

דו"חות כספיים ליום 31 במרץ 2023

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 חודשים שהסתיימו ביום

31 במרץ 2023



דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- החברה וחברות כלולות מכרו מתחילת השנה דירות, משרדים וקרעויות בהיקף כספי כולל של כ- 1,389 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל חברות כלולות- ורטיקל סיטי ואיי סי אר). בתקופה מקבילה אשתקד מכרו אותן חברות דירות וקרעויות בהיקף כספי של כ- 945 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל חברה כלולה איי סי אר), המהווה גידול של כ- 47%. מזה:
- ❖ בפרויקט "Rainbow"- שדה-דב, ת"א נכון למועד פרסום הדוח מכרה החברה ¹40 דירות מתוך 67 דירות שיצאו לשיווק, בתמורה של כ- 285 מיליון שקל. המשקף מחיר ממוצע למ"ר של כ- 75 אלף ש"ח למ"ר.
- ❖ בחברה הכלולה המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן הוחלט על שיווק של בניין משרדים ונכון ליום פרסום הדוחות נמכרו מעל לכ- 13 אלף מ"ר משרדים², בתמורה של כ- 400 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
- החברה מכרה את מלוא אחזקותיה במניות חברת אלרוב מלונאות נדל"ן בע"מ בתמורה לסך של כ- 500 מיליון ש"ח.
- בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 חלה ירידה ביתרת ההלוואות הבנקאיות בסכום של כ- 235 מיליון ש"ח. בנוסף, איי סי אר (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50%) פרעה הלוואה בסך של כ- 465 מיליון ש"ח.
- החברה מבצעת מעת לעת רכישות עצמאיות של אג"ח סדרה ז' של החברה נכון למועד הדוח רכשה החברה במצטבר כ- 56 מיליון שקל ע.נ. (המהווים כ- 7% מהיקף הסדרה).
- ליום 31 במרץ 2023 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ- 409 מיליון ש"ח.
- לחברה יתרות מלאי מקרקעין בסך של כ- 3.2 מיליארד ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 31 במרץ 2023, הסתכם לכ- 8.3 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 8.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023 הסתכם לכ- 2.8 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ- כ- 2.96 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2023 הסתכם לסך של כ- 2 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ- 2.14 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.
- ההפסד הנקי לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 148 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ- 231 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע בעיקר ממימוש מניות אלרוב. ממועד רכישת מניות אלרוב ועד מועד מכירתן, הרוויחה החברה כ- 49 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 33.7% בהשוואה לכ- 29.8% ליום 31 במרץ 2022.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2023 הינו כ- 23.7% בהשוואה לכ- 21.5% ליום 31 במרץ 2022.
- ממרץ 2022 ועד למועד הדוח רכשו בעלי השליטה, ברק רוזן ואסף טוכמאיר, מניות של החברה בהיקף של כ- 40 מיליון ש"ח.

¹ כולל כתבי הצטרפות. ראה טבלה להלן.

² כולל כתבי הצטרפות. ראה טבלה להלן.

מכירת דירות ומשרדים לתקופה:

פרויקט	דירות ומשרדים שנמכרו במהלך שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות ומשרדים שנמכרו המאזן ועד למועד פרוסום הדוח	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות ומשרדים שנמכרו מתחילת השנה ועד למועד פרוסום הדוח	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק למועד פרוסום הדוח
Rainbow שלב א', תל אביב (*)	14	74,515	26	210,148	40	284,663	60%
נווה גן, רמת השרון (שלב א')	13	78,280	2	10,835	15	89,115	68%
ההסתדרות גבעתיים	7	50,536	-	-	7	50,536	57%
המסילה, הרצליה	2	16,630	-	-	2	16,630	74%
Ocean Park II, נתניה	2	7,829	-	-	2	7,829	87%
הגפן, הרצליה (שלב ב')	1	4,300	-	-	1	4,300	96%
אחד העם, תל אביב	--	--	--	--	--	--	84%
סה"כ	40	232,090	26	220,983	66	453,073	
ורטיקל סיטי, רמת גן(**)	(**)	356,558	(**)	43,800	(**)	400,358	
סה"כ	40	588,648	26	264,783	66	853,431	

Rainbow (*) שלב א'- כולל 67 דירות ועל הקרקע יש סך הכל 480 דירות.

מתוכם כ- 9 כתבי הצטרפות בסך של כ-79,421 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

מחיר המכירה הממוצע בחוזים חתומים וכתבי הצטרפות הינו כ-75 אלפי ש"ח כולל מע"מ למ"ר.

(**) בפרויקט ורטיקל סיטי רמת גן נמכרו כ- 13,774 מ"ר משרדים, מתוכם כתב הצטרפות בגין כ- 3,561 מ"ר משרדים.

להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:

מתחילת השנה ועד ליום 30 באפריל 2023 נמכרו בפרויקט ברוסיה 252 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2022.

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 2022, הכולל את דוח תיאור עסקי החברה לשנת 2022 ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוח התקופתי", "דוח ברנע 2022" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2023, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 8 תחומי פעילות כמפורט להלן:

1. תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)
2. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה
3. תחום הקמת פרויקטים בישראל
4. תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל
5. תחום הנדל"ן המניב בישראל
6. תחום ניהול מלונות בישראל
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 072525-01-2021) המובא בדוח זה בדרך של הפניה)
8. תחום הדיור המוגן בישראל (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים)
9. תחום הפעלת נכסים וחניונים בישראל (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים)

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

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

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
פרויקט אחד העם, תל-אביב	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 58 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ-267 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פרויקט רמת השרון החדשה	ביום 21 בנובמבר 2022 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב החליטה על הפקדה בתנאים של תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון, להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (להלן: "התוכנית"). 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 4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר. כמו כן, יוקמו 8 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 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. נכון למועד דוח זה, השלימה השותפות את התנאים לצורך הפקדה בפועל, וממתינה לקבלת נוסח הפקדה מהוועדה המחוזית. הערכות החברה בדבר היקף הזכויות הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נסיונה של החברה ועל סטאטוס הדיונים מול הרשויות נכון למועד דוח זה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל.
פרויקט מידטאון ירושלים	בהמשך לאמור בבאור 15 טז' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ועדת המשנה להתנגדויות, בישיבתה מיום 2 בפברואר 2023, החליטה לאשר את התכנית לפרויקט, וביום 5 במאי 2023 פורסמה למתן תוקף.

תחום הקמת פרויקטים בישראל

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
	עם כניסתה לתוקף של התוכנית, יכלול הפרויקט שטחים בהיקף כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-90 אלפי מ"ר, אשר ייבנו ב-4 מגדלים בני 40 קומות כ"א שיכללו בסה"כ כ-1,000 דירות (מתוכן 20% לשכירות ארוכת טווח), כ-70 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, כ-5.5 אלפי מ"ר מסחר בבניה מרקמית, שימור מבנה בית החולים "שערי צדק הישן" שישמש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות בהיקף של כ-10 מ"ר להקמת בית ספר/אולם ספורט, מתנ"ס וכיו"ב.
פרויקט שדה דב	פרויקט להקמת 480 יח"ד בשטח של כ-51,000 מ"ר לשיווק (כולל מרפסות) ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו. החברה החלה בשיווק של 67 יחידות דיור. עד למועד פרסום הדוחות נמכרו 38 יחידות דיור בסכום כולל של כ-267 מיליון ש"ח (מתוכם כ-7 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-62 מיליון ש"ח).
מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט פינוי בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד 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"), היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כ-159 יח"ד בפרויקט (מתוך 165 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ-457 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
הגפן, בר כוכבא, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט פינוי ובינוי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. שלב א' כולל 6 בניינים הכוללים 264 יח"ד (מתוכן 180 לשיווק). בחודש דצמבר 2021 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב א' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו כל היחידות היינו, 180 יח"ד (100% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-557 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ב' כולל 2 בניינים הכוללים 136 יח"ד (מתוכן 96 לשיווק). בחודש דצמבר 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב ב' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 92 יח"ד (כ-96% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-359 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 בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כל היחידות, היינו 67 יח"ד (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). בחודש מרץ 2022 קיבלה איי סי אר היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 52 יח"ד (כ-87% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-205 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). בחודש אפריל 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 20 יח"ד (74% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-138 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. ביום 4 במאי 2023 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ וצמח המרמן בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הפרויקט בהיקף כולל שלא יעלה על סך של 1,670 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-520 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 370 יח"ד (כ-68% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,848 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בנוסף, בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה למגרשים 28,30. שלב ב- בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ עם צד שלישי בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין של שלב ב' (401 יח"ד) בתמורה לסך של כ-510 מיליון ש"ח, המורכבים מפירעון הלוואה בסך של כ-465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה איי סי אר מהבנק לצורך רכישת המקרקעין ומכ-45 מיליון ש"ח שישולמו בהתאם לתנאים והמועדים הקבועים בהסכם. החל ממועד ההתקשרות נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א). ביום 4 במאי 2023, התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה. שלב ג' כולל כ-256 יחידות דיור.

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטטוס
ההסתדרות גבעתיים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט לבניית 3 בנייני מגורים שיכלול 333 דירות (216 לשיווק). שיווק הפרויקט החל בחודש ספטמבר 2022. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 123 יח"ד (57% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-604 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

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	
צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית
כחול עתלית	13,400	9,800	מיידי, ייגבה בפועל עם התנעת הליווי הבנקאי
טורקיז	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
פי גלילות מתחם גלילות	28,000	28,000	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	21,600	21,600	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל
הצוק הצפוני, תל-אביב	15,700	15,700	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים
תכלת הרצליה	14,000	14,000	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים
סאנסט	7,680	7,680	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים
סה"כ		129,100	

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

שם הפרויקט ¹	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף השיווק נכון ליום 31.03.2023	היקף השיווק נכון להיום	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ²	מלאי (חלק החברה) 31.03.2023	יתרת הכנסות צפויות (100% ליום 31.3.23)	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) ליום 31.3.23	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ³	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס
דה וינצ'י מגורים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	עד 2023	2,253	14,530	7,265	5,012	69%	26,876
דה וינצ'י משרדים	46%	קבוצת רכישה	בבניה	100%	100%	טרם נקבע	-	559,156	452,917	452,917	100%	348,746
רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	98%	98%	במועד אישור התוכנית	3,642	37,702	30,162	26,520	88%	24,062
רמה"ש החדשה זכויות משרדים ⁴	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	35%	35%	טרם נקבע	60,132	156,500	156,500	96,194	61%	82,431
צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	95%	95%	טרם נקבע	16,583	29,380	29,380	12,797	44%	26,437
חצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	טרם נקבע	59,959	226,154	144,738	84,779	59%	125,239
טורקיז	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	91%	91%	טרם נקבע	2,657	10,021	10,021	7,290	73%	8,344
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	144,625	2,454,255	1,227,128	473,750	39%	410,059
הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	85%	86%	טרם נקבע	0%	0%	0%	97,941	9%	140,372
מתחם לפיד, יפו ⁵	50%	יוזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	טרם נקבע	361,658	2,278,847	1,093,847	97,941	9%	140,372
בית מרס, תל אביב	48%	יוזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	טרם נקבע	70,438	176,285	167,470	48,668	29%	66,295
אחד העם 13	95%	יוזמי	בבניה	84%	84%	עד 2024	72,971	126,480	126,480	53,508	42%	55,836
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	44%	44%	עד 2025	54,592	256,275	153,765	99,373	65%	111,419
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	37%	37%	עד 2025	177	14,000	14,000	14,000	100%	14,000
תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	במועד אישור התוכנית	414,122	2,028,838	1,643,359	543,717	33%	448,972
זכויות המגורים יהודה הלוי פרויקט ישראל קנדה בסיטי, ת"א ⁶	81%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	550,635	4,207,735	3,071,647	492,560	16%	379,271
זכויות מגורים מידטאון (שערי צדק), ירושלים ⁷	73%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	376,378	2,772,256	1,386,128	296,229	21%	228,097
מתחם בית הנערה הוד השרון ⁸	50%	יוזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	טרם נקבע	1,405,992	3,318,219	3,318,219	720,446	22%	778,778
שדה דב, ת"א ⁹	100%	יוזמי	תב"ע בתוקף	3%	6%	עד 2029	3,596,814	18,666,633	13,033,026	3,525,701		3,275,234
סה"כ												

(¹) לגבי פרויקטים עיקריים של ICR ראה בטבלאות הבאות.

(^{**}) הנתונים בטבלה אינם כוללים את פרויקט משולש ברוסה ברמת גן.

1 דה וינצ'י ובית מרס הם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.

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

3 בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.

4 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.

5 לפיד, תל אביב- הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 22.3.23, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.

6 יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 22.3.23, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.

7 בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות המלונאות, המשרדים והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה. מידטאון ירושלים- הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 22.3.23, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות הדיור להשכרה, המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.

8 בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהה לאומדן שפורט בדוח התקופתי ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 22.3.23, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.

9 שדה דב, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, חישוב הרווח מבוסס על מחירי מכירה בפועל, המשקף מחיר מכירה ממוצע של כ-75 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.

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

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2023	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 31.03.2023	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ⁽³⁾
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									

פרויקטים בהקמה / בשיווק

123,043	56,675	91,115	96%	96%	165	2024	פינוי בינוי	100%	Yam ים, בת ים
46,225	23,544	82,936	100%	100%	117	2025	2018	100%	שדרות ירושלים, יפו
144,987	87,451	82,063	100%	100%	180	2024	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א
132,842	121,794	77,007	96%	96%	96	2025	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב
58,670	18,626	19,475	100%	100%	67	2025	2019	100%	Ocean Park I, נתניה
60,578	52,688	42,268	87%	87%	60	2025	2019	100%	Ocean Park II, נתניה
45,850	27,900	33,693	74%	74%	27	2025	פינוי בינוי	100%	המסילה, הרצליה
242,602	310,494	7,694	57%	57%	216	2027	פינוי בינוי	100%	ההסתדרות, גבעתיים
345,926	311,116	722,583	68%	67%	548	2027	2021	57.8%	נווה גן, פארק צפון, רמת השרון (שלב א') ⁽⁴⁾
1,200,723	1,010,288	1,158,834							סה"כ פרויקטים בהקמה

(1) חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. לאחר רכישת ICR יוחסו הקצאת עלות רכישה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%). ליום 31 במרץ 2023 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-37 מיליון ש"ח (לאחר הפחתות).

(2) הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.

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

(4) חלקה של ICR בפרויקט 50% בשלושה מגרשים מתוך הארבעה ובמגרש נוסף ICR מחזיקה ב-75% ובסה"כ מחזיקה ICR בשיעור משוקלל של כ-58% בפרויקט.

פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.03.2023	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
(חלק ICR)		מצב תכנוני		באלפי ש"ח		
		מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש		
תל השומר, רמת גן ¹²	100%	2017	58 יח"ד	58 יח"ד	1,683	31,562
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	172 יח"ד	500 יח"ד	147,175	286,516
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	66,746	טרם נקבע
הירקון, תל אביב ¹³	50%	2019	68 יח"ד, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	-	47,094	181,602
סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	טרם נקבע	26,250	24,206
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ב') ¹⁴	100%	2021	401 יחידות דיור ו-470 מ"ר מסחר	-	1,017,387	331,249
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ¹⁵	100%	2021	256 יחידות דיור ו-820 מ"ר מסחר	-	613,549	291,750
סה"כ פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע					1,919,884	1,146,885

* בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין. ביום 4 במאי 2023 התקיים מועד המסירה המשפטי והעסקה הושלמה.

התחדשות עירונית

פרויקטים מעל 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
(חלק ICR)		מ"ר מסחר		באלפי ש"ח			
אידימית, גבעתיים	118	76	-	100%	-	319,470	67,924
מתחם גאפונוב, אשדוד	756	588	2,200	70%	-	1,188,684	190,641
הנטקה, קריית יובל, ירושלים	425	287	1,110	100%	-	798,949	182,678
רוטשילד, בת ים *	560	397	1,500	92%	-	668,008	136,372
מתחם הצופים, לוד	310	262	1339	85%	-	472,017	82,551
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	165	84%	-	374,001	74,462
קטמונים, ירושלים	440	295	800	89%	-	942,128	273,616
בר כוכבא, הרצליה	69	48	175	76%	-	125,643	24,799
ברודצקי 33-35, תל אביב	132	60	-	85%	-	300,940	74,305
רבי עקיבא, הרצליה	170	114	-	71%	-	305,085	68,386

¹² עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%

¹³ הירקון 33-37 בת"א הינו פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של ICR תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות

¹⁴ הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר

¹⁵ הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר	(חלק ICR)					באלפי ש"ח
סטרומה, חיפה	671	515	500		76%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לעדה המחוזית	-	932,068	157,318
קוקיס, בת ים	171	114	300		88%	הוגשו מסמכי תוכנית	-	352,980	69,023
כצלסון, יהוד (כולל מסחר)	816	544	450		72%	השלמות תנאים להפקדת התוכנית	-	1,292,806	178,646
סלומון, נתניה (כולל מסחר)	325	212	367		84%	עריכת מסמכי תוכנית לקראת הגשה	-	525,885	84,967
אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר)	187	128	-		73%	השלמות תנאים להפקדת התוכנית	-	393,191	75,761
ז'אן גורס, חיפה	538	413	-		77%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לעדה המחוזית	-	813,750	121,090
סה"כ התחדשות עירונית	5,879	4,182						9,805,605	1,862,540

* ICR מחזיקה בפרויקט 50%

פרויקטים מתחת ל- 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
	יחידות דיור בפרויקט	יחידות דיור לשיווק	מ"ר מסחר	(חלק ICR)					באלפי ש"ח
הורד א, אור יהודה	312	225	-	הסכמת 100% מהדיירי ם ואישור תב"ע חדשה	66%	פרה רולינג ועדה מחוזית	-	521,718	102,005
הורד ב, אור יהודה	312	223	-		32%	פרה רולינג ועדה מחוזית	-	521,718	102,005
אנצו סרני, גבעתיים *	736	424	10,115		5%	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	-	852,377	169,569
רסקו, חולון (כולל מסחר)	493	335	417		51%	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר	-	673,068	95,447
נווה כפיר, תל אביב	289	178	-		32%	טרום תכנון להיתר	-	466,667	98,507
יציאת אירופה, חיפה	499	383	-		60%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לעדה המחוזית	-	754,640	112,294
ז'אן גורס 2, חיפה	550	422	-		0%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לעדה המחוזית	-	763,753	125,090
חולון הלוחמים	435	290	500		0%	טרום תכנון להיתר	-	726,775	112,483
ביאליק נורדא, רמת גן	234	144	600		12%	טרום תכנון להיתר	-	365,547	57,036
פנקס תל אביב	60	35	-		15%	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר	-	149,368	28,609
תל אביב דה האז	29	19	288		0%	טרום תכנון להיתר	-	111,889	32,670
מעונות שרה, הרצליה	645	449	1,146		61%	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	-	1,376,993	321,260
פרוג, רמת גן	343	206	200		39%	התנגעת תכנון לתב"ע	-	645,423	139,506
הראה-נגבה, רמת גן (כולל מסחר)	258	158	200		48%	התנגעת תכנון לתב"ע	-	409,480	64,196
סומקן, ת"א	400	256	400		58%	התנגעת תכנון לתב"ע	-	685,179	121,522
פנינת איילון, ת"א	140	70	1,361 מ"ר מסחר ו- 43,049 מ"ר משרדים		60%	התנגעת תכנון לתב"ע	-	800,000	192,520
סה"כ התחדשות עירונית	5,735	3,817	58,276					9,824,594	1,874,720

מידע צופה פני עתיד

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר קבלת שינוי יעוד לקרקע ו/או היקף זכויות הבנייה בקרקע ו/או קבלת היתרי בניה, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך ההכנסות הצפויות, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, יתרת העודפים, 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 עליית הריבית והאינפלציה כמפורט בסעיף __ להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית 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 עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה להלן, 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 31 במרץ 2023 מסתכם לסך של כ-8,272 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,712 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הירידה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2023 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2022	ליום	ליום	ליום	
	31.12.2022	31.03.2022	31.03.2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	204,551	140,839	265,234	מזומנים ושווי מזומנים
מזומן מוגבל בשימוש	55,590	4,523	24,968	מזומן מוגבל בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	740,191	699,207	120,205	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה	56,418	56,074	63,521	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
חייבים ויתרות חובה	98,396	127,023	55,549	חייבים ויתרות חובה
חייבים מס הכנסה	10,190	-	12,333	חייבים מס הכנסה
חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות	41,373	-	42,859	חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות
מלאי מקרקעין	1,022,430	1,138,910	1,029,735	מלאי מקרקעין
נכס מוחזק למכירה	-	371,479	-	נכס מוחזק למכירה
מלאי בניינים למכירה	74,397	89,127	70,439	מלאי בניינים למכירה
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	9,508	3,700	-	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
סך הכל נכסים שוטפים	2,313,044	2,630,882	1,684,843	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	1,030,124	941,472	1,063,359	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך	-	363,600	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	2,065,058	2,257,584	2,131,509	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה	2,286,681	1,920,344	2,362,215	נדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	15,876	53,585	2,854	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע	607,636	401,469	624,177	רכוש קבוע
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	1,107	6,000	1,107	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	4,916	4,578	5,028	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
נכסי זכות שימוש	266,938	189,463	264,991	נכסי זכות שימוש
חייבים בגין מכירות מקרקעין	1,684	4,843	1,105	חייבים בגין מכירות מקרקעין
חייבים ויתרות חובה	10,479	35,230	11,230	חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים נדחים	71,737	22,887	82,010	נכסי מסים נדחים
נכסים אחרים	36,886	14,120	37,934	נכסים אחרים
סך הכל נכסים לא שוטפים	6,399,122	6,215,175	6,587,519	סך הכל נכסים לא שוטפים

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2022 אלפי ש"ח	ליום 31.03.2022 אלפי ש"ח	ליום 31.03.2023 אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
	8,712,166	8,846,057	8,272,362	סך הכל נכסים
התחייבויות שוטפות				
--	1,487,664	795,771	1,543,852	אשראי מתאגידים בנקאיים
ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים.	139,800	393,836	79,096	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
--	58,521	14,177	58,565	חלויות שוטפות של אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	14,165	11,749	14,467	חלויות שוטפות של התחייבות בגין הכירה
--	50,672	32,793	37,957	ספקים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרישום הפרשה בגין דיבידנד שהוכרז בסך של 25 מיליון ש"ח וחולק לאחר תאריך הדוח. להרחבה ראה באור 4' לדוחות הכספיים.	86,243	106,656	110,812	זכאים ויתרות זכות
---	6,953	-	7,488	התחייבות למתן שירותי בנייה
---	12,090	106	11,840	מס הכנסה
---	45,475	377,955	39,551	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
---	21,330	36,898	15,526	הלוואות מאחרים
	1,922,913	1,769,941	1,919,154	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
הקטון ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר מפרעון הלוואות בסך של כ- 280 מיליון ש"ח עקב מימוש מניות אלרוב. להרחבה ראה באור 4' לדוחות הכספיים.	2,411,100	2,972,770	2,180,221	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
---	22,606	23,961	22,378	הלוואות מאחרים
הקטון ביתרה נובע בעיקר מתשלום ריבית בגין אגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך כ- 17 מיליון ש"ח	904,096	994,818	890,662	אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה	270,250	190,754	269,462	התחייבות בגין הכירה
---	18,009	-	17,475	התחייבות למתן שירותי בנייה
---	13,142	11,685	12,577	התחייבויות לא שוטפות אחרות
---	188,059	244,090	171,391	מסים נדחים
	3,827,262	4,438,078	3,564,166	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
הקטון ביתרה נובע בעיקר מהפסד כולל של כ- 147 מיליון ש"ח וכן מדיבידנד בסך של כ- 25 מיליון ש"ח שהוכרז בתקופת הדוח.	2,961,991	2,638,038	2,789,042	סך הכל הון (כולל המיעוט)
	8,712,166	8,846,057	8,272,362	סך הכל התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 במרץ 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של כ-1,965 מיליון ש"ח וכ-2,136 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 במרץ 2023 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 234 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ- 390 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקטון בהון החוזר נובע מקטון בנכסים השוטפים בקיזוז קטון נמוך יותר בהתחייבויות השוטפות והכלל כמפורט לעיל. לתקופה של 12 חודשים לחברה יש הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.5' לדוח זה

הסברים לשינויים מהותיים שחלו בהשוואה ל-3 חודשים הסתיימו ביום 31 במרץ 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3		
		2022	2023	
הכנסות:				
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון מסחר.	53,348(*)	12,068	224,17	השכרת נדל"ן להשקעה
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין רמת השרון (כ-15 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בפרויקט הצוק הצפוני (כ-7 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד קיטון בגין מכירת מלאי מקרקעין בפרויקט שביל התפוזים (כ-0 מיליון ש"ח ו-6 מיליון ש"ח, בהתאמה)	1,024,529	9,035	21,612	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
עיקר ההכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.3.23 ו-31.3.22 : הכנסות ממכירת דירות בפרויקט אחד העם (כ-24 מיליון ש"ח ו-27 מיליון ש"ח, בהתאמה).	137,664	26,703	23,887	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	19,354(*)	4,502	5,508	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	2,210	-	-	הכנסות מדמי ניהול
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות מתחילת הפעלת מלון לייק האוס ומלון פליי מידטאון תל אביב (כ-14 מיליון ש"ח ו-5 מיליון ש"ח, בהתאמה בהשוואה לכ-0 מיליון ש"ח אשתקד) ומהכנסות מהפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-18 מיליון ש"ח ו-15 מיליון ש"ח, בהתאמה)	263,084	38,102	63,411	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	17,770	6,737	7,433	הכנסות שיווק ותיווך
עלייה בשווי ההוגן לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.22 נובעת בעיקר מעלית ערך בסך של כ-85 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים הנובעת מקידום התוכנית להגדלת הזכויות וקידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס ; ומעליית ערך בסך כ-86 מיליון ש"ח בפרויקט הרכבת הנובעת ממכירת הזכויות בקרקע (להרחבה ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים).	316,391	176,419	3,769	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	5,945	3,619	48	הכנסות אחרות
	295,1,840	277,185	142,892	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:				
---	22,420	4,039	7,300	עלות השכירות
---	622,388	6,469	4,006	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות מכירת דירות מגורים אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת דירות מגורים בפרויקט אחד העם והתקדמות בבנייה (כ-16 מיליון ש"ח ו-18 מיליון ש"ח, בהתאמה)	92,707	18,069	16,005	עלות מכירת דירות מגורים
הגידול בעלות הפעלה וניהול בתי מלון אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתחלת הפעלת מלון לייק האוס ומלון פליי מידטאון (כ-15 מיליון ש"ח ו-7 מיליון ש"ח, בהתאמה בהשוואה לכ-0 מיליון ש"ח אשתקד) ומעלות הפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-20 מיליון ש"ח ו-15 מיליון ש"ח, בהתאמה)	252,948	40,927	71,145	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידה בשווי נדל"ן להשקעה לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.23 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך של כ-5 מיליון ש"ח בבית דזור מוגן כפר שמריהו בגין הוצאות מימון שהונו לנכס, מירידת ערך בסך של כ-4 מיליון ש"ח בפרויקט עמק הברכה בגין מס רכישה ששולם ומירידת ערך בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-3 מיליון ש"ח בגין הוצאות מימון שהונו לנכס	13,655	1,867	15,900	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	48,921	11,128	12,328	הוצאות הנהלה וכלליות
---	42,244	7,447	9,958	הוצאות שיווק ומכירה
---	3,493	-	-	הוצאות אחרות
	1,098,776	89,946	136,642	סך הכל הוצאות ועלויות
	741,519	187,239	6,250	רווח תפעולי
הקיטון בהכנסות משערוך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהשוואה לאשתקד נובעת בעיקר מירידת ערך בגין השקעה במניות נורסטאר ובמניות אלרוב, להרחבה ראה באור 4א בדוחות הכספיים של החברה.	(269,020)	(102,953*)	(159,093)	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022
	2022	2023	
הכנסות מימון	28,546	488,4 (*)	10,512
הוצאות מימון	(116,966)	(21,274)	(29,880)
רווח לאחר מימון	384,079	273,406	(172,211)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	36,907	14,274	704
רווח לפני מסים על ההכנסה	420,986	287,680	(171,507)
מסים על ההכנסה	(71,314)	(56,179)	23,537
(הפסד) רווח לתקופה	349,672	231,501	(147,970)
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	(3,313)	2,138	1,017
רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס	7,295	-	-
סך הכל (הפסד) רווח כולל	353,654	233,639	(146,953)

ב.3. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2023 הסתכמה לסך של כ- 265 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 204 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, עלייה של כ- 61 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מהפסד נקי בסך של כ-148 מיליון ש"ח, משינוי במיסים נדחים נטו בסך של כ-27 מיליון ש"ח וירידה בספקים בסך של כ-13 מיליון ש"ח. מנגד, הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-159 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות אלרוב ובמניות נורסטאר), ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-30 מיליון ש"ח ומירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין בסך של כ-19 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ-46 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים נבע בעיקר ממכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-461 מיליון ש"ח (בעיקר מכירת מניות אלרוב). מנגד, לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-58 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-33 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-375 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים שימש בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-306 מיליון ש"ח. מנגד, לקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-78 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות מימון הסתכם לסך של כ-268 מיליון ש"ח.

מקורות המימון העיקריים של התאגיד :

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב ומידטאון ירושלים ראה להלן ולרבות בפרויקטים חדשים כגון "מתחם הבורסה" כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 16 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-098026).
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-1,702 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-3,215 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 החברה¹⁶ בנוסף לאגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב ת (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 31.03.2023 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2023
1. בנק מקומי ¹⁷	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה (כולל פרויקט שדה דב)	2,208,156	(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 טוכמאר 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 31.03.23 הוא כ-23.7% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.03.23 הוא כ-63.8% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.23 עומד על כ-1,966 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-30.5% - תקין. (ה) לא חל שינוי כאמור
2. בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 74% המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי	838,310	824,549	(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 כל שינוי מבנה ביחס ללווה, לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם הלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.03.23 הוא כ-23.7% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.03.23 הוא כ-63.8% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.23 עומד על כ-1,966 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-30.5% - תקין. (ה) לא חל שינוי כאמור

¹⁶ הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 15-104 : אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברנע 2021. 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 31.03.2023 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2023
3.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	549,000	457,477	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.

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

יודגש, כי בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 בדבר הגילוי נדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9' לתקנות הדוחות.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.03.2023 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.03.2023 (במיליון ש"ח)		
<u>195</u>	<u>(234)</u>	הון חוזר	הון חוזר
<u>191</u>	<u>249</u>	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	
<u>(37)</u>	<u>(46)</u>	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	

נכון ליום 31 במרץ 2023, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים סולו וגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ולפיכך מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה, לאור ההון החוזר החיובי לתקופה של 12 חודשים (הן בדוחות הנפרדים והן בדוחות המאוחדים) ולאור סקירה של הנהלת החברה של הפרויקטים של החברה והרווחים הצפויים לחברה (לרבות מדמי ניהול) מהפרויקטים השונים.

יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים של החברה והמימושים מתחילת שנת 2023, ובכלל זה מכירת מלוא אחזקותיה של החברה במניות אלרוב והתמורות הנובעות מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאינן כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור. האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה להלן.

במהלך שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-5.3%. מתחילת שנת 2023 המשיכה המגמה ומדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-2% נוספים.

לאור עליית המדד המשיך בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית על מנת לבלום את עליות המחירים ושיעור ריבית הפריים עלה מ-4.75% בסוף שנת 2022 (1.6% בסוף שנת 2021) ל-6% נכון לסמוך למועד פרסום הדוח. לשינויים האמורים בסביבת האינפלציה והריבית ישנה השפעה על הסביבה העסקית של התאגיד.

השפעת עליית הריבית:

בניסיון לרסן את עליית המחירים ממשיך בנק ישראל בהעלאת הריבית. 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 של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

בהמשך לאמור בסעיף 5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח, עקב העלייה בסביבת האינפלציה, המשיכו עליות הריבית בישראל ונכון לסמוך למועד פרסום הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על -4.5%. נכון ליום 31 במרץ 2023 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-3.4 מיליארד ש"ח הנושאות ריבית משתנה (ראה בנוסף ביאור 1.27). בדוח הכספי ליום 31 במרץ 2023. יחד עם זאת, הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל, עלולה: א. להביא לגידול בעלויות המימון ולירידה ברווחיות החברה (ככל שמחירי המכירה לא יעלו מנגד); ב. לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניתל על ידי חברות הקבוצה; ג. להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך להמשך ירידה בביקושים בשוק הנדל"ן; ד. לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ה. להביא לשינוי בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לשינוי בשווי ההוון של הנדל"ן להשקעה שבידי החברה.

השפעת עליית האינפלציה:

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הקמת הפרויקטים מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn- Key). ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב הסכמים פאזשלים וצמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, לעלייה במדד תשומות הבניה (עליה של כ-4.8% בשנת 2022, כ-1.3% ברבעון הראשון לשנת 2023 וכ-1.6% בארבעת החודשים הראשונים של שנת 2023) קיימת השפעה על עלויות הקמת הפרויקטים. יחד עם זאת, גם ההתקשרות עם רוכשי הדירות צמודה למדד האמור, ולפיכך החשיפה האמורה אינה מהותית לחברה (בין אם הצמדה מלאה או הצמדה חלקית בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022). בנוסף, נכון למועד הדוח לחברה קיימת יתרת הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן שאינה מהותית לחברה, ההלוואות האמורות מממנות נכסים מניבים שהכנסות שכן הדירה מהם צמודות אף הן למדד במחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגינן.

השווי ההוון של הנדל"ן להשקעה בחברה נקבע בין השאר לפי שיעורי היוון המשמשים להיוון תזרים המזומנים העתידי. ככל ולשינויים האמורים תהיה השפעה על שיעורי ההיוון, הדבר עלול להביא לשינויים בשווי ההוון של הנדל"ן להשקעה שבידי החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן, יתכן והדבר יוביל את המשק הישראלי להאטה כלכלית במשק בכלל וגם בתחום הנדל"ן. לפרטים נוספים אודות עליית הריבית והאינפלציה ראה גם סעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022 שפורסם ביום 22 במרץ 2023 המובא בדוח זה בדרך של הפניה (מספר אסמכתא: 01-025681-2023).

בהמשך לאמור בסעיף 5.1.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד, היקף הפעילות בשוק הדיור מוסיף להתמתן, כך למשל ברבעון הראשון של 2023 נמכרו 7,960 דירות חדשות, לעומת 13,890 דירות באותה התקופה אשתקד, ירידה של כ-43%. כמו כן, בסוף פברואר 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-54,500 דירות, בעוד שבסוף פברואר 2022 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על 45,610 דירות. בסוף מרץ 2023, מספר חודשי ההיצע עמד על 21 חודשים, לעומת זאת מספר חודשי ההיצע בסוף מרץ 2022 עמד על 9.6. מדד מחירי הדיור ירד מדצמבר 2022 עד פברואר 2023 בכ-0.10%. בנוסף בפברואר 2023 הגיע היקף המשכנתאות שניטלו לכ-5.7 מיליארד שקל המהווה שפל מאז נובמבר 2019, וכמחצית מהסכום בפברואר אשתקד.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ומרווחי הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לעניין עליית שיעור האינפלציה והריבית יצוין כי על אף האמור, ככל שסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תורע (קרי, ריבית בנק ישראל תוסיף לעלות וזאת לצד עליה במרווחי הריבית וגידול בהון העצמי הנדרש מהיזמים מצד הבנקים המלווים), הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו להמשך ירידה בביקושים לדירות, לירידה במחירי מכירתן, לעליה מהותית בעלויות הפרויקטים ובהוצאות המימון של החברה, ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה. מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות ומצב המשק בישראל, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, על פעילות החברה, ככל שתהיינה. עם זאת, להערכת החברה ולאור איתנותה הפיננסית ויתרת המזומנים שלה, החברה תוכל להמשיך בפעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה.

ב.8. פרטים בנוגע להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה ב8(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה ב8(ט) לתקנות הדוחות:

זיהוי נושא הערכה	תיאור	חלק החברה בשרשור סופי	עיתוי הערכת השווי ¹⁹	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (חלק החברה)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (חלק החברה)	השינוי בשווי הנכס שנרשם בדוח רווח והפסד לתקופה (חלק החברה) בניכוי מס	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה (ש"ח)
				באלפי ש"ח					
ורטיקל סיטי בע"מ (משולש הבורסה)	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ- 181 אלף שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.	74%	31.03.2023	952,940	940,614	(12,326)	קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	גישת ההשוואה	תעסוקה: 7,250 ש"ח למ"ר מלונאות: 10,000 ש"ח למ"ר מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (שוק חופשי): 12,700 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (מפוקח): 10,160 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,400 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח): 6,200 ש"ח למ"ר לשווי התוסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה

¹⁹ לפרטים אודות הערכת השווי של הנכס האמור ליום 31 בדצמבר 2022 ראו סעיף 9.11.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022.

ג.1. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023.

ג.2. שימוש באומדנים קריטיים

ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023.

ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.03.2023:

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
830,447,464 ₪	166,550,304 ₪	שווי נקוב ליום 31.03.2023
8,165,961 ₪	2,603,539 ₪	סכום הריבית שנצברה
838,613,425 ₪ (מזה סכום של 47,771,383 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	110,589,102 ₪	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.03.2023
727,243,773 ₪	164,107,879 ₪	שווי בבורסה ליום 31.03.2023
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	סוג ושיעור הריבית
אין	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.03.2023
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 אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	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

ד.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 במרץ 2023 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 31.03.2023 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2023 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-1,966 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,078 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 63.9%	ל.ר.
אגרות חוב (סדרה ז')	החברה (ינואר 2021)	838,418	838,418 (מזה סכום של 47,771,383 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	- יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 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-1,966 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,078 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 63.9%	ל.ר.

תאריך החתימה על הדוח:

24 במאי 2023

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2022 (להלן: **"דוח ברנע 2022"**), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
		רבעון 1	
נתונים כספיים במטבע הפעילות			סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)			
169.7	169.7	169.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
40.3	44.1	44.1	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
---	---	---	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
(16)	(213.8)	(213.8)	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
---	---	---	סה"כ עלות מצטברת
194	---	---	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
---	---	---	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט :

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
		רבעון 1	
		נתונים כספיים באלפי ש"ח	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:			
---	---	---	היחידות הנמכרות (מגורים) ¹
---	---	---	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א' ²
---	---	38	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב' ³
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):			
--	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
--	--	600	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:			
590	588	588	היחידות הנמכרות מגורים
194	191	191	היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')
--	--	38	היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):			
1,054,625	1,012,705	1,012,471	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*
432,202	430,745	453,315	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
98%	98%	98%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
32%	32%	35%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:			
10	12	12	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*
777	774	736	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*

¹ **"היחידות הנמכרות מגורים"** - כל אחד מהרוכשים יהיה זכאי לקרקע ליחידת דיור אחת (ממוצעת) שלמה, ולא פחות מכך, וזאת על אף תוצאת החישוב האריתמטי שבהסכם המכר וללא צורך בתמורה נוספת מצידם. לפרטים נוספים ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח ברנע 2022.

² **"היחידות הנמכרות משרדים שלב א'"** - יחידות קרקע, שכל אחת מהן עתידה להצמיח, על פי תחזיות החברה ביחס לשינוי היעוד כמתואר בס"ק 6.3.3.2 לדוח ברנע 2022, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 250 מ"ר ברוטו.

³ **"היחידות הנמכרות משרדים שלב ב'"** - יחידות קרקע שכל אחת מהן עתידה להצמיח, על פי תחזיות החברה ביחס לשינוי היעוד כמתואר בס"ק 6.3.3.2 לדוח ברנע 2022, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 129.2 מ"ר ברוטו.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
		רבעון 1		
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
96,138	--	--		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ⁴
***	***	***		***
ל.ר	ל.ר	מגורים : -- משרדים שלב ב : --		מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
ל.ר	ל.ר	מגורים : -- משרדים : --		מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

2. זכויות המגורים בשדה דב (תל אביב)
א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
		רבעון 1		
1,262,262	1,262,262	1,262,262		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
73,418	76,013	76,590		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	---	---		עלויות מצטברות בגין בניה
4,728	47,917	67,141		עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
---	---	---		עלויות מצטברות אחרות
1,340,408	1,386,192	1,405,993		סה"כ עלות מצטברת
1,340,408	1,386,192	1,405,993		סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה
ל.ר	ל.ר	ל.ר		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
ל.ר	49,993	49,993		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	775,650	775,650		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	217,735	222,653		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר	130,099	130,099		עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
ל.ר	1,173,476	1,178,394		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר	ל.ר	ל.ר		שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט⁵:

פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)		שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת		רבעון 1
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)		14
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:		983
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)		75,842
שיעור השיווק של הפרויקט		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
		74,515
		3%
		466
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:		49,652

4 כאמור, החברה טרם רשמה הכנסות בגין מכירת זכויות בקרקע ליחידות מגורים.
5 יוער כי השיווק החל ברבעון הראשון של שנת 2023. כן יוער, כי השיווק החל ביחס לשני מבני מגורים המכילים 67 יח"ד.

שנת 2023	פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
רבעון 1	שטחי מסחר (מ"ר)
1,610	
1,378,718	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 31.3.2023) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
17	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)
75,347	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הצטרפות.

3. זכויות המגורים המסווגת כמלאי במידטאון ירושלים

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	
		רבעון 1		
306,650	306,650	306,650	עלויות שוטפות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
25,291	25,291	25,291		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
5,487	17,274	19,829		עלויות מצטברות בגין בניה
6,870	15,219	19,086		עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
--	--	--		עלויות מצטברות אחרות
344,298	364,434	370,856		סה"כ עלות מצטברת
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות שוטפות	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

ב. נכון למועד דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

4. זכויות המגורים בפרויקט קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל אביב

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	
		רבעון 1		
297,339 (*)	297,339 (*)	297,339 (*)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זאתה זולתה
12,249	22,243	22,243	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
3,466	5,428	5,965	עלויות מצטברות בגין בניה	
20,217	25,125	28,126	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	
333,271	350,135	353,673	סה"כ עלות מצטברת	
--	--	--	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	זאתה זולתה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)
		רבעון 1	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

(*) סווג מחדש

ב. נכון למועד דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

מידע צופה פני עתיד

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים (שטרם הושקעו, 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 לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט 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 העשויים 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 הרלוונטית 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 מהמצב הכלכלי במשק לרבות האינפלציה ועליית הריבית וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ב' דו"חות כספיים

MIDTOWN
JERUSALEM

JERUSALEM

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2023**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-12

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

13-24

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 הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-11.68% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-44.38% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-161,657 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה לרווח של כ-5,493 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
204,551	140,839	265,234
55,590	4,523	24,968
740,191	699,207	120,205
56,418	56,074	63,521
98,396	127,023	55,549
1,022,430	1,138,910	1,029,735
10,190	-	12,333
41,373	-	42,859
-	371,479	-
74,397	89,127	70,439
9,508	3,700	-
<u>2,313,044</u>	<u>2,630,882</u>	<u>1,684,843</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומן מוגבל בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין
חייבים מס הכנסה
חייבים ויתרות חובה בגין מלונות
נכס מוחזק למכירה (ראה ביאור 5א')
מלאי בניינים בהקמה למכירה
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

סה"כ נכסים שוטפים

1,030,124	941,472	1,063,359
-	363,600	-
2,065,058	2,257,584	2,131,509
2,286,681	1,920,344	2,362,215
15,876	53,585	2,854
607,636	401,469	624,177
1,107	6,000	1,107
4,916	4,578	5,028
266,938	189,463	264,991
1,684	4,843	1,105
10,479	35,230	11,230
71,737	22,887	82,010
36,886	14,120	37,934
<u>6,399,122</u>	<u>6,215,175</u>	<u>6,587,519</u>
<u>8,712,166</u>	<u>8,846,057</u>	<u>8,272,362</u>

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
מלאי 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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	בלתי מבוקר		
1,487,664	795,771	1,543,852	התחייבויות שוטפות
58,521	14,177	58,565	אשראי מתאגידים בנקאיים
139,800	393,836	79,096	חלויות שוטפות של אגרות חוב
14,165	11,749	14,467	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
50,672	32,793	37,957	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
86,243	106,656	110,812	ספקים
12,090	106	11,840	זכאים ויתרות זכות
6,953	-	7,488	התחייבות בגין מסים שוטפים
45,475	377,955	39,551	התחייבות למתן שירותי בנייה
21,330	36,898	15,526	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
			הלוואות מאחרים
1,922,913	1,769,941	1,919,154	סה"כ התחייבויות שוטפות
2,411,100	2,972,770	2,180,221	התחייבויות לא שוטפות
22,606	23,961	22,378	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
904,096	994,818	890,662	הלוואות מאחרים
270,250	190,754	269,462	אגרות חוב
188,059	244,090	171,391	התחייבות בגין חכירה
18,009	-	17,475	התחייבויות מסים נדחים
13,142	11,685	12,577	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
			התחייבויות לא שוטפות אחרות
3,827,262	4,438,078	3,564,166	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
3,026	2,922	3,026	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
941,186	801,153	941,186	הון מניות
30,491	30,491	30,491	פרמיה על מניות
1,233,863	1,168,046	1,062,802	קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(74,306)	(71,441)	(73,489)	עודפים
1,606	(29,839)	1,606	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			קרנות הון אחרות
2,135,866	1,901,332	1,965,622	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
826,125	736,706	823,420	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,961,991	2,638,038	2,789,042	סה"כ הון
8,712,166	8,846,057	8,272,362	סה"כ התחייבויות והון
24 במאי, 2023			
גיא קנדה	ברק רוזן	אסף טוכמאיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים 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 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
53,348 (*)	12,068	17,224
1,024,529	9,035	21,612
137,664	26,703	23,887
19,354 (*)	4,502	5,508
2,210	-	-
263,084	38,102	63,411
17,770	6,737	7,433
316,391	176,419	3,769
5,945	3,619	48
1,840,295	277,185	142,892
22,420	4,039	7,300
622,388	6,469	4,006
92,707	18,069	16,005
252,948	40,927	71,145
13,655	1,867	15,900
48,921	11,128	12,328
42,244	7,447	9,958
3,493	-	-
1,098,776	89,946	136,642
741,519	187,239	6,250
(269,020)	(*)102,953	(159,093)
28,546	(*)4,488	10,512
(116,966)	(21,274)	(29,880)
384,079	273,406	(172,211)
36,907	14,274	704
420,986	287,680	(171,507)
(71,314)	(56,179)	23,537
349,672	231,501	(147,970)
(3,313)	2,138	1,017
7,295	-	-
353,654	233,639	(146,953)

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

הפסד בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

(הפסד) רווח לאחר מימון

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

(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

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

סה"כ (הפסד) רווח כולל

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים 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 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

268,758	202,941	(146,061)
80,914	28,560	(1,909)
<u>349,672</u>	<u>231,501</u>	<u>(147,970)</u>

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

271,733	203,793	(145,244)
81,921	29,846	(1,709)
<u>353,654</u>	<u>233,639</u>	<u>(146,953)</u>

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

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

<u>0.91</u>	<u>0.694</u>	<u>(0.4827)</u>
-------------	--------------	-----------------

(הפסד) רווח נקי בסיסי:
(הפסד) רווח נקי בסיסי למניה

<u>0.91</u>	<u>0.694</u>	<u>(0.4827)</u>
-------------	--------------	-----------------

(הפסד) רווח נקי מדולל:
(הפסד) רווח נקי מדולל למניה

<u>295,340</u>	<u>292,215</u>	<u>302,584</u>
<u>295,340</u>	<u>292,215</u>	<u>302,584</u>

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (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
3,026	941,186	30,491	1,606	(74,306)	1,233,863	2,135,866	826,125	2,961,991
-	-	-	-	-	(146,061)	(146,061)	(1,909)	(147,970)
-	-	-	-	817	-	817	200	1,017
3,026	941,186	30,491	1,606	817	(146,061)	(145,244)	(1,709)	(146,953)
-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
-	-	-	-	-	-	-	3,168	3,168
-	-	-	-	-	-	-	(4,164)	(4,164)
3,026	941,186	30,491	1,606	(73,489)	1,062,802	1,965,622	823,420	2,789,042

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

רווח (הפסד) לתקופה

רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרץ, 2023

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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
-	-	-	-	-	202,941	202,941	28,560	231,501
-	-	-	-	852	-	852	1,286	2,138
-	-	-	-	852	202,941	203,793	29,846	233,639
-	-	-	-	-	(36,000)	(36,000)	-	(36,000)
-	-	-	1,285	-	-	1,285	296	1,581
-	-	-	(21,072)	-	-	(21,072)	(49,273)	(70,345)
-	-	-	-	-	-	-	53,253	53,253
-	-	-	-	-	-	-	(2,679)	(2,679)
2,922	801,153	30,491	(29,839)	(71,441)	1,168,046	1,901,332	736,706	2,638,038

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח לתקופה

רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז

מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרץ, 2022

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (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
-	-	-	-	-	268,758	268,758	80,914	349,672
-	-	-	-	(2,013)	-	(2,013)	(1,300)	(3,313)
-	-	-	4,988	-	-	4,988	2,307	7,295
-	-	-	4,988	(2,013)	268,758	271,733	81,921	353,654
-	-	-	-	-	(36,000)	(36,000)	-	(36,000)
104	140,033	-	-	-	-	140,137	-	140,137
-	-	-	1,285	-	-	1,285	296	1,581
-	-	-	5,385	-	-	5,385	6,567	11,952
-	-	-	-	-	-	-	86,942	86,942
-	-	-	-	-	-	-	(54,864)	(54,864)
3,026	941,186	30,491	1,606	(74,306)	1,233,863	2,135,866	826,125	2,961,991

יתרה ליום 1 בינואר 2022

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

מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים 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 31 במרץ	
2 0 2 2	2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

435,517	1,227	(45,698)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (נספח א')
---------	-------	----------	--

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

254,267	-	-	תמורות ממכירת נדל"ן להשקעה
(73,412)	(6,963)	(33,418)	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
41,380	33,280	5,400	החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(235,041)	(19,437)	(58,836)	רכישת והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו
(12,187)	(49,896)	(1,473)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(367,611)	(318,398)	-	רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(4,377)	-	-	רכישת נכסים וחברות מאוחדות - ראה נספח ג'
-	-	460,893	מכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(218,288)	(11,176)	(27,391)	רכישת והשקעות רכוש קבוע
(11,898)	(1,702)	(1,048)	רכישת נכסים אחרים
(54,047)	(2,642)	30,510	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש
(681,214)	(376,934)	374,637	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

11,370	(70,345)	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
226,808	75,124	(11,187)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(48,404)	-	(18,136)	פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב
152,357	152,357	-	הנפקת אגרות חוב
140,137	-	-	הנפקת מניות, נטו
(54,864)	(2,678)	(4,164)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
5,853	-	-	קבלת הלוואה מאחרים
(36,000)	-	-	דיבידנד ששולם
(55,129)	(29,935)	(6,282)	פירעון הלוואות מאחרים
(12,433)	(1,022)	(3,498)	פירעון התחייבות בגין חכירה
86,942	53,254	3,168	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
597,733	213,631	78,190	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(700,861)	(9,185)	(306,003)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

69,365	5,653	60,683	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
135,186	135,186	204,551	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
204,551	140,839	265,234	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
349,672	231,501	(147,970)
(51,686)	(16,760)	(5,089)
(302,733)	(174,552)	12,131
269,020	(102,953)	159,093
2,315	289	4,746
33,941	13,362	3,605
37,506	6,105	12,773
1,333	(241)	250
(51,880)	57,000	(26,942)
(62,184)	(217,750)	160,567
(5,506)	-	(2,143)
(330,639)	1,841	(5,924)
-	-	-
47,164	22,249	29,884
4,993	2,178	(6,524)
8,582	(673)	(12,715)
4,028	(12,920)	(583)
700,250	28,992	19,111
428,872	41,667	21,106
716,360	55,418	33,703
(280,843)	(54,191)	(79,401)
435,517	1,227	(45,698)

(הפסד) רווח נקי

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון נטו), נטו ממס
ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
שערך אגרות חוב
שערך הלוואה מתאגידים בנקאיים
פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה
שערך הלוואה מאחרים

מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)

רכישות והשקעות במלאי קרקעות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שמשו לפעילות) שוטפת

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
134,620	9,067	66,861
90,620	8,365	7,103
3,265	822	1,038

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 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
12,462	-	-
(15,767)	-	-
(81,611)	-	-
(12,570)	-	-
11,497	-	-
81,611	-	-
(4,378)	-	-

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

רכוש קבוע

נכס זכות שימוש

רכוש אחר

הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

התחייבות בגין חכירה

-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים 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 7.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 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 2022, 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 לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. 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 ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו.

ליום 31 במרץ 2023 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 2022. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, עסקאות בנכסי נדלן ובפרט כאילו שבוצעו בנכסי הנדל"ן של החברה (ראה להלן), הכירה החברה בירידת ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

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 (ש"ח ל-1 דולר)	הירור (ש"ח ל-1 יורו)	הרובל (ש"ח ל-1 רובל)	
109.07	3.615	3.9322	0.046	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרץ 2023 ליום 31 במרץ 2022 ליום 31 בדצמבר 2022
103.7	3.176	3.5236	0.039	
107.9	3.519	3.753	0.048	
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:				
1	2.7	4.7	4	ליום 31 במרץ 2023
1.18	2.1	0.1	7.1	ליום 31 במרץ 2022
לשנה שהסתיימה:				
5.28	13	6.6	14.29	ליום 31 בדצמבר 2022

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
167,081	183,559	169,154
846,558	836,367	790,842
<u>1,013,639</u>	<u>1,019,926</u>	<u>959,996</u>

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

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
164,108	186,825	164,108
752,312	799,683	727,244
<u>916,420</u>	<u>986,508</u>	<u>891,352</u>

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. מכירת מניות אלרוב:

בהמשך לאמור בביאור 15 יז' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 12 בינואר 2023 מכרה החברה בדרך של עסקה מחוץ לבורסה, למור קופות גמל בע"מ ומור קרנות נאמנות בע"מ, 1,000,000 מניות רגילות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, בתמורה לסך של כ- 150 מיליון ש"ח.

ביום 19 בינואר 2023 מכרה החברה בדרך של עסקה מחוץ לבורסה, למור קופות גמל בע"מ ומור קרנות נאמנות בע"מ, 155,000 מניות רגילות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, בתמורה לסך של כ- 23 מיליון ש"ח.

ביום 22 בינואר 2023 נחתם כתב התחייבות על ידי אלרוב מלונאות נדל"ן בע"מ (להלן "אלרוב" או "הרוכשת") לטובת החברה, לפיו החברה תמכור לרוכשת 2,000,000 מניות של אלרוב, בתמורה לסך כולל של כ- 285 מיליון ש"ח (להלן: "כתב ההתחייבות", "העסקה" ו-"התמורה", בהתאמה). בהתאם לכתב ההתחייבות, העסקה בוצעה ב- 22 בינואר 2023, בדרך של עסקה מחוץ לבורסה (להלן: "מועד ביצוע העסקה").

בנוסף, התחייבה אלרוב כלפי החברה כי היא ובתוך תקופה של 24 חודשים ממועד ביצוע העסקה, אלרוב תהפוך לחברה פרטית (קרי, מנייתיה לא תוחזקנה בידי הציבור), בין בדרך של הצעת רכש, מיזוג, הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, רכישה עצמית או בכל דרך אחרת שהיא (להלן: "אירוע רכישה מהציבור"), במחיר למניית אלרוב (להלן: "מחיר הרכישה מהציבור") הגבוה מ-142.5 ש"ח (בתוספת התאמות במקרה של חלוקת דיבידנד (לרבות רכישה עצמית), הנפקת זכויות וחלוקת מניות הטבה וכיו"ב בתקופה שבין מועד החתימה על ההתחייבות ועד למועד אירוע הרכישה מהציבור), תהיה זכאית החברה לתשלום תוספת תמורה מהרוכשת בגין כל מניה נמכרת, בסך השווה ל-10% ממחיר הרכישה מהציבור (להלן: "תוספת התמורה"). תוספת התמורה תשולם על ידי הרוכשת בתוך 4 ימי עסקים ממועד אירוע הרכישה מהציבור.

כתוצאה מהמכירות לעיל רשמה החברה הפסד לפני מס בסך של כ-125 מיליון ש"ח בגין המניות שנמכרו. ממועד הרכישה ועד מועד המימוש נוצר לחברה רווח לפני מס בסך של כ-49 מיליון ש"ח. עם ביצוע העסקה המפורטת לעיל, מחזיקה החברה (בעקיפין באמצעות תאגיד בבעלותה ובשליטתה המלאות) ב- 204,000 מניות רגילות של אלרוב.

לאחר תאריך המאזן מכרה החברה את יתרת אחזקותיה באלרוב בסך של כ-24 מיליון ש"ח.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. פרויקט מידטאון ירושלים:

בהמשך לאמור בביאור 15 טז' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ועדת המשנה להתנגדויות, בישיבתה מיום 2 בפברואר 2023, החליטה לאשר את התכנית לפרויקט, וביום 5 במאי 2023 פורסמה למתן תוקף.

עם כניסתה לתוקף של התוכנית, יכלול הפרויקט שטחים בהיקף כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-90 אלפי מ"ר, אשר ייבנו ב-4 מגדלים בני 40 קומות כ"א שיכללו בסה"כ כ-1,000 דירות (מתוכן 20% לשכירות ארוכת טווח), כ-70 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, כ-5.5 אלפי מ"ר מסחר בבניה מרקמית, שימור מבנה בית החולים "שערי צדק הישן" שישמש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות בהיקף של כ-10 מ"ר להקמת בית ספר/ אולם ספורט, מתנ"ס וכיו"ב.

ג. עסקה משותפת - חברת א.ק.א. בית מרס בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 8ב.(4)(ח) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 16 במרץ 2023 הודיע בנק דיסקונט על סיום הסכם השכירות ופינוי הנכס החל מיום 30 ביוני 2023.

ג. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:

בהמשך לאמור בביאור 32 ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 13 באפריל 2023, לאחר תאריך המאזן, החברה חילקה דיבידנד בסך כ-8.26 אגורות למניה וסכום כולל של 25 מיליון ש"ח.

אירועים בתקופת הדיווח בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ד. איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) – שלב א' מתחם ו' ושלבים ב' ו-ג' (מתחמים ב'-ה'):

בהמשך לאמור בביאור 8ב.(4)(ו) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 23 בפברואר 2023 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור לאיי סי אר בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין הידועים כמגרשים 23-26 בנווה גן ברמת השרון, עליהם ניתן להקים 401 יח"ד בתמורה לסך של כ-510 מיליון ש"ח, המורכבים מפירעון הלוואה בסך של כ-465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה איי סי אר מהבנק לצורך רכישת המקרקעין ומכ-45 מיליון ש"ח שישולמו בהתאם למועדים והתנאים שנקבעו בהסכם. החל ממועד התקשרות איי סי אר עם הרוכש (להלן: "הצדדים") נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, ייכנס הרוכש לנעליה של איי סי אר במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט. השלמת ההסכם כפופה לקבלת אישור הבנק להעברת מחצית ההלוואה שנטלה איי סי אר בגין המקרקעין על שם הרוכש (להלן: "התנאי המתלה"). התנאי המתלה התקיים ביום 16 במרס 2023.

במהלך התקופה התקשרו הצדדים בהסכם פעילות משותפת אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות משותפים בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת") ונכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה. ביום 4 במאי 2023 התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה. לעסקה אין השלכות חשבונאיות מהותיות על החברה.

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

בהמשך לאמור בביאור 8ב.(4)(ד)(9) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, בחודש מרץ 2023 נחתם בין מורגל לבין הרוכש (כהגדרת צדדים אלה בביאור 8 הנ"ל - תיקון מספר 26 להסכם המסגרת שנחתם ביניהם בשנת 2015 (להלן: "תיקון 26")). להלן יפורט הרקע לחתימת תיקון 26 ועיקריו:

1. הצדדים גיבשו תכנון עקרוני חדש לבנייה בגושים 3-8 אשר מביא בחשבון את הנדרש לפי שינויי החקיקה המתוארים בביאור 8 הנ"ל (להלן: "התכנון העקרוני החדש").
2. הצדדים הסכימו כי יישום התכנון העקרוני החדש מחייב עדכון של התב"ע (PPT) החלה על שטחי הפרויקט לרבות פרצלציה חדשה של החלקות (להלן: "עדכון התב"ע") וכן מחייב את קבלתם של האישורים המתאימים מהרשויות, לרבות האישור הדרוש מרשות שדות התעופה (להלן: "אישור שדה התעופה").
3. תהליך יישום התכנון העקרוני החדש צפוי להימשך כשלוש שנים ותוצאתו אינה וודאית. תכליתו, לקבל היתרי בניה ולהמשיך את מכירת הדירות בפרויקט.
4. בתוך שלושה חודשים מיום חתימת תיקון 26 הרוכש יגיש בקשה לקבלת צו לעדכון התב"ע.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

5. במהלך שנה וחצי מיום שיינתן צו לעדכון התב"ע הרוכש יפעל לאשר את עדכון התב"ע, לרבות קבלת אישור שדה התעופה וכל יתר האישורים הדרושים לשם כך. תקופה זו ניתנת להארכה ככל שיחול עיכוב בקבלת אישור שדה התעופה.
6. אם עד ליום 1 במרץ 2026 לא יעלה בידי הרוכש לאשר את עדכון התב"ע ולקבל את אישור שדה התעופה, ולאחר דיון ובחינה משותפת של הצדדים במשך 90 יום לא ימצאו דרכים מוסכמות אחרות ליישם באופן מיטבי את ההסכמים בין הצדדים - כל צד יהיה רשאי לבטל באופן חד צדדי וללא צורך בצו שיפוטני את הסכם המסגרת בהודעה לצד השני (להלן: "הודעת ביטול"). אם תימסר על ידי אחד הצדדים הודעת ביטול:
 - 6.1 הסכם המסגרת יבוטל במועד שייקבע לכך בהודעת הביטול.
 - 6.2 הצדדים יהיו פטורים מכל התחייבות שניתנה על ידם בנוגע לגושים 3-8, ומורגל תשיב לרוכש את סכומי המקדמה ששולמו לה על חשבון תמורת החלקות בגושים 3-8 (בסך של כ- 132,057 אלפי רובל).
 - 6.3 כל הסכם שנחתם בין הצדדים בנוגע לגושים 3-8 - יבוטל.
 - 6.4 הצדדים ימשיכו לקיים את ההסכמים שנחתמו ביניהם בנוגע לגושים 1-2.
7. אם יעלה בידי הרוכש לאשר את עדכון התב"ע ולקבל את אישור שדה התעופה לפני ה-1 במרץ 2026, אזי בתוך עשרה ימים מיום רישום הפרצלציה החדשה לפי עדכון התב"ע - הצדדים יחתמו על תיקון נוסף להסכם המסגרת שיכלול את ההוראות הבאות:
 - 7.1 בהתאם לעדכון התב"ע ורישום הפרצלציה החדשה גושים 3-8 לפי הסכם המסגרת ישונו לשלושה גושים חדשים שיכנו גושים 3-5 החדשים.
 - 7.2 יעודכנו לוחות הזמנים לרכישת החלקות בגושים 3-5 החדשים. המועד לרכישת החלקות בגוש 3 החדש יהיה בסמוך לאחר רישום הפרצלציה החדשה. המועד לרכישת החלקות בגוש 4 החדש יהיה 3 שנים לאחר מועד רכישת החלקות בגוש 3 החדש. המועד לרכישת החלקות בגוש 5 החדש יהיה 3 שנים לאחר מועד רכישת החלקות בגוש 4 החדש.
 - 7.3 הסכמי המכר לרכישת החלקות בגוש 3 החדש ייחתמו בסמוך לאחר רישום הפרצלציה החדשה ויכללו, בין היתר, את ההוראות הבאות:
 - 7.3.1 היתרי הבניה לחלקות בגוש 3 החדש יוצאו בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכמי המכר.
 - 7.3.2 מחירי החלקות בגוש 3 החדש יקבעו בהתאם לנוסחה המוסכמת בין הצדדים שנקבעה בהסכם המסגרת והיו כפופים למחירי מינימום מעודכנים.
 - 7.3.3 מתכונת התשלומים ומועדיהם תהיה דומה לזו הנוהגת בין הצדדים בנוגע לחלקות בגוש 2, משמע, 16 תשלומים רבעוניים לתשלום מחיר המינימום באמצעות כתב אשראי בנקאי והשלמת יתרת תשלום התמורה על ידי הרוכש לאחר מכן, בהתאם לתקבולים שיקבל בפועל ממכירת הדירות שייבנו על ידו על החלקות הנ"ל.
 - 7.3.4 נקבעו הוראות בנוגע להסכמי המכר לרכישת החלקות בגוש 4 החדש ובגוש 5 החדש, שאמורים להיות דומים להסכמי המכר לרכישת החלקות בגוש 3 החדש, למעט מספר נושאים שהוסכם לגביהם שיוסכמו בין הצדדים לקראת חתימת הסכמי המכר הנ"ל.
8. הרוכש יפעל במקביל לתהליכי אישור עדכון התב"ע להכנת המסמכים הדרושים להגשת בקשה להיתרי בניה בגוש 3 החדש, על מנת שפרק הזמן לקבלתם לאחר אישור עדכון התב"ע יהיה קצר ככל הניתן.
9. מבלי לגרוע מכל ההסכמות הנ"ל, תיקון 26 כולל גם הוראות כיצד הצדדים יפעלו בניסיון להוציא היתרי בנייה מכוח התב"ע הקיימת, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לפי דין לשם כך, ככל שלא יעלה בידי הרוכש לאשר את עדכון התב"ע.
10. הצדדים יבחנו אפשרות להגשת בקשות לשינויי ייעוד/שימוש במקרקעין לצורך הגדלת זכויות הבנייה.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. עסקה משותפת - א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרת:

בהמשך לאמור בבאור ב.8(4)(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 14 במרץ 2023 חתמה השותפות על הסכם המימון, בגין זכויותיה במשרדים ובמסחר כאמור, בסכום כולל של הלואה של בסך כ- 286 מיליון ש"ח. ההלוואה תשמש לפרעון האשראי שיהיה קיים במועד סיום הפרויקט (להלן "הלוואה חלופית") ויתרת הסכום, עד לסך כולל של כ- 286 מיליון ש"ח יעמוד לטובת השותפות כמסגרת לתקופה של עד שנה. מועד הפרעון של סכום ההלוואה החלופית וכל סכום נוסף שתנצל השותפות מסכום המסגרת יהיה כ-4 שנים וחצי ממועד חתימת הסכם המימון.

ז. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב:

בהמשך לאמור בבאור 15 כג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 15 בפברואר 2023 שולמה יתרת התמורה בסך כ-56.5 מיליון ש"ח למוכרים בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר, במצבו As-Is כשהוא נקי וחופשי וכנגד מסירת מסמכים ואישורים.

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני - איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) – שלב א' (מגרשים 28 עד 30):

בהמשך לאמור בביאור ב.8(4)(ו)1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 4 במאי 2023 התקשרה איי סי אר באמצעות חברה בת בבעלות מלאה וצמח ("הלוות") בשני הסכמי ליווי, האחד בגין מגרשים 28 ו-30 והשני בגין מגרש 29 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן- מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 1,670 מיליון ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.68% מסכום כל ערבות, ואשר יפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026 ומסגרות אשראי כספית (לניצול בהלוואות לזמן קצר, ע"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 520 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 42 חודשים (החל מחודש יולי 2023 ביחס למגרשים 28 ו-30; והחל מחודש ינואר 2024 ביחס למגרש 29).

מסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספית חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספית וסכום ערבויות חוק המכר שניצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר. בהתאם להוראות הסכמי הליווי, האשראי האמור לעיל יועמד ללוות בכפוף, בין היתר, לתנאים כדלקמן: (1) הלוות יעמידו הון עצמי בסכום שלא יפחת מסכום שנקבע בהסכמי הליווי; (2) עמידה בכמות מכירה מוקדמת מינימלית של יחידות דיור בפרויקט; (3) קבלת היתרי בניה לביצוע עבודות ההקמה בפרויקט; ו-(4) תיווצרנה ותרשמנה לטובת הבנק מלוא הבטחות המפורטות בהסכמי הליווי (אשר עיקרן שעבודים ראשוניים, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלוות במקרקעין ובפרויקט וערבות החברה על חלקה במימון).

במסגרת הסכמי הליווי התחייבו הלוות בהתחייבויות מקובלות שונות כלפי התאגיד הבנקאי (אשר הפרתן תהווה עילה לפירעון מיידי של האשראי), ובהן, בין היתר, עמידה בלוות זמנים לביצוע הפרויקט, עמידה בתקציב הפרויקט וכו'. אחריותן של חברת איי סי אר ושל צמח כלפי התאגיד הבנקאי תהיה אחריות נפרדת, כך שאי סי אר תהא אחראית לפירעון של 50% מהאשראי. יחד עם זאת (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כל עילה לפירעון מיידי על-פי הסכמי הליווי כנגד איי סי אר או צמח, לפי העניין, תקנה לתאגיד בנקאי זכות להעמיד לפירעון מיידי את האשראי במלואו.

ב. הלוואה בנקאית - פרויקט בית הנערה, הוד השרון:

בהמשך לאמור בביאור ב.12(12) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם להארכת מועד פירעון ההלוואה הבנקאית עד ליום 30 ביוני 2024. סכום ההלוואה שתחודש יעמוד על סך של כ- 357 מיליון ש"ח ותישא ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1%.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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, ניהול חניונים ובפרויקט בפולין.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי 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
150,683	-	36,910	16,436	63,411	7,057	(131,605)	142,892
21,698	(416)	26,365	(7,050)	(7,734)	(3,053)	(10,744)	19,066
הכנסות							
תוצאות המגזר							
הוצאות שאינן מיוחסות							
רווחי חברות מוחזקות							
הוצאות מימון							
הכנסות מימון							
רווח לפני מסים על ההכנסה							
4,420,968	203,579	1,198,324	3,451,710	906,387	218,558	(2,128,603)	8,272,362
(3,872,965)	(84,179)	(545,873)	(1,720,592)	(716,485)	(90,139)	1,546,913	(5,483,320)
נכסי המגזר							
התחייבויות המגזר							

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי 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
94,800	-	13,713	12,807	38,102	78	117,684	277,185
40,329	(276)	6,813	180,431	746	(3,993)	(20,294)	203,757
הכנסות							
הוצאות המגזר							
הוצאות שאינן מיוחסות							(16,518)
רווחי חברות מוחזקות							14,274
הוצאות מימון							(21,274)
הכנסות מימון							107,441
רווח לפני מסים על ההכנסה							287,680
נכסי המגזר							8,846,057
התחייבויות המגזר							(6,208,019)
4,617,256	262,122	954,329	3,413,181	615,280	40,758	(1,057,239)	
(3,849,145)	(84,179)	(544,249)	(2,015,075)	(455,320)	(1,079)	741,028	

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

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

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:
1,840,295	11,071	4,964	263,084	68,225	611,832	30,993	850,126	הכנסות
810,049	(19,562)	27,813	13,839	277,095	239,605	22,235	249,024	תוצאות המגזר
(68,529)								הוצאות שאינן מיוחסות
36,907								רווחי חברות מוחזקות
(385,986)								הוצאות מימון
28,545								הכנסות מימון
420,986								רווח לפני מסים על ההכנסה
8,712,166	(1,643,840)	207,798	887,312	3,404,498	1,159,739	209,757	4,486,902	נכסי המגזר
(5,750,175)	1,225,120	(90,129)	(719,829)	(1,680,484)	(522,717)	(84,179)	(3,877,957)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 8 - 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 החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
35,557	16,587	38,522	נכסים שוטפים
436,342	353,874	407,244	נכסים לא שוטפים
(82,012)(*)	(35,123)	(94,172)	התחייבויות שוטפות
(157,738)(*)	(210,168)	(144,825)	התחייבות בלתי שוטפות
(232,149)	(125,170)	(206,769)	הון המיוחס לבעלי המניות
116,072	62,585	103,383	חלק החברה בהון, נטו
17,555	60,930	27,132	הלוואות והתאמות אחרות
133,627	123,515	130,518	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה
			(*) סווג מחדש
ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		
ביום 31 דצמבר	ביום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
32,510	-	-	הכנסות
32,510	-	-	רווח (הפסד) גולמי
2,510	(546)	(124)	רווח (הפסד) תפעולי
110,443	69,566	(11,195)	רווח (הפסד) לאחר מס
110,443	69,566	(11,195)	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
55,222	34,783	(5,598)	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

ביאור 8 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
3,916,817	3,643,657	3,806,812	נכסים שוטפים
161,938	151,756	157,097	נכסים לא שוטפים
(3,502,385)	(3,251,873)	(3,285,352)	התחייבויות שוטפות
(235,245)	(227,149)	(316,948)	התחייבות בלתי שוטפות
(341,125)	(316,394)	(361,609)	הון המיוחס לבעלי המניות
170,563	158,197	180,805	חלק החברה בהון, נטו
56,104	46,776	65,205	הלוואות והתאמות אחרות
226,667	204,973	246,010	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה		
ביום	חודשים שהסתיימה		
31 בדצמבר	31 במרץ	31 במרץ	
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
569,324	136,194	253,592	הכנסות
130,054	74,806	42,247	רווח גולמי
99,557	65,770	31,536	רווח תפעולי
52,942	49,266	18,817	רווח לאחר מס
52,942	49,266	18,817	רווח השייך לשותפים
26,471	24,633	9,436	חלק החברה ברווח

ביאור 9 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 24 במאי 2023 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 31 במרץ, 2023

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2023

(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 31 במרץ 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד המתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות וחלקה של החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 במאי, 2023

2

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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 המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
63,205	63,641	125,525
6,840	57,770	9,096
34,362	28,191	36,608
69,979	66,786	66,635
-	3,700	-
98,753	47,380	98,858
<u>273,139</u>	<u>267,468</u>	<u>336,722</u>
-	363,600	-
2,483	3,115	2,132
3,120,113	2,583,353	2,732,825
-	25,000	-
2,892	3,254	2,768
3,207	-	3,207
<u>3,128,695</u>	<u>2,978,322</u>	<u>2,740,932</u>
<u>3,401,834</u>	<u>3,245,790</u>	<u>3,077,654</u>

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכוש קבוע
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות שוטפות

15,986	9,645	4,499
26,014	30,001	-
50,402	26,331	24,184
58,521	14,177	58,565
1,757	-	1,757
18,801	35,256	12,984
27,952	52,652	40,065
199,433	168,062	142,054

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

76,146	100,388	-
937,757	994,818	938,433
153	153	153
1,700	79,337	1,700
50,779	1,700	29,692
1,066,535	1,176,396	969,978

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

3,026	2,922	3,026
941,186	801,153	941,186
1,606	(29,839)	1,606
30,491	30,491	30,491
1,233,863	1,168,046	1,062,802
(74,306)	(71,441)	(73,489)

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

סה"כ הון

2,135,866	1,901,332	1,965,622
3,401,834	3,245,790	3,077,654

24 במאי, 2023

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

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 31 במרץ	
2 0 2 2	2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
10,977	789	512
2,210	-	50
264,983	-	-
8,728	3,783	1,208
9,097	3,125	421
460	106	105
8,502	607	6,747
-	48	-
304,957	8,458	9,043
(9,187)	(3,001)	(3,480)
(19)	(18)	-
(58,651)	(14,801)	(9,776)
237,100	(9,362)	(4,213)
(196,239)	-	2,275
5,987	34,236	4,315
(49,086)	(8,963)	(11,597)
52,509	(20,760)	12,656
50,271	(4,849)	3,436
209,696	227,891	(170,236)
259,967	223,042	(166,800)
8,791	(20,101)	20,739
268,758	202,941	(146,061)
(2,013)	852	817
4,988	-	-
271,733	203,793	(145,244)

הכנסות:

מדמי ניהול מחברה מוחזקת
מדמי ניהול קבוצות רכישה
הכנסות מדמי ניהול וייזום מחברות מוחזקות (ראה ביאור ו'2)א'
משיווק מחברה מוחזקת
משיווק ותינוך
מהשכרת נדל"ן להשקעה
ממכירת מלאי מקרקעין
הכנסות אחרות

סה"כ הכנסות

עלות מכירת מקרקעין
הוצאות אחרות
הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה

הפסד תפעולי

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

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות

רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות

(הפסד) רווח מחברות מוחזקות

(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים

(הפסד) רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
רווח בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס

סה"כ (הפסד) רווח כולל המיוחס לחברה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2 0 2 2	2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(הפסד) רווח המיוחס לחברה

268,758	202,941	(146,061)
---------	---------	-----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

2,317	289	718
196,456	(34,514)	(2,275)
(209,696)	(227,886)	170,235
(56,112)	19,894	(13,562)
192	-	36
1,477	385	(1,128)
(274,517)	(494)	(785)
1,418	339	367
(338,465)	(241,987)	153,606

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(6,803)	(650)	(2,239)
(5,806)	(6,313)	3,344
8,924	2,583	(11,487)
834	171	-
8,274	(4,128)	(12,887)
(8,362)	20,195	(21,087)
(2,939)	11,858	(44,356)
(72,646)	(27,188)	(36,811)

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

מזומנים נטו 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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2 0 2 2	2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(615)	(168)	(16)
(3,207)	-	-
(132,572)	(316,132)	19
-	112,557	-
(117,341)	(2,176)	232,114
-	(25,000)	-
455	112	117
(253,280)	(230,807)	232,234

רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים אחרים
מכירת (רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
הלוואה לשוכר בחברה מוחזקת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(22,500)	-	(5,853)
5,852	-	-
152,357	152,357	-
(14,744)	-	-
140,137	-	-
26,000	30,000	(26,000)
125,000	100,000	-
(27,500)	(1,250)	(101,250)
(36,000)	-	-
348,602	281,107	(133,103)

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

22,676	23,112	62,320
40,529	40,529	63,205
63,205	63,641	125,525

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. כל ל 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 2022 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 2022.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאורים 4 ו-5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023.

חלק ג'

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

RAINBOW
TEL AVIV

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 ומיידיים), תש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2023

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2022 (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-31 במרץ 2023 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 הראשון של שנת 2023 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 במאי, 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 הראשון של שנת 2023 (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 וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

24 במאי, 2022

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים