) לשנה
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות
חוץ
שינויים בשווי הון של התחייבות פיננסית,
נטו ממס
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	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)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (נספח א')				
498,375	(543,878)	108,114	(286,363)	(1,823,139)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(42,485)	-	(18,584)	-	(368,582)	(מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
34,427	-	-	-	30,180	החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(138,567)	(75,506)	(46,585)	(34,691)	(143,933)*	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה), נטו
(344,979)	(404,405)	(12,771)	(12,775)	(441,158)	רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוחח והפסד, נטו
(4,378)	(26,933)	(4,378)	(418)	(27,535)	רכישת נכסים וחברות מאוחדות - ראה נספח ג'
-	684	-	215	919	הלוואות לשוכרים, נטו
(192,457)	(77,480)	(153,189)	(27,463)	(96,801)	רכישת והשקעות רכוש קבוע
-	-	-	-	(5,000)	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
-	(83,760)	-	(40,710)	(22,000)	הלוואה לאחרים
244,800	(2,044)	184,050	564	-	מכירת נדל"ן להשקעה ומקדמות על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
(6,619)	(7,261)	(4,399)	(2,245)	(11,325)	רכישת נכסים אחרים
(60,220)	40,540	(57,676)	3,900	41,757	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש
(510,478)	(636,165)	(113,532)	(113,623)	(1,043,478)	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	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

מיסים בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה				
(10,058)	-	-	-	-
103,507	66,203	79,845	66,123	11,666
(87,295)	(58,621)	104,220	(59,877)	192,982
(204,333)	(116,513)	(2,479)	(204,333)	(20,247)
674,755	272,698	-	674,755	152,357
243,707	-	140,137	99,557	140,137
1,290	-	-	1,290	-
(18,281)	(7,981)	(30,084)	(12,861)	(34,443)
11,519	2,802	-	11,390	-
(20,000)	(20,000)	-	(20,000)	(36,000)
(68,337)	(21,483)	(23,300)	(63,430)	(54,243)
(10,374)	(2,323)	(2,873)	(6,348)	(9,518)
184,578	18,931	5,686	158,041	58,942
2,082,945	266,314	107,849	768,084	367,700
(42,783)	(4,307)	(118,634)	(12,830)	(502,412)
2,840,760	395,720	260,367	1,399,561	266,921
181	(28)	181	(8)	(42)
(25,676)	(4,294)	255,130	219,510	254,776
160,862	384,666	134,832	160,862	135,186
135,186	380,372	389,962	380,372	389,962
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים				
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
612,901	203,976	33,285	334,953	330,328
רווח נקי				
התאמות לסעיפי רווח והפסד:				
(177,637)	(28,818)	8,408	(39,774)	(29,383)
(337,362)	(216,809)	(4,486)	(266,952)	(215,306)
(199,307)	(11,851)	50,254	(80,755)	73,163
(13,796)	418	-	(14,398)	-
1,605	(76)	337	944	1,175
8,048	3,547	9,031	7,637	28,502
22,103	4,384	10,698	13,172	31,521
2,844	552	(310)	2,169	415
-	139	-	139	-
122,810	57,212	(45,650)	82,397	(21,942)
(570,692)	(191,302)	28,282	(295,421)	(131,855)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
28,518	14,325	(60,384)	25,971	(4,456)
(27,960)	23,652	1,509	(22,797)	(17,260)
18,810	8,449	2,378	14,922	10,510
9,643	10,927	(1,921)	10,883	13,399
7,275	(10,959)	75,961	(3,409)	58,316
71,430	8,485	152,317	55,425	471,504
107,716	54,879	169,860	80,995	532,013
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת				
149,925	67,553	231,424	120,527	730,486
(1,973,064)	(353,916)	(123,310)	(664,405)	(232,111)
(1,823,139)	(286,363)	108,114	(543,878)	498,375
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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
86,921	18,071	29,516	57,422	86,946
32,375	14,655	30,513	29,826	86,657
2,590	255	796	965	7,783

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
14,491	-	12,462	14,491	12,462
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
(171,035)	-	(15,767)	(171,035)	(15,767)
(63,996)	-	(81,611)	(63,996)	(81,611)
-	-	(12,570)	-	(12,570)
(10,181)	-	-	(10,181)	-
111,857	-	11,497	111,857	11,497
-	-	-	-	-
8,537	-	-	8,537	-
63,996	-	81,611	63,996	81,611
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
13,796	(418)	-	14,398	-
5,000	-	-	5,000	-
(27,535)	(418)	(4,378)	(26,933)	(4,378)

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נדל"ן להשקעה

מלאי מקרקעין

רכוש קבוע

נכס זכות שימוש

רכוש אחר

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
38,272	-	-	-	-
23,100	-	-	23,100	-
6,252	-	-	-	-
-	-	-	-	105,969

הכרה בנכסי זכות שימוש

המרת הלוואות מאחרים לזכויות שאינן מקנות שליטה

מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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 שישמשו 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 ומידיים), התש"ל-1970.

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

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

ליום 30 בספטמבר 2022 בחנה החברה האם, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2021. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות (לרבות השפעת המדד) על נכסי החברה, זכויות מקרקעי החברה, עסקאות בנכסי נדל"ן בסמיכות לנכסי הנדל"ן 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-215.3 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), 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 ביתירות 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			
	הדולר	היורו	הרובל	
	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 רובל)	
107.12	3.543	3.485	0.059	תאריך הדוחות הכספיים:
102.4	3.229	3.736	0.044	ליום 30 בספטמבר 2022
102.49	3.11	3.5199	0.042	ליום 30 בספטמבר 2021
%	%	%	%	ליום 31 בדצמבר 2021
				שיעורי השינוי:
				לתקופה של תשעה
				חודשים שהסתיימה:
4.51	13.9	(0.99)	40.4	ביום 30 בספטמבר 2022
2.32	0.44	(5.28)	2.32	ביום 30 בספטמבר 2021
				לתקופה של שלושה
				חודשים שהסתיימה:
1.34	1.22	(4.1)	(7.81)	ביום 30 בספטמבר 2022
0.9	(0.95)	(3.58)	(2.22)	ביום 30 בספטמבר 2021
				לשנה שהסתיימה:
2.4	(3.3)	-	(2.32)	ביום 31 בדצמבר 2021

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
181,311	183,290	168,894
675,763	682,063	831,712
<u>857,074</u>	<u>865,353</u>	<u>1,000,606</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם
אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
191,299	191,790	167,884
684,307	684,307	766,649
<u>875,606</u>	<u>876,097</u>	<u>934,533</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם
אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

בהמשך לאמור בביאור 15' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 24 בינואר 2022 (להלן - "מועד החתימה"), התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן - "חברת הבת" או "המוכרת", לפי העניין), עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "השותף" או "הקונה", לפי העניין), בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע הידועה בשם "מתחם בית הנערה" בהוד השרון (להלן - "הקרקע"), המיועדת להקמת 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").

במקביל להתקשרויות הצדדים בהסכם כמפורט לעיל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות בקרקע (להלן - "הסכם הפעילות המשותפת"), 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 הפעילות המשותפת.

עם השלמת העסקה לחברה נוצר רווח לפני מס בסך של כ-162 מיליון ש"ח, אשר נרשם ברבעון השני לשנת 2022.

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 ביום 10 באוגוסט 2022; תשלום שני בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח שולם ביום 28 בספטמבר 2022. עם זכיית החברה והשותף במתחם הנוסף גדלו זכויות החברה והשותף במתחם לכדי כ-534 יח"ד. סכום הרכישה מומן באמצעות הון עצמי של החברה והלוואה בנקאית בסך של 57.3 מיליון ש"ח.

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").

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)

הובהר כי ההתחייבות לא תחול על רכישת כלל מניות נורסטאר על ידי הרוכשת בעסקה אחת (למעט מניות נורסטאר המוחזקות על ידי הרוכשת), ככל שתהיה 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 כזמן 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 כזמן, 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-21.8% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (כ-20.62% 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 בספטמבר 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 לזמן ארוך.

ביום 3 בפברואר 2022 נמסרה לחברה בקשה לכתב 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 כזמן (בעל השליטה בנורסטאר), החברה, נורסטאר וגזית. לטענת המבקש, התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת כזמן 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 פירמידה 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 פירמידה בת שלוש חברות שיש לטפל בה לפי הוראות חוק הריכוזיות; אין כל החזקה משותפת של החברה וכזמן במניות נורסטאר. בין החברה לבין כזמן 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.

ביום 24 בנובמבר 2022 התקיים דיון בבקשה למינוי נאמן כאמור לעיל, שבו, לאחר דיון והמלצת בית המשפט נמחקה הבקשה ללא צו להוצאות.

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 כזמן, וחברות פרטיות בבעלות מר חיים כזמן שבאמצעותן מחזיק מר כזמן בנורסטאר. לטענת המבקש השני, התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת כזמן 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. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 31 באוקטובר 2022, על החברה להגיש עד ליום 8 בדצמבר 2022 את תגובתה לבקשה לאישור.

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)

הבקשה לאישור מבוססת על הטענה העובדתית, שבין קבוצת כצמן לבין החברה נעשו הסכמות בנוגע להחזקה במניות נורסטאר, מעבר לאלה שדווחו בדיווחים המידיים בנוגע לרכישת מניות נורסטאר על ידי החברה. לטענת החברה, אין בין קבוצת כצמן לחברה כל הסכמה נוספת או אחרת מעבר לאמור במפורש בדיווחים המידיים. בית המשפט ידרש 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 בבקשת האישור ובכלל זה טרם נשמעו כל הטענות והוגשו כל הראיות (ובכלל זה טרם הוגשה תשובת החברה לבקשה לאישור), 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 סיכויי הבקשה לאישור 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:

א. מטרת ההתקשרות המוצעת הינה להפוך את נורסטאר לחברה פרטית שאינה תאגיד מדווח וכן אינה חברת שכבה כמשמעות המונח בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד 2013.

ב. עקרי ההצעה הינה רכישת כל מניות נורסטאר, שאינן מניות המוחזקות על ידי קבוצת ישראל קנדה כאמור, במחיר של 55.55 ש"ח למניה, כפוף להתאמות (להלן - "התמורה") ובאופן שקבוצת ישראל קנדה תחזיק במלוא הון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר, כאשר לכל בעל מניות תינתן האפשרות לקבל מחצית מן התמורה במניות חברת הבת, גזית גלוב בע"מ (להלן - "גזית"), ביחס המרה של 1.88 מניות גזית כנגד מניה אחת של החברה.

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

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

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 רשמה החברה הפסד לפני מס של כ- 150 מיליון ש"ח בשל ירידת ערך בגין ההחזקה במניות נורסטאר. ראה גם באור 5 א'.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

בהמשך לאמור 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").

לאחר תאריך המאזן, ביום 9 בנובמבר 2022 הושלמו התנאים להפקדת התכנית וניתן נוסח פרסום התוכנית להתנגדויות. התכנית פורסמה להתנגדויות ביום 11 בנובמבר 2022. התכנית, ככל שתאושר לאחר הפקדתה, תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני 40 קומות כ"א שיקללו עד כ-1,000 יחידות דיור (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" שימש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות להקמת בית ספר/אולם ספורט, מתנ"ס וכיו"ב. התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו עבודות בשטח.

בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, הכירה החברה בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ברווחי שיערוך של כ-82 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 פתחה רוסיה בפלישה צבאית בקנה מידה משמעותי לאוקראינה. בעלות הברית המערביות של ארה"ב ושל האיחוד האירופי הגבירו את הסנקציות הפיננסיות והכלכליות נגד רוסיה ומנהיגיה, ובכלל זה 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 בספטמבר 2022 הדולר נחלש מול הרובל בכ-23% בהשוואה לשערו ביום 31 בדצמבר 2021.

על רקע מצב הלחימה הנ"ל, ביום 11 במרץ 2022 נשלח מכתב למורגל מאת סטל סיטי (עימה קשורה מורגל במערכת ההסכמים בנוגע לפרוייקט) המודיע:

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

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

- (1) גוש 1- תשלומים שוטפים בסך של כ-1.34 מיליון דולר בגין חלקות שנמכרו בגוש הראשון המשולמים ישירות מסטל סיטי - לא שולמו
- (2) גוש 2- תשלום רבעוני שוטף בסך של כ-7.55 מיליון דולר בגין חלקות שנמכרו בגוש השני המשולם מבנק SBERBANK - שולם.
- (3) גושים 3-8 - לא נחתמו בין הצדדים הסכמים חדשים, אך הושגו ההסכמות שיפורטו להלן בנוגע לעסקה עם הרוכש - סטל סיטי.
- (4) מורגל סיפקה לסטל סיטי מסמכים שנדרשו לה לצורך הבקשה לוועדה. הצדדים פועלים בשיתוף פעולה מלא לצורך קבלת אישור הוועדה אשר יאפשר להם (אם יתקבל) 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 בפרוייקט ממשיכה. מתחילת שנת 2022 נמכרו כ-1,205 דירות, מהן כ-842 דירות בחודשים מרץ-ספטמבר 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.

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)

בהתייחס לעסקה עם הרוכש (כהגדרתו בדו"ח השנתי, ושהמכונה בביאור זה, לעיל ולהלן - "סטל סיטי") על רקע משא ומתן שנוהל עמו מאמצע שנת 2021 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 שבמסגרתם 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 (וברבעון שקדם לה), ההסכמות הבאות:

- (1) סטל סיטי תשלים את הגשת הבקשה הרשמית לרשויות ברוסיה בניסיון לקבל אישור להמשך ההתקשרויות בין הצדדים.
- (2) עדכון של ההסכמים בין הצדדים בנוגע לחלוקת 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 לחלוקת שנמכרו ושהבעלות בהן עברה על שם סטל סיטי (גושים 1-2) - יעודכנו על רקע המגבלות הנ"ל ושינויי הריבית ברוסיה.
- (4) 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.
- (5) 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.

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. ברבעון הקודם לתקופת הדיווח, חלפה התקופה להתקיימות התנאי המפסיק בנוגע לחלקה 64 (החלקה הראשונה שנמכרה לרוכש מבין חלקות הגוש השני של הפרויקט) ועל כן, הוכרה הכנסה בדוחותיה הכספיים של מורגל 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.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. איי סי אר מכירת קרקע הריבירה באשדוד:

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

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"). בהתאם, ברבעון הראשון של שנת 2022 רשמה החברה רווח לפני מס בסך של כ-26 מיליוני ש"ח.

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

2. כניסה לתחום הדיור המוגן:

ביום 24 בינואר 2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על כניסה לתחום פעילות נוסף ולעסוק, לפעול וליזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, 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 בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%) 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 בסך של 100 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2022. יצוין כי החברה הנכדה רשאית להקדים את יתרת התמורה על פי דעתה הבלעדי, בהודעה בכתב שתימסר למוכרת 5 ימים מראש. נכון למועד דוח זה, יתרת התמורה טרם שולמה.

לשם הבטחת עמידת החברה הנכדה בכל התחייבויותיה מכוח ההסכם, החברה תהא ערבה באופן מלא לכל התחייבויות ו/או חובי 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.

לאור העברת החזקה לידי החברה במועד זה החברה הכירה בנדל"ן להשקעה בסכום של 125 מיליון ש"ח והכירה בהתחייבות בגין יתרת התשלום שטרם הועבר.

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

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. השלמת רכישת מתחם בנק דיסקונט - הרצל בתל אביב (פרויקט בית מרס):

בהמשך לביאור 8(4)(ח) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 28 בפברואר 2022 (להלן - "מועד ההשלמה"), שילמה הרוכשת למוכרות את יתרת התמורה בגין המקרקעין ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, כולל הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-452 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-226 מיליון ש"ח), כנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין לחברה הייעודית, למעט סכום מסוים אשר נותר בנאמנות עד להמצאת מסמכים ואישורים שפורטו בהסכם. יצוין כי הרכישה מומנה מהלוואה בנקאית בסך כולל של 550 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 275 מיליון ש"ח) והיתרה ממקורותיה העצמאיים של החברה פרו ראטה לשיעור אחזקתה.

במועד ההשלמה נכנסו לתוקף הסכמי שכירות בין החברה הייעודית לבין בנק דיסקונט ואחרים (להלן: "השוכרים"). ביחס למלוא שטחי הבניינים ברחוב הרצל 156 ו-160 בתל אביב ולחלק משטח הבניין ברחוב הרצל 158 בתל אביב, וכן הומחו לחברה הייעודית הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכמי שכירות אחרים, שהיו קיימים במועד ההשלמה ביחס לבנין ברחוב הרצל 158.

סך התמורה הנוכחית מדמי השכירות השנתיים מהנכס מסתכם לכ-16 מיליון ש"ח, מתוכם כ-14 מיליון ש"ח מהבנק.

ט. רכישת מתחם של כשישה 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.

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, כשהמכר 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 בספטמבר 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.

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.

יתרת התמורה שולמה ביום 8 בספטמבר 2022 והחזקה בממכר הועברה לרוכשת.

(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 וכלל שערבות זו תמומש לאחר 30 בספטמבר 2022 כי אז הרוכשת תשפה את המוכרת בגין כל סכום שמומש כאמור (להלן - "ההחייבות 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 שישאו 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).

בגין מכירת הפרויקט רשמה החברה רווח לפני מס של כ-200 מיליון ש"ח כמפורט להלן: בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, העמידה החברה ליום 30 ביוני 2022 את חלק המקרקעין לפי שווי הנגזר ממחיר העסקה ובהתאם רשמה רווח לפני מס של כ-82 מיליון ש"ח (מתוך הרווח הכולל מהעסקה) והיתרה הוכרה ברבעון השלישי לשנת 2022 במועד השלמת העסקה.

במועד השלמת העסקה החברה פרעה את יתרת ההלוואה שנקלחה לצורך הפרויקט.

כמו כן, במועד השלמת העסקה, לחברה נוצר תזרים מזומנים פנוי מהותי, לפני מס, של כ-300 מיליון ש"ח מהעסקה בשלמותה.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

ביום 17 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 100 מיליון שח מאגרות החוב (סדרה ז') של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה, החל מיום 25 במאי 2022. נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (להלן - "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה. הרכישות תבוצענה ככל שתבוצענה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולמצב הנזילות של החברה ולהקטנת המינוף שלה, וכן יצירת רווחי הון לחברה אשר ינבעו מההפרש בין ערך ההתחייבות 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-20.5 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ-18.4 מיליון ש"ח.

יב. הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה:

ביום 3 ביולי 2022 (להלן - "מועד החתימה"), התקשרה ישראל קנדה מלונאות בע"מ, חברה בת (להלן - "חברת המלונאות"), עם חברות מקבוצת "מנורה מבטחים ביטוח" (להלן - "מנורה" או "המשקיעה"), בהסכם להקצאת 290,122 מניות רגילות של חברת המלונאות (להלן - "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").

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, ההמרה כאמור גרמה לעליה בשיעור החזקה ל-81% בהון המניות של חברת המלונאות. עם השלמת העסקה ולאחר המרת הלוואות הבעלים כאמור מחזיקה החברה (בשרשרת סופי) ב-68.5% מהון המניות של חברת המלונאות ומזכויות ההצבעה בה.

יג. רכישת 52 יחידות מלונאיות המהוות חלק ממלון ווסט תל אביב:

בהמשך לאמור בביאור 15 טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בדבר התקשרות חברת ישראל קנדה מלונאות 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. לאחר תאריך המאזן, התקשרה הרוכשת בהסכם לרכישת יחידה נוספת בסך של 1.7 מיליון ש"ח.

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

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

יד. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב:

ביום 1 בספטמבר 2022, התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) בשיעור של כ-63% על ידי החברה ו-37% על ידי צדדים שלישיים בחלקים שונים ביניהם (להלן: "הרוכשת") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה (להלן יחד: "המוכרים"), בהסכם לרכישת כ-54% בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בשטח של כ-1.2 דונם, הידועים כחלקה 553 בגוש 7093 ברחוב עמק הברכה בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-95 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה", "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה), שעיקריו יפורטו להלן:

(1) הרוכשת תרכוש מהמוכרים את מלוא זכויותיהם במקרקעין, המהווים כ-54% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, במצבם As-Is, כשהם נקיים וחופשיים, ותיכנס בנעלי חלק מהמוכרים בהסכם השכירות של המבנה הקיים על המקרקעין (להלן יחד: "הממכר").

(2) בתמורה לממכר תשלם הרוכשת למוכרים את התמורה במועדים המפורטים להלן:

א. סך של כ-9.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין הופקד במועד החתימה על ההסכם בידי נאמן (להלן: "הנאמן") וכנגדו תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכשת על זכויות המוכרים במקרקעין.

ב. בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת, ביום 26 באוקטובר 2022 הופקד בידי הנאמן סך של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התשלום השני").

ג. סך של כ-4.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין יופקד בידי הנאמן בתוך 3 ימים מהמועד בו יקבל הראשון מבין יחיד המוכרים דרישה לתשלום היטל השבחה ו/או שומת היטל השבחה ו/או שובר תשלום היטל השבחה, אך בכל מקרה לא אחרי חלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התשלום השלישי").

ד. יתרת התמורה, בסך של כ-56.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם למוכרים ביום 1 ביולי 2023 (להלן: "מועד המסירה"), בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר, במצבו As-Is כשהוא נקי וחופשי וכנגד מסירת מסמכים ואישורים.

(3) חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ, חברת פרטית המוחזקת (100%) על ידי החברה, ערבה להתחייבויות הרוכשת על פי ההסכם.

יצוין כי בד בבד להתקשרות בהסכם, התקשרה החברה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) עם השותפים ברוכשת (כ-37%) בהסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ברוכשת. במסגרת ההבנות התחייבו כל אחד מהצדדים להעמיד לרוכשת הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי ברוכשת במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

כאמור לעיל, התקשרות החברה (בשרשור, באמצעות הרוכשת) בהסכם זה הינה בנוסף לזכויות החברה (בשרשור) הקיימות במקרקעין, שנרכשו במהלך חודש פברואר 2022 באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה (100%), המהוות כ-26% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין.

לאור התקשרות החברה לרכישת חלקים במקרקעין בפברואר השנה ובכפוף לתשלום מלוא התמורה והשלמת העסקה על פי ההסכם, תחזיק החברה (באמצעות הרוכשת ובאמצעות חברה נכדה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) בכ-80% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין, כאשר נכון למועד פרסום הדוח יתר המקרקעין (20%) מוחזקים על ידי בעלים פרטיים אחרים שאינם קשורים לחברה.

על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר בתוקף 3401 / א' המאשרת זכויות בניה בהיקף של כ-20 א' מ"ר למגורים ותעסוקה. בכוונת החברה להגיש תב"ע להגדלה משמעותית של זכויות הבניה לשימושי מגורים/מלונאות ומשרדים.

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

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

טו. הקצאת מניות פרטית למשקיעים:

ביום 4 בספטמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיעים מנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה, מגדל סל מניות ישראל בע"מ, מור גמל ופנסיה בע"מ ולספרה מסטר פאנד שותפות מוגבלת (להלן ביחד - "המשקיעים"). בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה הקצתה למשקיעים 10,368,862 מניות של החברה במחיר של 13.52 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-140 מיליון ש"ח.

טז. הרחבת הפעילות המלונאית ליוון ורכישת מלון באתונה:

ביום 8 בספטמבר 2022, וכתוצאה מכך שדירקטוריון חברת המלונאות עדכן את האסטרטגיה של חברת המלונאות, אישר דירקטוריון החברה, כחברה שפעילה בין השאר באמצעות חברות בנות את עדכון האסטרטגיה של הקבוצה, באופן שתחום המלונאות של החברה בלבד, הפועל באמצעות חברת הבת ישראל קנדה מלונאות בע"מ, יורחב גם ליוון (בנוסף לישראל).

עם עדכון האסטרטגיה של הקבוצה כאמור, חתמה חברת המלונאות על הסכם לרכישת בית מלון באתונה (להלן "המלון שנרכש") בסכום של כ-25 מיליון ש"ח.

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. עדכון על שווי נכסים פיננסיים לאחר תאריך המאזן:

לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח ירדו מניות חברת נורסטאר ואלרוב בכ-13% ובכ-15% בהתאמה המייצג לחברה הפסד מנכסים פיננסיים בסך של כ-130 מיליון ש"ח לפני מס.

ב. הנפקת זכויות לבעלי מניות נורסטאר:

בהמשך לאמור בבאור 4 ב', ביום 14 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון נורסטאר על ביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניות נורסטאר (להלן: "ההנפקה"). במקרה של ניצול מלוא הזכויות צפויה נורסטאר לגייס כ-65.7 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-14 מיליון ש"ח). דירקטוריון החברה החליט על ניצול זכות החברה להשתתף בהנפקה.

ג. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון:

בהמשך לאמור בבאור 15 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ביום 22 בנובמבר 2022 נודע לחברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב החליטה על הפקדת תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון (פרויקט רמת השרון החדשה הידוע גם בשם 'מתחם אלקו'), להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור.

התכנית תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת שטחים לשימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר וזאת ב-4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי המסחר. כמו כן יוקמו 8 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוך 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). על פי התוכנית יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים.

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 אזורי גיאוגרפיים, על אופן שיווק הפרויקטים וכן על אופן הפקת ההכנסות מהפרויקט והרווח התפעולי. לגבי פרויקטים המנוהלים בחברה מוחזקת בה שותפה החברה ואשר מוצגים בדוחות בשיטת השווי המאזני, נסקרים נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בפרויקט. הוצאות הנהלה וכלליות אינן מיוחסות למגזרי החברה ולכן מופיעות בסעיף הוצאות שאינן מיוחסות.

פעילות 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.

הכנסות המגזר בישראל אינן כוללות שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה אולם נכללות בתוצאות המגזר.

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, דיור מוגן 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הקמת פרויקטים בישראל (והתחדשות עירונית) 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
הכנסות	689,358	10,064	287,606	40,010	188,047	3,381	1,276,535
תוצאות המגזר	216,573	8,999	134,483	239,189	13,286	(15,200)	581,807
הוצאות שאינן מיוחסות רווחי חברות מוחזקות הוצאות מימון הכנסות מימון							(54,415) 22,446 (156,681) 14,881
רווח לפני מסים על ההכנסה							<u>408,038</u>
נכסי המגזר	4,526,353	334,034	1,358,833	3,303,536	877,105	168,422	9,084,649
התחייבויות המגזר	(3,980,392)	(84,179)	(843,743)	(1,682,357)	(701,542)	(105,491)	(6,154,526)

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הקמת פרויקטים בישראל	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	מקרקעין ברוסיה	מקרקעין בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	מלונות	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
85,910	13,406	1,770	104,282	33,156	79,773	-	221,982	540,279
3,542	5,114	921	51,839	338,257	25,470	(53)	(40,821)	384,269
								(36,366)
								37,795
								(50,611)
								85,797
								420,884
2,984,497	44,207	197,998	1,016,868	2,155,301	540,675	11,208	(595,335)	6,355,419
(2,812,348)	(837)	(84,179)	(482,517)	(1,186,374)	(399,814)	-	595,872	(4,370,197)

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

(*) סווג מחדש.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)							
הקמת פרויקטים בישראל (והתחדשות עירונית)	מקרקעין ברוסיה	מקרקעין בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	מלונות	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,835	-	263,194	14,094	88,605	993	(43,989)	403,732
11,482	(374)	122,710	19,051	8,487	(12,495)	(609)	148,252
הכנסות							
תוצאות המגזר							
הוצאות שאינן מיוחסות							(14,277)
רווחי חברות מוחזקות							(11,711)
הוצאות מימון							(82,071)
הכנסות מימון							5,329
רווח לפני מסים על ההכנסה							45,522

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח
304,289	194,131 (*)	-	48,106	11,645	14,800	-	6,731	28,876 (*)
249,948	(42,442)	-	11,414	272,843	7,528	(291)	(446)	1,342
(15,305)								
28,503								
(18,331)								
13,106								
257,921								

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

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)

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
5,904	51	94,433	573,127	25,182	4,100	(215,117)	487,680 (54,365) 175,426 (64,717) 205,554
							749,578
4,491,083	191,870	953,020	3,157,830	615,263	43,175	(1,285,154)	8,167,087
(3,590,873)	(84,179)	(483,097)	(2,123,590)	(454,985)	(891)	1,029,117	(5,708,498)

הכנסות

תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

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 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
19,674	20,982	40,015	נכסים שוטפים
392,007	415,576	550,193	נכסים לא שוטפים
(23,780)	(37,201)	(57,278)	התחייבויות שוטפות
(331,756)	(315,318)	(232,781)	התחייבויות בלתי שוטפות
(56,145)	(84,039)	(300,149)	הון המיוחס לבעלי המניות
28,072	42,019	150,074	חלק החברה בהון, נטו
88,464	76,935	(15,652)	הלוואות והתאמות אחרות
116,536	118,954	134,422	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	-	-	2,490	20,128	הכנסות
2,490	-	-	2,490	11,080	רווח (הפסד) גולמי
119	(580)	(19,094)	807	(9,389)	רווח (הפסד) תפעולי
(997)	11,286	(31,726)	5,308	129,140	רווח (הפסד) לאחר מס
(997)	11,286	(31,726)	5,308	129,140	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(499)	5,643	(15,863)	2,654	64,570	חלק החברה ברווח (הפסד)
(786)	6,068	9,591	(1,175)	(45,558)	התאמות
(1,285)	(425)	(6,272)	1,479	19,012	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 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
3,444,466	1,740,538	3,970,730	נכסים שוטפים
164,699	2,031,125	153,054	נכסים לא שוטפים
(3,101,700)	(1,348,052)	(3,579,372)	התחייבויות שוטפות
(226,459)	(2,210,155)	(226,838)	התחייבות בלתי שוטפות
(280,976)	(213,456)	(317,577)	הון המיוחס לשותפים
(140,488)	106,728	158,789	חלק החברה בהון, נטו
47,973	68,395	45,334	התאמות
188,461	175,123	204,123	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)	
187,395	41,816	112,048	122,901	344,367	הכנסות
20,418	4,763	14,707	11,363	88,769	רווח גולמי
81,804	18,113	7,638	18,368	64,409	רווח תפעולי
53,696	13,959	(389)	8,692	31,244	רווח (הפסד) לאחר מס
53,696	13,959	(389)	8,692	31,244	רווח (הפסד) השייך לשותפים
26,848	6,980	(195)	4,346	15,622	חלק החברה ברווח (הפסד) (*) סווג מחדש

ביאור 8 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 27 בנובמבר, 2022 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר, 2022

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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' המנופים 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 בספטמבר 2022, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו 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, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו 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, 27 בנובמבר, 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-ellat@deloitte.co.il

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

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

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
40,529	270,756	119,018
70,724	24,017	84,295
27,536	26,624	25,601
53,352	52,598	70,031
10,821	10,821	-
48,351	20,072	11,852
251,313	404,888	310,797
-	-	192,320
3,286	3,461	2,848
2,503,204	1,905,461	2,866,546
3,371	3,487	3,014
-	6,461	3,207
2,509,861	1,918,870	3,067,935
2,761,174	2,323,758	3,378,732

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 בספטמבר	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
7,062	2,694	8,351
-	-	29,985
27,585	28,836	50,112
14,171	14,165	58,472
923	885	1,638
35,256	-	12,756
19,678	25,010	20,661
104,675	71,790	181,975
-	-	76,807
842,178	841,523	937,144
153	153	153
1,700	36,700	1,700
59,142	34,624	30,808
903,173	913,000	1,046,612
2,922	2,824	3,026
801,153	657,101	941,186
(10,052)	(7,646)	(831)
30,491	30,491	30,491
1,001,105	729,666	1,250,838
(72,293)	(73,268)	(74,565)
1,753,326	1,339,168	2,150,145
2,761,174	2,323,758	3,378,732

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחד לבעלי מניות החברה

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

סך הכל הון

27 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
5,852	1,007	561	2,171	1,907	הכנסות:
1,177	342	21	1,790	2,421	מדמי ניהול מחברה מוחזקת
17,175	2,568	1,186	5,776	8,681	מדמי ניהול קבוצות רכישה
7,268	1,498	185	5,162	4,585	שיווק מחברות מוחזקות
251	-	120	-	338	משיווק ותינוך
3,702	1,463	7,638	3,129	8,245	מהשכרת נדל"ן להשקעה
35,425	6,878	9,711	18,028	26,177	ממכירת מלאי מקרקעין
					סך הכל הכנסות
(945)	(496)	(5,852)	(1,201)	(9,024)	עלות מכירת מקרקעין
(55)	-	-	(55)	(18)	הוצאות אחרות
(50,550)	(13,984)	(10,345)	(31,800)	(42,073)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(16,125)	(7,602)	(6,486)	(15,028)	(24,938)	
(*)10,569	(*)287	(42,190)	(*)615	(139,088)	הפסד תפעולי
(*)2,404	(*)446	1,291	(*)578	4,740	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים
(28,066)	(8,070)	(13,219)	(24,203)	(42,610)	בשווי הוגן דרך רווח והפסד
31,030	1,676	7,323	22,244	26,632	הכנסות מימון
(188)	(13,263)	(53,281)	(15,794)	(175,264)	הוצאות מימון
615,914	196,706	65,827	331,121	432,457	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
615,726	183,443	12,546	315,327	257,193	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
(44,711)	392	18,738	(15,751)	28,540	רווח מחברות מוחזקות
571,015	183,835	31,284	299,576	285,733	רווח לפני מסים על ההכנסה
					הוצאות מסים
					רווח לתקופה
9	804	(1,441)	(966)	(2,272)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
(3,719)	(2,976)	3,369	(2,976)	1,891	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
567,305	181,663	33,212	295,634	285,352	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של
					התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך
					רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון
					אשראי נטו ממס
					סך הכל רווח כולל המיוחס לחברה
					(*) מוין מחדש.

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
571,015	183,835	31,284	299,576	285,733
1,605	(76)	559	944	1,654
(10,569)	(287)	42,190	(615)	139,088
(615,915)	(196,706)	(65,828)	(331,121)	(432,457)
(31,209)	(1,673)	(8,235)	(22,241)	(29,449)
(15)	(3)	1,171	(14)	1,834
40,423	(886)	1,141	(3,699)	(4,852)
1,236	309	362	897	1,052
(614,444)	(199,322)	(28,640)	(355,849)	(323,130)
3,586	(3,663)	1,379	4,492	1,953
(2,408)	376	5,728	(1,981)	(5,858)
(4,617)	181	334	(8,985)	1,289
	499	(27)	(360)	715
12,814	16,054	10,148	18,539	983
40,885	768	(18,925)	16,367	(28,334)
50,260	14,215	(1,363)	28,072	(29,252)
6,831	(1,272)	1,281	(28,201)	(66,649)

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:

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(924)	(374)	(82)	(760)	(614)
(59,164)	(13,001)	(12,771)	(22,411)	(344,979)
-	-	6,056	-	153,220
(675,223)	(76,362)	(2,050)	(297,413)	(6,356)
-	-	-	-	-
433	109	114	323	339
-	(1,445)	(3,207)	(6,461)	(3,207)
<u>(734,878)</u>	<u>(91,073)</u>	<u>(11,940)</u>	<u>(326,722)</u>	<u>(201,597)</u>
674,755	272,698	-	674,755	152,357
(204,333)	(116,513)	-	(204,333)	(14,744)
243,707	-	140,137	99,557	140,137
1,287	-	-	1,290	-
-	-	(22,500)	-	(22,500)
-	-	235	-	29,985
-	-	25,000	-	125,000
(5,000)	(1,250)	(25,000)	(3,750)	(27,500)
(20,000)	(20,000)	-	(20,000)	(36,000)
<u>690,416</u>	<u>134,935</u>	<u>117,872</u>	<u>547,519</u>	<u>346,735</u>
(37,631)	42,590	107,213	192,596	78,489
78,160	228,166	11,805	78,160	40,529
<u>40,529</u>	<u>270,756</u>	<u>119,018</u>	<u>270,756</u>	<u>119,018</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
פירעון הלוואות מאחרים
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 המצורפים 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 ומידיים) התש"ל-1970.

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

(2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 4 ו-5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 השלישי של שנת 2022

הנהלה, בפקוח 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 הנהלה הם:

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

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

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

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

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

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון 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.

27 בנובמבר, 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 השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 בנובמבר, 2022

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים