



HERZL YEHUDA HALEVI

דוחות כספיים  
ליום 30 ביוני 2023

# דוחות כספיים בינניים מאוחדים

## חלק א'

דוח הדירקטוריון  
של החברה

## חלק ב'

דוחות כספיים

## חלק ג'

דוח רבעוני בדבר  
אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על דיווח הכספי והגילוי



דמוי לרשתות ביז'ו

**RAINBOW**  
TEL AVIV

**חלק א'**  
דוח הדיסקטוריון של החברה

ISRAELCANADA

# ISRAEL CANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה וששה חודשים שהסתיימו ביום

30 ביוני 2023



BETTER & DIFFERENT

## דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

### א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- החברה וחברות כלולות מכרו מתחילת השנה דירות, משרדים וקרקעות בהיקף כספי כולל של כ- 2,169 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל חברות כלולות- ורטיקל סיטי ואיי סי אר). בתקופה מקבילה אשתקד מכרו אותן חברות דירות וקרקעות בהיקף כספי של כ-1,758 מיליון ש"ח כולל מע"מ, המהווה גידול של כ-23%. מזה:
- ❖ בפרויקט "Rainbow"- שדה-דב, ת"א נכון למועד פרסום הדוח מכרה החברה 102<sup>1</sup> דירות בתמורה כוללת של כ- 758 מיליון שקל. יצוין, כי לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה בהסכם שוברים עם בנק לאומי ובנק מזרחי. להערכת החברה לאור היקף המכירות וחתימת הסכם השוברים החברה תתקשר בהסכם ליווי להקמת הפרויקט במחצית הראשונה של שנת 2024.
- ❖ בחברה הכלולה המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן הוחלט על שיווק של בניין משרדים ונכון למועד פרסום הדוח נמכרו מעל לכ-16 אלפי מ"ר משרדים<sup>2</sup>, בתמורה כוללת של כ- 548 מיליון ש"ח, כולל מע"מ.
- ❖ מידטאון ירושלים- בכוונת החברה לצאת לשיווק ברבעון הרביעי של השנה.
- החברה מכרה את מלוא אחזקותיה במניות חברת אלרוב מלונאות נדל"ן בע"מ בתמורה לסך של כ-500 מיליון ש"ח.
- בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 החברה פרעה הלוואות בנקאיות ואג"ח בסכום ברוטו של כ-403 מיליון ש"ח. בנוסף, איי סי אר (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50%) פרעה הלוואות בסך של כ-615 מיליון ש"ח.
- החברה מבצעת מעת לעת רכישות עצמיות של אג"ח סדרה ז' של החברה. נכון למועד הדוח רכשה החברה במצטבר כ-59 מיליון שקל ע.ג. (המהווים כ-7% מהיקף הסדרה).
- נכון לסמוך למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ-240 מיליון ש"ח.
- ליום 30 ביוני 2023 לחברה יתרות מלאי מקרקעין בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח.
- לחברה הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
- סך המאזן של החברה ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לכ- 8.2 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 8.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לכ-2.79 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-2.96 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2023 הסתכם לסך של כ-2 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ-2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.
- הרווח הנקי לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 הסתכם לסך של כ-14 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ-65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 הינו כ-34% בהשוואה לכ-29.8% ליום 31 במרץ 2022.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 הינו כ-24% בהשוואה לכ-21.5% ליום 31 במרץ 2022.
- מיוני 2022 ועד למועד הדוח רכשו בעלי השליטה, ברק רוזן ואסף טוכמאיר, מניות של החברה בהיקף של כ-40 מיליון ש"ח.

<sup>1</sup> כולל כתבי הצטרפות. ראה טבלה להלן.

<sup>2</sup> כולל כתבי הצטרפות. ראה טבלה להלן.

**מכירת דירות ומשרדים לתקופה:**

פרויקט	דירות ומשרדים שנמכרו במהלך שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות ומשרדים שנמכרו מתאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות ומשרדים שנמכרו מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק למועד פרסום הדוח
Rainbow, תל אביב (*)	58	444,054	44	314,212	102	758,266	35%
נווה גן, רמת השרון (שלב א')	18	104,892	3	16,253	21	121,145	68%
נווה גן, רמת השרון (שלב ב')	6	26,120	7	36,003	13	62,123	3%
ההסתדרות גבעתיים	9	58,916	1	4,951	10	63,867	57%
המסילה, הרצליה	4	31,730	1	10,580	5	42,310	85%
Ocean Park II, נתניה	2	7,829	2	10,248	4	18,077	90%
הגפן, הרצליה (שלב ב')	1	4,300	--	--	1	4,300	96%
אחד העם, תל אביב	1	9,000	1	4,832	2	13,892	87%
סה"כ	99	682,553	59	397,079	158	1,083,920	
ורטיקל סיטי, רמת גן (**)	(**)	431,289	(**)	116,262	(**)	547,551	
סה"כ	99	1,118,130	59	513,341	158	1,631,471	

(\*) Rainbow - מתוך 102 דירות שנמכרו, כ- 13 כתבי הצטרפות בסך של כ-138,530 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(\*\*) בפרויקט ורטיקל סיטי רמת גן נמכרו כ- 16,263 מ"ר משרדים, מתוכם כתב הצטרפות בגין כ-3,521 מ"ר משרדים.

**להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:**

מתחילת השנה ועד ליום 31 ביולי 2023 נמכרו בפרויקט ברוסיה 429 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 לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 30 ביוני 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 הקמת פרויקטים בישראל
3. תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים)
4. תחום הנדל"ן המניב בישראל
5. תחום ניהול מלונות בישראל
6. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה
7. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים) – לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 28 באפריל 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-072525) המובא בדוח זה בדרך של הפניה)
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: 2022-01-026103), 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
<b>פרויקט אחד העם, תל-אביב</b>	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 60 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 291 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
<b>פרויקט רמת השרון החדשה</b>	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. ביום 30 ביוני 2023 הופקדה התכנית להתנגדויות. מועד סיום ההתנגדויות ביום 30 באוגוסט 2023. 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.

**תחום הקמת פרויקטים בישראל**

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
<b>פרויקט מידטאון ירושלים</b>	<p>בהמשך לאמור בבאור 15 טו' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ועדת המשנה להתנגדויות, בישיבתה מיום 2 בפברואר 2023, החליטה לאשר את התכנית לפרויקט. הפרויקט יכלול שטחים בהיקף כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-90 אלפי מ"ר, אשר יבנו ב-4 מגדלים בני 40 קומות כ"א שיכללו 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" שישימש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות בהיקף של כ-10 אלפי מ"ר להקמת בית ספר/אולם ספורט, מתניס וכיו"ב. החברה קיבלה היתר ביסוס וכן הוגשה בקשה להיתר מרתפים.</p>
<b>פרויקט שדה דב</b>	<p>פרויקט להקמת 480 יח"ד ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו. תכנית עיצוב אושרה בתנאים בחודש מאי. עד למועד פרסום הדוחות נמכרו 102 יחידות דיור בסכום כולל של כ-758 מיליון ש"ח (מתוכם כ-13 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-138 מיליון ש"ח). הלוואה שנטלה החברה לצורך רכישת הקרקע בשדה דב שיתרתה כ-1,231 מיליון ש"ח סווגה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023 בהתחייבויות השוטפות (קרי, מזמן ארוך לזמן קצר) וזאת לאור העובדה כי מועד פירעונה חל בחודש מאי 2024.</p> <p><b>לאחר תאריך הדוח התקשרה החברה בהסכם שוברים עם הבנקים המממנים.</b> בהתאם לתנאי הסכם השוברים צפויה החברה להקטין את היקף ההלוואה בכ-120 מיליון ש"ח וזאת בכפוף להשלמת תשלומי התמורה על ידי הרוכשים בהתאם להוראות הסכמי המכר שנחתמו כאמור לעיל (ההסכמים מגדירים תשלום של 20% עם מסירת השוברים לידי הרוכשים). להערכת החברה לאור היקף המכירות וחתירת הסכם השוברים החברה תתקשר בהסכם ליווי להקמת הפרויקט במחצית הראשונה של שנת 2024.</p> <p>יובהר כי האמור לעיל בדבר התקשרות בהסכם ליווי להקמת הפרויקט, המועדים והיקף הקטנת החוב הינם מידע צופה פני עתיד, הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד בדוח זה להלן, מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה ואין ודאות שיתממש ואף אם יתממש אין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל לרבות שינוי מהותי.</p>
<b>מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b>	<p>פרויקט פיניו ובינוי לבניית 8 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.</p>
<b>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b>	<p>פרויקט פיניו 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.</p>
<b>Ocean Park I, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b>	<p>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.</p>
<b>Ocean Park II, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b>	<p>פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (60 לשיווק). בחודש מרץ 2022 קיבלה איי סי אר היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 54 יח"ד (כ-90% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-215 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>
<b>המסילה, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b>	<p>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 23 יח"ד (85% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-164 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>



## תחום הקמת פרויקטים בישראל

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
<p><b>פארק צפון (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b></p>	<p>פרויקט מגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון המבוצע בשלושה שלבים וכולל 1,205 יחידות דיור. <b>שלב א' -</b> משותף לאי סי אר עם חברת צמח המרמן וכולל בניית 14 מבני מגורים שיכללו 548 דירות. ביום 4 במאי 2023 התקשרו איי סי אר וצמח המרמן בע"מ עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה ביחס למגרשים 28-30 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. חלק אי סי אר 50%. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה למגרשים 28,30.</p> <p>בנוסף, ביום 11 ביוני 2023 התקשרו איי סי אר וצמח המרמן עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה ביחס למגרש 27 להעמדת אשראי למימון הפרויקט בהיקף כולל שלא יעלה על סך של 807 מיליון ש"ח באופן שסך של עד כ-325 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. חלק אי סי אר 75%. בחודש יוני 2023 התקבל היתר חפירה למגרש 27.</p> <p>נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 375 יח"ד (כ-68% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,876 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p> <p><b>שלב ב-</b> בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר 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.</p> <p>החל ממועד ההתקשרות נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א). ביום 4 במאי 2023, התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 13 יח"ד (כ-10% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-62 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p> <p style="text-align: right;">שלב ג' כולל כ-256 יחידות דיור.</p>
<p><b>ההסתדרות גבעתיים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b></p>	<p>פרויקט לבניית 3 בנייני מגורים שיכלול 333 דירות (216 לשיווק). שיווק הפרויקט החל בחודש ספטמבר 2022. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 124 יח"ד (57% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-609 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>

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

מועד זכאות	דמי ניהול		פרויקט
	100%	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול	
14 יום ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית (התפוזים)	24,000	24,000	צמרות הוד השרון (שביל)
מיידית, ייגבה בפועל עם התנעת הליווי הבנקאי	9,800	13,400	כחול עתלית
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	8,320	8,320	טורקיז
יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	28,000	28,000	פי גלילות מתחם גלילות
שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	21,600	21,600	פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'
יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	15,700	15,700	הצוק הצפוני, תל-אביב
יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	14,000	14,000	תכלת הרצליה
יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	7,680	7,680	סאנסט
	<b>129,100</b>		סה"כ

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

שם הפרויקט <sup>1</sup>	חלק החברה בפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף השיווק נכון ליום 30.06.2023	היקף השיווק נכון להיום	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט <sup>2</sup>	מלאי (חלק החברה) 31.06.2023	יתרת הכנסות צפויות ליום 30.06.23 (100% ליום)	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) ליום 30.06.23	יתרת רוח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) <sup>3</sup>	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס
רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	98%	98%	טרם נקבע	-	559,156	452,917	452,917	100%	452,917
רמה"ש החדשה זכויות משרדים <sup>4</sup>	81%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	35%	35%	טרם נקבע	-	559,156	452,917	452,917	100%	452,917
צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	השקעה בקרקעות	תיכנון/שינוי תב"ע	95%	95%	במועד אישור התוכנית	3,642	37,702	30,162	26,520	88%	26,520
הצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	-	טרם נקבע	60,132	156,500	156,500	96,194	61%	96,194
טורקיז	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	91%	91%	טרם נקבע	16,583	29,380	29,380	12,797	44%	12,797
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	59,665	226,154	144,738	85,074	59%	85,074
הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	86%	86%	עד 2025	2,657	10,021	10,021	7,290	73%	7,290
מתחם לפיד, יפו <sup>5</sup>	50%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	טרם נקבע	145,582	2,454,255	1,227,128	465,665	38%	465,665
בית מרס, תל אביב	48%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	0%	טרם נקבע	366,360	2,278,847	1,093,847	88,993	8%	88,993
אחד העם 13	95%	יזמי	בבניה	86%	87%	עד 2024	62,402	145,441	138,169	38,118	28%	38,118
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	44%	44%	עד 2025	72,971	126,480	126,480	53,508	42%	53,508
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתינה	60%	השקעה בקרקעות	בתכנון	37%	37%	עד 2025	54,592	256,275	153,765	99,373	65%	99,373
תכלת חוף הרצליה	0%	דמי ניהול	בתכנון	100%	100%	במועד אישור התוכנית	177	14,000	14,000	14,000	100%	14,000
זכויות המגורים יהודה הלוי פרויקט ישראל קנדה בסיטי, ת"א <sup>6</sup>	81%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	417,857	2,028,838	1,643,359	539,087	33%	539,087
זכויות מגורים מידטאון (שערי צדק), ירושלים <sup>7</sup>	73%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2028	559,520	4,207,735	3,071,647	474,748	15%	474,748
מתחם בית הנערה הוד השרון <sup>8</sup>	50%	יזמי	תב"ע בתוקף	0%	0%	טרם נקבע	386,438	2,772,256	1,386,128	293,476	21%	293,476
שדה דב, ת"א <sup>9</sup>	100%	יזמי	תב"ע בתוקף	11%	18%	עד 2029	1,427,113	3,336,724	3,336,724	716,320	21%	716,320
<b>סה"כ</b>							<b>3,635,690</b>	<b>18,639,764</b>	<b>13,014,962</b>	<b>3,464,079</b>		<b>3,464,079</b>

<sup>(1)</sup> לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות. <sup>(2)</sup> הנתונים בטבלה אינם כוללים את פרויקט משולש הבורסה ברמת גן (ורטיקל סיטי).

<sup>1</sup> בית מרס הינו פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.

<sup>2</sup> המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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. יצוין כי זכויות המלונאות, המשרדים והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח הגולמי מחיר 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.

<sup>9</sup> 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<sup>(1)</sup> - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (באלפי ש"ח):**

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 30.06.2023	היקף שיווק למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.06.2023	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר <sup>(2)</sup>	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע <sup>(3)</sup>
<b>(חלק ICR)</b>									
<b>באלפי ש"ח</b>									

**פרויקטים בהקמה / בשיווק**

115,702	45,856	78,914	96%	96%	165	2024	פינוי בינוי	100%	Yam ים, בת ים
39,342	23,726	74,472	100%	100%	117	2025	2018	100%	שדרות ירושלים, יפו
145,136	53,793	34,164	100%	100%	180	2024	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א
132,533	113,235	75,083	96%	96%	96	2025	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב
57,222	14,504	17,873	100%	100%	67	2025	2019	100%	Ocean Park I, נתניה
61,077	47,988	38,026	90%	90%	60	2025	2019	100%	Ocean Park II, נתניה
45,661	24,547	31,374	85%	85%	27	2025	2018	100%	המסילה, הרצליה
216,578	289,455	7,891	57%	57%	216	2027	פינוי בינוי	100%	ההסתדרות, גבעתיים
351,487	311,116	734,910	68%	68%	548	2027	2021	57.8%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב א') <sup>(4)</sup>
150,367	165,624	519,481	3%	1%	401	2028	2021	50%	פארק צפון, רמת השרון (שלב ב') <sup>(5)</sup>
<b>1,315,103</b>	<b>1,089,845</b>	<b>1,612,188</b>							<b>סה"כ פרויקטים בהקמה</b>

- (1) חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשרת סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. לאחר רכישת ICR יוחסו הקצאת עלות רכישה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%). ליום 30 ביוני 2023 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-32 מיליון ש"ח (לאחר הפחתות).
- (2) הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
- (3) יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
- (4) חלקה של ICR בפרויקט 50% בשלושה מגרשים מתוך הארבעה ובמגרש נוסף ICR מחזיקה ב-75% ובסה"כ מחזיקה ICR בשיעור משוקלל של כ-58% בפרויקט.
- (5) בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין. ביום 4 במאי 2023 התקיים מועד המסירה המשפטי והעסקה הושלמה.

**פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע**

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט		עלות בספרים ליום 30.06.2023	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש			
<b>(חלק ICR)</b>							
<b>באלפי ש"ח</b>							
תל השומר, רמת גן <sup>12</sup>	100%	2017	58 יח"ד	58 יח"ד	1,731	26,689	1,731
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	172 יח"ד	500 יח"ד	149,663	286,516	38,663
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	67,760	טרם נקבע	26,160
הירקון, תל אביב <sup>13</sup>	50%	2019	68 יח"ד, 276 חדרי מלון ו- 460 מ"ר מסחר	-	47,410	181,602	24,289
סלמה, תל אביב	50%	2016	35 יח"ד וכ- 500 ותעסוקה	47 יח"ד וכ- 500 מ"ר למסחר ותעסוקה	26,642	24,206	9,142
מתחם 12, נתניה	100%	2023	כ- 200 יח"ד ושטחי ציבור	-	-	54,522	-
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') <sup>14</sup>	100%	2021	256 יחידות דיור ו- 820 מ"ר מסחר	-	622,902	291,750	129,997
<b>סה"כ פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע</b>					<b>916,108</b>	<b>865,285</b>	<b>229,982</b>

**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 <sup>2</sup>
	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר						
<b>(חלק ICR)</b>									
<b>באלפי ש"ח</b>									
אידמית, גבעתיים	118	76	-	הסכמת 100% מנהיגים, אישור תב"ע והיתר בניה	100%	-	-	319,470	70,497
מתחם גאפונוב, אשדוד	756	588	5,000		70%	-	-	1,285,352	212,138
הנטקה, קריית יובל, ירושלים	425	287	1,221		100%	-	-	858,222	219,941
רוטשילד, בת ים *	560	397	1,500		98%	-	-	699,677	143,319
מתחם הצופים, לוד	310	262	1,339		88%	-	-	500,035	97,201
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	165		84%	-	-	386,498	68,629
קטמונים, ירושלים	440	290	800		89%	-	-	942,128	264,047
בר כוכבא, הרצליה	72	48	175		76%	-	-	135,720	26,440
ברודצקי 39-35, תל אביב	166	70	-		85%	-	-	396,752	77,471
רבי עקיבא, הרצליה	170	114	-		70%	-	-	338,581	67,128
קוקים, בת ים	171	114	2,348		88%	-	-	382,741	72,524
כצלסון, יהוד (כולל מסחר)	894	622	450		70%	-	-	1,541,327	240,919
סלומון, נתניה (כולל מסחר)	325	212	367		84%	-	-	580,526	92,364

<sup>12</sup> עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%

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

<sup>14</sup> 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 <sup>2</sup>
	מ"ר מסחר	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט						
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר)	-	128	200	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	73%	השלמת תנאים להפקדת התוכנית	-	413,444	72,812
סומקן, ת"א	400	238	400		68%	החברה פועלת לגיבוש חלופות תכנוניות והצגתן לצוות התכנון בערייה	-	685,179	117,148
<b>סה"כ התחדשות עירונית</b>	<b>12,765</b>	<b>3,575</b>	<b>5,198</b>					<b>9,465,654</b>	<b>1,842,578</b>

(\*) ICR מחזיקה 50% בפרויקט.

**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 <sup>2</sup>
	מ"ר מסחר	יחידות דיור לשיווק	יחידות בפרויקט						
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
הורד א, אור יהודה	-	224	312	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	66%	לקראת הגשת מסמכי תוכנית לועדה המקומית	-	556,419	104,345
הורד ב, אור יהודה	-	224	312		38%	לקראת הגשת מסמכי תוכנית לועדה המקומית	-	556,419	104,345
אנצו סרני, גבעתיים *	12,137	424	736		5%	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	-	887,279	157,073
רסקו, חולון (כולל מסחר)	220	215	371		62%	פרה רולינג עם הועדה המקומית לגבי התב"ע	-	591,572	93,823
נווה כפיר, תל אביב	-	178	289		32%	טרם תכנון להיתר	-	466,667	98,507
חיפה סטרומה (שלב א)	-	572	776		63%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לועדה המחוזית	-	1,206,410	144,763
חיפה סטרומה (שלב ב)	1,630	758	959		52%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לועדה המחוזית	-	1,447,966	224,306
חיפה סטרומה (שלב ג)	795	520	672		12%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לועדה המחוזית	-	968,420	91,088
פנקס תל אביב	-	35	60		31%	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר	-	157,316	27,930
תל אביב דה האז	-	21	29		44%	טרם תכנון להיתר	-	116,504	26,151
מעונות שרה, הרצליה	1,146	449	645		66%	כל העררים נדחו והתכנית פורסמה למתן תוקף	-	1,395,309	316,374
פרוג, רמת גן	-	206	343		61%	פרה רולינג ועדה מקומית	-	679,551	137,801
הראה-נגבה, רמת גן (כולל מסחר)	200	159	258		55%	פרה רולינג ועדה מקומית	-	456,062	76,062
פנינת איילון, ת"א	44,410	70	140		60%	התנעת תכנון לתב"ע	-	798,533	198,780
<b>סה"כ התחדשות עירונית</b>	<b>60,538</b>	<b>4,055</b>	<b>5,902</b>						<b>10,284,428</b>

(\*) ICR מחזיקה 50% בפרויקט.

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 להתקשרות בהסכמי ליווי ולהתחלת 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 מידי 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 ב'6 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 מידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מידי; 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 30 ביוני 2023 מסתכם לסך של כ-8,166 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,712 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הירידה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2023 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2022	ליום	ליום	ליום	
	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>נכסים שוטפים</b>				
מזומנים ושווי מזומנים	204,551	134,832	92,435	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומן מוגבל בשימוש	55,590	4,310	-	הקיטון ביתרה נובע בעיקר מקיטון במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט הרכבת בכ-52 מיליון ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	740,191	709,416	83,302	הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממימוש השקעות במניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "אלרוב") ומירידה בשווי הוגן של מניות נורסטאר אינק. (להלן: "נורסטאר") ואלרוב. להרחבה ראה באור 4' לדוחות הכספיים של החברה.
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין	56,418	50,850	68,209	---
חייבים ויתרות חובה	98,396	101,826	56,186	הקיטון ביתרה נובע בעיקר מקיטון ביתרת מע"מ בגין רכישת בית דיר מוגן בכפר שמריהו (כ-1.5 מיליון ש"ח וכ-18 מיליון ש"ח, בהתאמה) וקיטון ביתרת הפיקדונות בנאמנות בפרויקט עמק ברכה כתוצאה מהשלמת העסקה (כ-0 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח, בהתאמה)
מלאי מקרקעין	1,022,430	873,523	1,041,741	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשלמת יתרת התמורה בקרקע עמק ברכה (תל-אביב). להרחבה ראה באור 4' לדוחות הכספיים.
חייבים מס הכנסה	10,190	(*)17,201	14,510	---
חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות	41,373	(*)50,224	53,207	---
נכס מוחזק למכירה	-	374,389	-	---
מלאי בניינים למכירה	74,397	84,953	62,402	---
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	9,508	-	-	---
<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>	<b>2,313,044</b>	<b>2,401,524</b>	<b>1,471,992</b>	
<b>נכסים לא שוטפים</b>				
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	1,030,124	968,262	1,087,395	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהעמדת הלוואה לפרויקט ורטיקל סיטי בסך של כ-39 מיליון ש"ח ומרווחי חברה מוחזקת איי סי אר בסך של כ-22 מיליון ש"ח.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך	-	241,338	-	---
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	2,065,058	2,292,350	2,161,363	הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלויות מימון שהונו לקרקע בפרויקט שדה דב ומהשלמת יתרת התמורה בקרקע עמק ברכה. להרחבה ראה באור 4' לדוחות הכספיים.
נדל"ן להשקעה	(*)2,320,421	2,000,176	2,431,936	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשלמת יתרת התמורה בקרקע עמק ברכה בסך כ-37 מיליון ש"ח וממיון יתרת מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בפרויקט לנדל"ן להשקעה בסך כ-14 מיליון ש"ח. להרחבה ראה באור 4' לדוחות הכספיים.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	(*)14,834	33,020	3,215	---
רכוש קבוע	(*)574,938	404,819	603,534	---
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	1,107	22,109	1,107	---
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	4,916	4,693	5,108	---
נכסי זכות שימוש	266,938	194,192	263,696	מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה
חייבים בגין מכירות מקרקעין	1,684	4,113	-	---
חייבים ויתרות חובה	10,479	34,020	11,218	---
נכסי מסים נדחים	71,737	26,900	87,993	---
נכסים אחרים	36,886	14,638	37,934	---
<b>סך הכל נכסים לא שוטפים</b>	<b>6,399,122</b>	<b>6,240,630</b>	<b>6,694,499</b>	
<b>סך הכל נכסים</b>	<b>8,712,166</b>	<b>8,642,154</b>	<b>8,166,491</b>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>				

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2022	ליים	ליים	ליים	
	31.12.2022 אלפי ש"ח	30.06.2022 אלפי ש"ח	30.06.2023 אלפי ש"ח	
<b>נכסים שוטפים</b>				
הגידול ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בגין פרויקט שדה דב מוזמן ארוך לזמן קצר בסך כ- 1,231 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, החברה חתמה עם הבנקים המממנים על הסכם שוברים. רוכשי הדירות ישלמו באמצעות השוברים, והתמורות שיתקבלו ישמשו לפירעון האשראי. ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים.	1,627,464	1,186,850	2,837,527	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
---	58,521	58,427	88,110	חלויות שוטפות של אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	14,165	13,123	14,855	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
---	50,672	48,786	53,395	ספקים
הקישון ביתרה נובע בעיקר מריבית ששולמה במהלך הרבעון השני בגין אגרות חוב בסך של כ-17 מיליון ש"ח.	86,243	66,143	65,806	זכאים ויתרות זכות
---	6,953	-	5,693	התחייבות למתן שירותי בנייה
---	12,090	152	14,244	התחייבות בגין מסים שוטפים
---	-	60,750	-	מקדמות על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
הקישון ביתרה נובע בעיקר מקישון במקדמות מלקוחות בגין פרויקט אחד העם (כ-26 מיליון ש"ח וכ-41 מיליון ש"ח, בהתאמה)	45,475	432,042	28,458	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
---	21,330	36,901	2,812	הלוואות מאחרים
	<b>1,922,913</b>	<b>1,903,174</b>	<b>3,110,900</b>	<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>				
הקישון ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר מפרעון הלוואות בסך של כ- 280 מיליון ש"ח עקב מימוש מניות אלו. להרחבה ראה באור 4' לדוחות הכספיים.	2,411,100	2,666,900	973,759	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
---	22,606	23,897	22,249	הלוואות מאחרים
הקישון ביתרה נובע בעיקר מפרעון קרן אג"ח סדרה ו' בסך של כ- 59 מיליון ש"ח, תשלום ריבית בגין אגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך כ-17 מיליון ש"ח וממיון לזמן קצר של חלות שוטפת בגין אג"ח סדרה ו' בסך של כ-88 מיליון ש"ח.	904,096	933,349	798,091	אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה	270,250	194,574	269,328	התחייבות בגין חכירה
---	18,009	-	17,221	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
---	13,142	11,142	11,430	התחייבויות לא שוטפות אחרות
---	188,059	214,811	169,856	מסים נדחים
	<b>3,827,262</b>	<b>4,044,673</b>	<b>2,261,934</b>	<b>סך הכל התחייבויות לא שוטפות</b>
הקישון ביתרה נובע בעיקר מהפסד כולל של כ-133 מיליון ש"ח וכן מדיבידנד בסך של כ-25 מיליון ש"ח ששולם בתקופת הדוח.	2,961,991	2,694,307	2,793,657	סך הכל הון (כולל המיעוט)
	<b>8,712,166</b>	<b>8,642,154</b>	<b>8,166,491</b>	<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

(\*) סווג מחדש

### הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 ביוני 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של כ-1,969 מיליון ש"ח וכ-2,136 מיליון ש"ח, בהתאמה.

### הון חוזר

ליום 30 ביוני 2023 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-1,639 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-390 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקישון בהון החוזר נובע מקישון בנכסים השוטפים בקישון נמוך יותר בהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל. לתקופה של 12 חודשים לחברה הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.5' לדוח זה.



הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	30.6		30.06		
	2022	2022	2023	2022	2023	
<b>הכנסות:</b>						
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון מסחר	(*)53,348	12,369	15,712	24,437	32,936	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הקיטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות בגין מכירת 50% מפרויקט בית הנערה אשר הוכרו בשנת 2022	1,024,529	446,723	1,858	455,758	23,470	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
עיקר ההכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.6.23 ו-30.6.22: הכנסות ממכירת דירות בפרויקט אחד העם (כ- 54 מיליון ש"ח וכ-51 מיליון ש"ח, בהתאמה)	137,664	860,24	30,344	51,563	54,231	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	(*)19,354	692,4	5,744	9,194	11,252	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	2,210	2,400	-	2,400	-	הכנסות מדמי ניהול
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות מתחילת הפעלת מלון לייק האוס ומלון פליי מידטאון תל אביב (כ-33 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה בהשוואה ל-0 מיליון ש"ח אשתקד) ומהכנסות מהפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-41 מיליון ש"ח וכ-38 מיליון ש"ח, בהתאמה)	263,084	340,61	83,584	99,442	146,995	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	17,770	818,4	5,708	11,555	13,141	הכנסות שיווק ותיווך
---	-	-	2,048	-	2,048	הכנסות ממתן שירותי בנייה
הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.22 נובעות בעיקר מעלית ערך בסך של כ-84 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים הנובעת מקידום התוכנית להגדלת הזכויות וקידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס; מעליית ערך בסך כ-84 מיליון ש"ח בפרויקט הרכבת הנובעת ממכירת הזכויות בקרקע ומעליית ערך בפרויקט ישראל קנדה בסיטי בסך כ-32 מיליון ש"ח	316,391	416,38	12,456	214,835	16,225	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
---	5,945	-	124	3,619	172	הכנסות אחרות
	<b>295,1,840</b>	<b>618,595</b>	<b>157,578</b>	<b>872,803</b>	<b>300,470</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>
<b>הוצאות ועלויות:</b>						
---	22,420	5,264	10,707	9,303	18,007	עלות השכירות
הקיטון בעלות המכר אל מול תקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 נובע בעיקר ממכירת 50% מהקרקע בפרויקט בית הנערה בשנת 2022	622,388	281,214	2,892	287,683	6,898	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות מכירת דירות מגורים אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת דירות מגורים בפרויקט אחד העם והתקדמות בבנייה (כ-37 מיליון ש"ח וכ-36 מיליון ש"ח, בהתאמה)	92,707	17,718	21,221	35,787	37,226	עלות מכירת דירות מגורים
הגידול בעלות הפעלה וניהול בתי מלון לייק האוס ומלון פליי מידטאון (כ-31 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה בהשוואה ל-0 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח אשתקד, בהתאמה)	252,948	57,287	75,044	98,214	146,189	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידה בשווי נדל"ן להשקעה לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.23 נובעת בעיקר מירידת ערך בסך של כ-5 מיליון ש"ח בפרויקט עמק הברכה בגין מס רכישה ששולם ומירידת ערך בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-6 מיליון ש"ח בגין הוצאות מימון שהווננו לנכס	13,655	2,151	8,572	4,018	24,472	הפסדת מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.6		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		
	2022	2022	2023	2022	2023	
			2,048	-	2,048	הוצאות בגין שירותי בנייה
---	48,921	17,601	9,877	28,729	22,205	הוצאות הנהלה וכלליות
---	42,244	8,205	7,316	15,652	17,274	הוצאות שיווק ומכירה
---	3,493	-	197	-	197	הוצאות אחרות
	<b>1,098,776</b>	<b>389,440</b>	<b>137,874</b>	<b>479,386</b>	<b>274,516</b>	<b>סך הכל הוצאות ועלויות</b>
	<b>741,519</b>	<b>206,178</b>	<b>19,704</b>	<b>393,417</b>	<b>25,954</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הגידול בהוצאות משערך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהשוואה לאשתקד נובעת בעיקר מירידת ערך בגין השקעה במניות נורסטאר ובמניות אלרוב, להרחבה ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים של החברה.	(269,020)	(125,862)	(9,039)	(22,909)	(168,132)	הפסד בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
---	28,546	5,064	11,943	9,552	22,455	הכנסות מימון
הוצאות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 30.6.23 ו-30.6.22 : נובע בעיקר מהוצאות בגין ריבית על הלוואות בנקאיות (סך של כ- 30 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלויות מימון אגרות חוב של החברה (סך של כ- 14 מיליון ש"ח וכ- 16 מיליון ש"ח, בהתאמה) והוצאות התחייבות בגין חכירה ( סך של כ- 7 מיליון ש"ח וכ- 4 מיליון ש"ח, בהתאמה).	(116,966)	(30,427)	(24,828)	(51,701)	(54,708)	הוצאות מימון
	<b>384,079</b>	<b>54,953</b>	<b>(2,220)</b>	<b>328,359</b>	<b>(174,431)</b>	<b>רווח (הפסד) לאחר מימון</b>
הקיטון ברווחי חברות מוחזקות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בפרויקט רוסיה (סך של כ- 1 מיליון ש"ח וכ-25 מיליון ש"ח, בהתאמה), ומהפסדי שערך בפרויקט ורטיקל סיטי (פרויקט הידוע כ"מתחם משולש הבורסה") (סך של כ- 21 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, גידול בגין רווחי אקוויטי בפרויקט דה וינצ'י (סך של כ- 14 מיליון ש"ח והפסד בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, בהתאמה)	36,907	19,883	15,966	34,157	16,670	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
	<b>420,986</b>	<b>74,836</b>	<b>13,746</b>	<b>362,516</b>	<b>(157,761)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
---	(71,314)	(9,921)	449	(65,470)	23,986	מסים על ההכנסה
	<b>349,672</b>	<b>65,545</b>	<b>14,195</b>	<b>297,046</b>	<b>(133,775)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
			1,824	(4,641)	2,842	הפסד בגין תרגום פעילות חוץ
---	7,295	(2,982)	-	(2,984)	-	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
	<b>353,654</b>	<b>55,784</b>	<b>16,019</b>	<b>289,421</b>	<b>(130,933)</b>	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל</b>

(\*) סווג מחדש

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2023 הסתכמה לסך של כ- 92 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 204 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, ירידה של כ- 112 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

#### מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרכישות והשקעות במלאי קרקעות על סך כ- 135 מיליון ש"ח, מהפסד נקי בסך של כ- 134 מיליון ש"ח, משינוי במיסים נדחים נטו בסך של כ- 34 מיליון ש"ח ומרווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו ממש בסך כ- 31 מיליון ש"ח. מנגד, הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ- 167 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות אלרוב ובמניות נורסטאר). סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ- 95 מיליון ש"ח.

#### מזומנים מפעילות השקעה

התזרים נבע בעיקר ממכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ- 490 מיליון ש"ח (בעיקר מכירת מניות אלרוב). מנגד, לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 101 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ- 33 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ- 373 מיליון ש"ח.

#### מזומנים מפעילות מימון

התזרים שימש בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ- 322 מיליון ש"ח ולפירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב בסך כ- 81 מיליון ש"ח. מנגד, לקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ- 90 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות מימון הסתכם לסך של כ- 389 מיליון ש"ח.

### ב.4. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב ומידטאון ירושלים ראה להלן ולרבות בפרויקטים חדשים כגון "מתחם הבורסה" (ורטיקל סיטי) כמפורט בדיווח המיידית של החברה מיום 16 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 098026-01-2021).
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ- 2,318 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ- 2,566 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ- 52 מיליון ש"ח.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה<sup>15</sup> בנוסף לאגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2023
1. בנק מקומי <sup>16</sup>	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%	מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה (כולל פרויקט שדה דב)	2,197,374	<p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23).</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול שינוי בעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסף טוכמאר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.</p>	<p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.23 הוא כ-24% תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.23 הוא כ-66.4% - תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.23 עומד על כ-1,969 מיליון ש"ח - תקין</p> <p>(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-30.9% - תקין</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור</p>
2. בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 74% המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי	838,310	821,414	<p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23).</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול כל שינוי מבנה ביחס ללווה, לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם הלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש</p>	<p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.23 הוא כ-24% תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.23 הוא כ-66.4% - תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.23 עומד על כ-1,969 מיליון ש"ח - תקין</p> <p>(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-30.9% - תקין</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור</p>

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

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2023	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	יתרת קרן ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	הלוואה	
תקין.	<p>לא יחול שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם אחרים. על אף האמור, מוסכם כי: ירידה בהחזקות של אסף</p> <p>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.</p> <p>ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ- 70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.</p>	457,483	549,000	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	בנק מקומי	.3

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

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

**להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת**

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.06.2023 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.06.2023 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	
103	(1,638)	הון חוזר	הון חוזר
100	125	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	

נכון ליום 30 ביוני 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים וכן תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת של החברה, בדוחותיה הכספיים סולו (בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-27: "גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי" שפורסם על ידי הרשות לניירות ערך ביום 1 באפריל 2014) ולפיכך מתקיים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, לאור תזרים המזומנים המתמשך החיובי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה.

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, אך בצורה מתונה יותר, ומדד המחירים לצרכן עלה 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-6.25%. 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 4.75%. נכון ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 הניטל 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 ההוגן של הנדל"ן להשקעה שבידי החברה. להרחבה ראה גם באור 27 לדוחות הכספיים השנתיים של 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 פאושלים וצמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, לעלייה במדד תשומות הבניה (עליה של כ-4.8% בשנת 2022 וכ-1.8% בחציון הראשון לשנת 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 שכר הדירה מהם צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגינן.

השווי ההוגן 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 ההוגן 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: 023-01-025681).

בהמשך לאמור בסעיף 5.1.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד, אשר צורף לצורך ברנע 2022, היקף הפעילות בשוק הדיור מוסיף להתמתן, כך למשל בחציון הראשון של 2023 נמכרו 14,748 דירות חדשות, לעומת 24,335 דירות באותה התקופה אשתקד, ירידה של כ-40%. כמו כן, בסוף יוני 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-58,712 דירות, בעוד שבסוף יוני 2022 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על 46,078 דירות. בסוף יוני 2023, מספר חודשי ההיצע עמד על 22.5 חודשים, לעומת זאת מספר חודשי ההיצע בסוף יוני 2022 עמד על 13.3. מדד מחירי הדיור ירד מדצמבר 2022 עד מאי 2023 בכ-0.8%.

בשלושת החודשים אפריל-יוני 2023 נמכרו 6,660 דירות חדשות, ירידה של 17.6% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים, ינואר-מרץ 2023 (8,090). בניכוי עונתיות נתון זה עומד על כ-7,350 דירות, ירידה של 5.2% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (7,750).

בחודש יוני 2023 נמכרו 2,940 דירות חדשות, עלייה של 31.5% לעומת מאי 2023. בניכוי עונתיות נתון זה עומד על כ-2,530 דירות, עלייה של 8.0% לעומת החודש הקודם.

בחנית נתוני המגמה מראה כי מחודש אוגוסט 2021 עד חודש מרץ 2023, נרשמה ירידה של 3.5% בממוצע לחודש. מאפריל עד יוני 2023 מסתמנת עלייה מתונה של 0.9% בממוצע.

**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.**

<sup>17</sup> כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך חודשים יוני-אוגוסט 2023.



**1.ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדו"ח**

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023.

**2.ג. שימוש באומדנים קריטיים**

ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023.

**ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

**ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.06.2023:**

אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
ינואר 2021 אפריל 2021 אוגוסט 2021 ינואר 2022	יוני 2019	מועד הנפקה
200,000,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.ג. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.ג. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2022)	196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	שווי נקוב במועד ההנפקה
838,418,000 ₪	108,122,850 ₪	שווי נקוב ליום 30.06.2023
--	417,680 ₪	סכום הריבית שנצברה
831,127,117 ₪ (מזה סכום של 52,633,676 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	108,124,365 ₪	יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2023
739,987,727 ₪	105,960,393 ₪	שווי בבורסה ליום 30.06.2023
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	סוג ושיעור הריבית
אין	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.06.2023
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 30 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 30 ביוני 2023 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2023 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סדרה
ל.ר.	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-1,969 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-2,966 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 66.4%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p><b>הון עצמי</b>, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	108,123	196,587	החברה (יוני 2019)	אגרות חוב (סדרה ו')
ל.ר.	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-1,969 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-2,966 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 66.4%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p><b>הון עצמי</b>, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	838,418 (מזה סכום של 58,949,247 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	838,418	החברה (ינואר 2021)	אגרות חוב (סדרה ז')

תאריך החתימה על הדוח:

20 באוגוסט 2023

---

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

---

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

## נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 הושקעו 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	רבעון 2	
<b>נתונים כספיים במטבע הפעילות עלויות הושקעו (מיליוני ש"ח)</b>				
169.7	169.7	169.7	169.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
40.3	44.1	44.1	44.1	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
(16)	(213.8)	(213.8)	(213.8)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
194	---	---	---	סה"כ עלות מצטברת
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>				
---	---	---	---	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.	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	רבעון 2	
<b>נתונים כספיים באלפי ש"ח</b>				
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>				
---	---	---	---	היחידות הנמכרות (מגורים) <sup>1</sup>
---	---	---	---	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א' <sup>2</sup>
---	---	38	---	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב' <sup>3</sup>
<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):</b>				
--	--	--	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
--	--	600	--	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>				
590	588	588	588	היחידות הנמכרות מגורים
194	191	191	191	היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')
--	--	38	38	היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')
<b>שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):</b>				
1,054,625	1,012,705	1,012,471	1,012,471	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*
432,202	430,745	453,315	453,315	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
98%	98%	98%	98%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
32%	32%	35%	35%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)

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

<sup>2</sup> "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 ליחידות משרדים בת 250 מ"ר ברוטו.

<sup>3</sup> "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 ליחידות 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	רבעון 2	
<b>נתונים כספיים באלפי ש"ח</b>				
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים*:</b>				
10	12	12	12	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*
777	774	736	736	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*
96,138	--	--	--	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) <sup>4</sup>
***	***	***	***	***
ל.ר.	ל.ר.	מגורים: -- משרדים שלב ב': --	מגורים: -- משרדים שלב ב': --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
ל.ר.	ל.ר.	מגורים: -- משרדים: --	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	רבעון 2		
1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
73,418	76,013	76,590	77,219	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,728	47,917	67,141	87,632	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
<b>1,340,408</b>	<b>1,386,192</b>	<b>1,405,993</b>	<b>1,427,113</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
1,340,408	1,386,192	1,405,993	1,427,113	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	עלויות שיושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
ל.ר.	ל.ר.	49,993	49,323	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	775,650	779,950	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	222,653	221,715	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	130,099	131,503	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	1,178,394	1,182,490	סה"כ עלות שנתורה להשלמה (אומדן)	קרקע
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

<sup>4</sup> כאמור, החברה טרם רשמה הכנסות בגין מכירת זכויות בקרקע ליחידות מגורים.

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט<sup>5</sup>:

שנת 2023		פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
רבעון 1	רבעון 2	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (מ"ר)
14	39	יחידות דיור	יחידות דיור
983	4,105	יחידות דיור	יחידות דיור
75,842	75,654	יחידות דיור	יחידות דיור
14	53	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (#)
983	5,087	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
75,842	75,691	יחידות דיור	יחידות דיור
3,797,550	3,819,200	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
74,515	385,039	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
3%	11%	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (#)
466	427	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
(*) 48,618	44,513	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחי מסחר (מ"ר)
1,610	1,610	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הכספי	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הכספי
(*) 1,378,149	1,280,077	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)
17	36	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)
75,347	79,552		

(\*) סווג מחדש

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הצטרפות. ישנם 102 חוזים וכתבי הצטרפות חתומים למועד הדוח.

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	רבעון 2		
306,650	306,650	306,650	306,650	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
25,291	25,291	25,291	25,291	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
5,487	17,274	19,829	24,308	עלויות מצטברות בגין בניה	
6,870	15,219	19,086	23,502	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
--	--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	
<b>344,298</b>	<b>364,434</b>	<b>370,856</b>	<b>379,751</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	עלויות שיושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

עלויות שיושקעו יעודכנו במועד קבלת היתר בניה ו/או תחילת שיווק.

<sup>5</sup> יוער כי השיווק החל ברבעון הראשון של שנת 2023.

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	רבעון 2		
(*) 297,339	(*) 297,339	(*) 297,339	297,339	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
12,249	22,243	22,243	22,243	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
3,466	5,428	5,965	6,871	עלויות מצטברות בגין בניה	
20,217	25,125	28,126	31,445	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
--	--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	
<b>333,271</b>	<b>350,135</b>	<b>353,673</b>	<b>357,898</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
--	--	--	--	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

עלויות שיושקעו יעודכנו במועד קבלת היתר בניה ו/או תחילת שיווק.

(\*) 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. התנממשות 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.



<VERTIC>L

רדמת לרמת ביתר

# חלק ב' דוחות כספיים

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2023**

**(בלתי מבוקרים)**

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 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
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-29	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 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-11.95% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-53.99% וכ-62.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-191,881 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה לרווח של כ-22,538 אלפי ש"ח וכ-17,045 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה:

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

### מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 20 באוגוסט, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 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](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
204,551	134,832	92,435	<b>נכסים שוטפים</b>
55,590	4,310	-	מזומנים ושווי מזומנים
740,191	709,416	83,302	מזומן מוגבל בשימוש
56,418	50,850	68,209	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
98,396	101,826	56,186	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
1,022,430	873,523	1,041,741	חייבים ויתרות חובה
10,190	(*)17,201	14,510	מלאי מקרקעין
41,373	(*)50,224	53,207	חייבים מס הכנסה
-	374,389	-	חייבים ויתרות חובה בגין מלונות
74,397	84,953	62,402	נכס מוחזק למכירה
9,508	-	-	מלאי בניינים בהקמה למכירה
			מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
<u>2,313,044</u>	<u>2,401,524</u>	<u>1,471,992</u>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
1,030,124	968,262	1,087,395	<b>נכסים לא שוטפים</b>
-	241,338	-	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
2,065,058	2,292,350	2,161,363	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
(*)2,320,421	2,000,176	2,431,936	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
(*)14,834	33,020	3,215	נדל"ן להשקעה
(*)574,938	404,819	603,534	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
1,107	22,109	1,107	רכוש קבוע
4,916	4,693	5,108	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
266,938	194,192	263,696	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
1,684	4,113	-	נכסי זכות שימוש
10,479	34,020	11,218	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
71,737	26,900	87,993	חייבים ויתרות חובה
36,886	14,638	37,934	נכסי מסים נדחים
			נכסים אחרים
<u>6,399,122</u>	<u>6,240,630</u>	<u>6,694,499</u>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>8,712,166</u>	<u>8,642,154</u>	<u>8,166,491</u>	<b>סה"כ נכסים</b>

(\*) סווג מחדש

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 30 ביוני		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,627,464	1,186,850	2,837,527	<b>התחייבויות שוטפות</b>
58,521	58,427	88,110	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
14,165	13,123	14,855	חלויות שוטפות של אגרות חוב
50,672	48,786	53,395	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
86,243	66,143	65,806	ספקים
12,090	152	14,244	זכאים ויתרות זכות
-	60,750	-	התחייבות בגין מסים שוטפים
45,475	432,042	28,458	מקדמות על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
6,953	-	5,693	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
21,330	36,901	2,812	התחייבות למתן שירותי בנייה
			הלוואות מאחרים
<u>1,922,913</u>	<u>1,903,174</u>	<u>3,110,900</u>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
2,411,100	2,666,900	973,759	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
22,606	23,897	22,249	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
904,096	933,349	798,091	הלוואות מאחרים
270,250	194,574	269,328	אגרות חוב
188,059	214,811	169,856	התחייבות בגין חכירה
18,009	-	17,221	התחייבויות מסים נדחים
13,142	11,142	11,430	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
			התחייבויות לא שוטפות אחרות
<u>3,827,262</u>	<u>4,044,673</u>	<u>2,261,934</u>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
3,026	2,922	3,026	<b>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b>
941,186	801,153	941,186	הון מניות
30,491	30,491	30,491	פרמיה על מניות
1,233,863	1,219,554	1,067,068	קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(74,306)	(73,124)	(72,294)	עודפים
1,606	(31,362)	(646)	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			קרנות הון אחרות
<u>2,135,866</u>	<u>1,949,634</u>	<u>1,968,831</u>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b>
826,125	744,673	824,826	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<u>2,961,991</u>	<u>2,694,307</u>	<u>2,793,657</u>	<b>סה"כ הון</b>
<u>8,712,166</u>	<u>8,642,154</u>	<u>8,166,491</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
			<b>20 באוגוסט, 2023</b>
גיא קנדה סמנכ"ל כספים	ברק רוזן סמנכ"ל ודירקטור	אסף טוכמאיר יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
					<b>הכנסות:</b>
53,348 (*)	12,369	15,712	24,437	32,936	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
1,024,529	446,723	1,858	455,758	23,470	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
137,664	24,860	30,344	51,563	54,231	הכנסות ממכירת דירות מגורים
19,354 (*)	4,692	5,744	9,194	11,252	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
2,210	2,400	-	2,400	-	הכנסות מדמי ניהול
263,084	61,340	83,584	99,442	146,995	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
17,770	4,818	5,708	11,555	13,141	הכנסות שיווק ותיאור
-	-	2,048	-	2,048	הכנסות ממתן שירותי בנייה
316,391	38,416	12,456	214,835	16,225	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,945	-	124	3,619	172	הכנסות אחרות
<u>1,840,295</u>	<u>595,618</u>	<u>157,578</u>	<u>872,803</u>	<u>300,470</u>	<b>סה"כ הכנסות</b>
					<b>הוצאות ועלויות:</b>
22,420	5,264	10,707	9,303	18,007	עלות השכירות
622,388	281,214	2,892	287,683	6,898	עלות מכירת מלאי מקרקעין
92,707	17,718	21,221	35,787	37,226	עלות מכירת דירות מגורים
252,948	57,287	75,044	98,214	146,189	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
13,655	2,151	8,572	4,018	24,472	הפסדת מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	2,048	-	2,048	הוצאות בגין שירותי בנייה
48,921	17,601	9,877	28,729	22,205	הוצאות הנהלה וכלליות
42,244	8,205	7,316	15,652	17,274	הוצאות שיווק ומכירה
3,493	-	197	-	197	הוצאות אחרות
<u>1,098,776</u>	<u>389,440</u>	<u>137,874</u>	<u>479,386</u>	<u>274,516</u>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
<u>741,519</u>	<u>206,178</u>	<u>19,704</u>	<u>393,417</u>	<u>25,954</u>	<b>רווח תפעולי</b>
					הפסד בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
(269,020)	(125,862)	(9,039)	(22,909)	(168,132)	דרך רווח והפסד
28,546	5,064	11,943	9,552	22,455	הכנסות מימון
(116,966)	(30,427)	(24,828)	(51,701)	(54,708)	הוצאות מימון
<u>384,079</u>	<u>54,953</u>	<u>(2,220)</u>	<u>328,359</u>	<u>(174,431)</u>	<b>(הפסד) רווח לאחר מימון</b>
36,907	19,883	15,966	34,157	16,670	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
420,986	74,836	13,746	362,516	(157,761)	<b>(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(71,314)	(9,291)	449	(65,470)	23,986	מיסים על ההכנסה
<u>349,672</u>	<u>65,545</u>	<u>14,195</u>	<u>297,046</u>	<u>(133,775)</u>	<b>(הפסד) רווח לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>
(3,313)	(6,779)	1,824	(4,641)	2,842	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>
					רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
7,295	(2,982)	-	(2,984)	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) רווח כולל</b>
<u>353,654</u>	<u>55,784</u>	<u>16,019</u>	<u>289,421</u>	<u>(130,933)</u>	(*) סווג מחדש

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

## ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
268,758	51,508	4,266	254,449	(141,795)	(הפסד) רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
80,914	14,037	9,929	42,597	8,020	
<u>349,672</u>	<u>65,545</u>	<u>14,195</u>	<u>297,046</u>	<u>(133,775)</u>	
271,733	48,347	5,461	252,140	(139,783)	סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
81,921	7,437	10,558	37,281	8,850	
<u>353,654</u>	<u>55,784</u>	<u>16,019</u>	<u>289,421</u>	<u>(130,933)</u>	
					(הפסד) רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
0.91	0.1762	0.0141	0.8707	(0.4686)	(הפסד) רווח נקי בסיסי: (הפסד) רווח נקי בסיסי למניה
<u>0.91</u>	<u>0.1762</u>	<u>0.0141</u>	<u>0.8707</u>	<u>(0.4686)</u>	(הפסד) רווח נקי מדולל: (הפסד) רווח נקי מדולל למניה
295,340	292,215	302,584	292,215	302,584	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל
<u>295,340</u>	<u>292,215</u>	<u>302,584</u>	<u>292,215</u>	<u>302,584</u>	

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,961,991	826,125	2,135,866	1,233,863	(74,306)	1,606	30,491	941,186	3,026	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(133,775)	8,020	(141,795)	(141,795)	-	-	-	-	-	(הפסד) רווח לתקופה
2,842	830	2,012	-	2,012	-	-	-	-	רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(130,933)	8,850	(139,783)	(141,795)	2,012	-	-	-	-	סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
3,168	3,168	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,677)	575	(2,252)	-	-	(2,252)	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(13,892)	(13,892)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,793,657	824,826	1,968,831	1,067,068	(72,294)	(646)	30,491	941,186	3,026	יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,458,589	705,263	1,753,326	1,001,105	(72,293)	(10,052)	30,491	801,153	2,922	יתרה ליום 1 בינואר 2022
297,046	42,597	254,449	254,449	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(4,643)	(3,812)	(831)	-	(831)	-	-	-	-	הפסדי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(2,982)	(1,504)	(1,478)	-	-	(1,478)	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
289,421	37,281	252,140	254,449	(831)	(1,478)	-	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
(36,000)	-	(36,000)	(36,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
1,581	296	1,285	-	-	1,285	-	-	-	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(68,181)	(47,064)	(21,117)	-	-	(21,117)	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
53,256	53,256	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,359)	(4,359)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,694,307	744,673	1,949,634	1,219,554	(73,124)	(31,362)	30,491	801,153	2,922	יתרה ליום 30 ביוני 2022

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 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,789,042	823,420	1,965,622	1,062,802	(73,489)	1,606	30,491	941,186	3,026	יתרה ליום 1 באפריל 2023
14,195	9,929	4,266	4,266	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,824	629	1,195	-	1,195	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
16,019	10,558	5,461	4,266	1,195	-	-	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,677)	575	(2,252)	-	-	(2,252)	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,727)	(9,727)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>2,793,657</b>	<b>824,826</b>	<b>1,968,831</b>	<b>1,067,068</b>	<b>(72,294)</b>	<b>(646)</b>	<b>30,491</b>	<b>941,186</b>	<b>3,026</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2023</b>

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 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,638,038	736,706	1,901,332	1,168,046	(71,441)	(29,839)	30,491	801,153	2,922	יתרה ליום 1 באפריל 2022
65,545	14,037	51,508	51,508	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(6,779)	(5,096)	(1,683)	-	(1,683)	-	-	-	-	רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
(2,982)	(1,504)	(1,478)	-	-	(1,478)	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
55,784	7,437	48,347	51,508	(1,683)	(1,478)	-	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
2,164	2,209	(45)	-	-	(45)	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2	2	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,681)	(1,681)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,694,307	744,673	1,949,634	1,219,554	(73,124)	(31,362)	30,491	801,153	2,922	יתרה ליום 30 ביוני 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)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,458,589	705,263	1,753,326	1,001,105	(72,293)	(10,052)	30,491	801,153	2,922	יתרה ליום 1 בינואר 2022
349,672	80,914	268,758	268,758	-	-	-	-	-	רווח לשנה
(3,313) 7,295	(1,300) 2,307	(2,013) 4,988	- -	(2,013) -	- 4,988	- -	- -	- -	הפסדי שער בגין תרגום פעילות חוץ שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
353,654	81,921	271,733	268,758	(2,013)	4,988	-	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
(36,000)	-	(36,000)	(36,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
140,137	-	140,137	-	-	-	-	140,033	104	הנפקת מניות
1,581	296	1,285	-	-	1,285	-	-	-	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
11,952	6,567	5,385	-	-	5,385	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
86,942	86,942	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(54,864)	(54,864)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,961,991	826,125	2,135,866	1,233,863	(74,306)	1,606	30,491	941,186	3,026	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
435,517	389,034	(49,773)	390,261	(95,471)
254,267	-	-	-	-
(73,412)	(16,938)	(18,943)	(23,901)	(52,361)
41,380	1,147	21,820	34,427	27,220
(235,041)	(22,649)	(42,446)	(91,982)	(101,282)
(12,187)	60,750	1,473	60,750	-
-	-	28,655	-	489,548
(367,611)	(13,810)	-	(332,208)	-
(4,377)	-	-	-	-
(218,288)	(28,092)	(17,150)	(39,268)	(44,541)
(11,898)	(518)	-	(2,220)	(1,048)
(54,047)	98	24,888	(2,544)	55,398
(681,214)	(20,012)	(1,703)	(396,946)	372,934
11,370	2,164	(1,677)	(68,181)	(1,677)
226,808	13,638	(1,266)	88,762	(12,453)
(48,404)	(17,768)	(63,118)	(17,768)	(81,254)
152,357	-	-	152,357	-
140,137	-	-	-	-
(54,864)	(1,681)	(9,728)	(4,359)	(13,892)
5,853	-	-	-	-
(36,000)	(36,000)	(25,000)	(36,000)	(25,000)
(55,129)	(1,008)	(13,381)	(30,943)	(19,663)
(12,433)	(5,621)	(3,645)	(6,643)	(7,143)
86,942	2	-	53,256	3,168
597,733	46,220	12,193	259,851	90,383
(700,861)	(374,593)	(15,698)	(383,778)	(321,701)
313,509	(374,647)	(121,320)	6,554	(389,232)
1,553	(382)	(3)	(223)	(347)
69,365	(6,007)	(172,799)	(354)	(112,116)
135,186	140,839	265,234	135,186	204,551
204,551	134,832	92,435	134,832	92,435

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

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

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

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**  
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב הנפקת אגרות חוב הנפקת מניות, נטו חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואה מאחרים דיבידנד ששולם פירעון הלוואות מאחרים פירעון התחייבות בגין חכירה השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

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

**הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

**(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
349,672	65,545	14,195	297,046	(133,775)	<b>(הפסד) רווח נקי</b>
					<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>
(51,686)	(21,031)	(26,118)	(37,791)	(31,207)	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון נטו), נטו ממס הפסד (רווח) מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(302,733)	(36,265)	(3,884)	(210,817)	8,247	הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שערוך אגרות חוב שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה שערוך הלוואה מאחרים
269,020	125,863	8,248	22,910	167,341	
2,315	549	91	838	4,837	
33,941	6,109	12,887	19,471	16,492	
37,506	14,718	10,199	20,823	22,972	
1,333	962	627	721	877	
(51,880)	(33,292)	(7,517)	23,708	(34,459)	
(62,184)	57,613	(5,467)	(160,137)	155,100	מסים נדחים, נטו
					<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
(5,506)	-	(2,177)	-	(4,320)	(עלייה) ביתרת חייבים מס הכנסה עלייה (ירידה) במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
(330,639)	54,087	(11,093)	55,928	(17,017)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה (עלייה) ירידה בחייבים בגין מכירת מקרקעין עליה (ירידה) בספקים (ירידה) עלייה בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
47,164	(41,018)	(10,973)	(18,769)	18,911	ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
4,993	5,954	(3,583)	8,132	(10,107)	
8,582	15,993	15,438	15,320	2,723	
4,028	(4,725)	(12,290)	(17,645)	(12,873)	
700,250	290,195	22,139	319,187	41,250	
428,872	320,486	(2,539)	362,153	18,567	
716,360	443,644	6,189	499,062	39,892	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)</b>
(280,843)	(54,610)	(55,962)	(108,801)	(135,363)	רכישות והשקעות במלאי קרקעות
435,517	389,034	(49,773)	390,261	(95,471)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת</b>

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
134,620	48,363	52,399	57,430	119,260
90,620	47,779	5,177	56,144	12,280
3,265	6,165	1,221	6,987	2,259

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:  
ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:  
ריבית

נספח ג' - רכישת נכסים וחברות מאוחדות:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (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 ומיידים), התש"ל-1970.

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה או במועד ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח 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 30 ביוני 2023 בחנה החברה, 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 נדל"ן ובפרט כאילו שבוצעו בנכסי הנדל"ן של החברה (ראה להלן), הכירה החברה בירידת ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-8 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			תאריך הדוחות הכספיים:
	הרובל (ש"ח ל-1 רובל)	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
110.4	0.042	4.0185	3.7	ליום 30 ביוני 2023
105.7	0.064	3.6364	3.5	ליום 30 ביוני 2022
107.9	0.048	3.753	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
				<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:</b>
2.32	(12.5)	7	5.14	ביום 30 ביוני 2023
3.13	52.3	3.3	12.5	ביום 30 ביוני 2022
				<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</b>
0.64	(8.7)	2.2	2.35	ביום 30 ביוני 2023
1.9	64.1	2.83	10.2	ביום 30 ביוני 2022
				<b>לשנה שהסתיימה:</b>
5.28	14.29	6.6	13	ביום 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 לשוויים ההוגן:

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
167,081	166,780	108,124
846,558	828,924	778,494
<u>1,013,639</u>	<u>995,704</u>	<u>886,618</u>

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

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
164,108	167,316	105,960
752,312	772,518	739,988
<u>916,420</u>	<u>939,834</u>	<u>845,948</u>

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

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

**ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

**א. מכירת 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, מניותיה 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.

בחודש אפריל 2023, החברה מכרה את יתרת אחזקותיה במניות אלרוב בסך של כ- 29 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירות לעיל רשמה החברה בתקופת הדוח הפסד לפני מס בסך של כ- 127 מיליון ש"ח בגין המניות שנמכרו. ממועד הרכישה ועד מועד המימוש נוצר לחברה רווח לפני מס בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.

**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. הפרויקט יכלול 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" שישימש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות בהיקף של כ-10 אלפי 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 8.ב(4)(ח) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 16 במרץ 2023 הודיע בנק דיסקונט על סיום הסכם השכירות ופניו הנכס החל מיום 30 ביוני 2023. החברה פועלת לאכלוס השטחים שפוונו ומתקיימים מספר משאי ומתן להשכרת השטחים.

**ד. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:**

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

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

**אירועים בתקופת הדיווח בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני**

**ה. חברת מורגל- חתימה על תיקון להסכם מסגרת:**

בהמשך לאמור בביאור 8 ב.4(ד)9 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, (להלן בסעיף זה "ביאור 8") 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. גובש תכנון עקרוני חדש לבנייה בגושים 3-8 אשר מביא בחשבון את הנדרש לפי שינויי החקיקה המתוארים בביאור 8 (להלן: "התכנון העקרוני החדש") וכן גובשו לוחות זמנים הקשורים לתהליך הגשת הבקשה לקבלת צו לעדכון התב"ע.
2. ככל ועד ליום 1 במרץ 2026 לא יעלה בידי הרוכש לאשר את עדכון התב"ע ולקבל את אישור שדה התעופה (להלן "התב"ע והאישורים הנוספים"), 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 את הסכם המסגרת בהודעה לצד השני (להלן: "הודעת ביטול"). אם תימסר על ידי אחד הצדדים הודעת ביטול:
  - 2.1 הסכם המסגרת יבוטל במועד שייקבע לכך בהודעת הביטול.
  - 2.2 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, שהם נכון למועד פרסום הדוח כ- 1.4 מיליון דולר).
  - 2.3 כל הסכם שנחתם בין הצדדים בנוגע לגושים 3-8 - יבוטל.
  - 2.4 הצדדים ימשיכו לקיים את ההסכמים שנחתמו ביניהם בנוגע לגושים 1-2.
3. למקרה שכן יעלה בידי הרוכש לאשר את עדכון התב"ע והאישורים הנדרשים לפני ה-1 במרץ 2026, נקבעו בין השאר לוחות זמנים לרישום הפרצלציה ולמכירת הגושים הנוספים לרוכש.
4. 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.
5. הצדדים יבחנו אפשרות להגשת בקשות לשינויי ייעוד/שימוש במקרקעין לצורך הגדלת זכויות הבנייה.

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

בהמשך לאמור בביאור 8 ב.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. לאחר תאריך המאזן, הועמדה מלוא ההלוואה החלופית והשותפים בשותפות משכו סך של כ-75 מיליון ש"ח כל אחד.

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

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

**ז. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב:**

בהמשך לאמור בביאור 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.

**ח. הלוואה בנקאית - פרויקט בית הנערה, הוד השרון:**

בהמשך לאמור בביאור 12ב. (12) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 11 במאי נחתם הסכם להארכת מועד פירעון הלוואה בנקאית עד ליום 30 ביוני 2024. נכון למועד פרסום הדוח יתרת הלוואה בגין הפרויקט הינה כ-358 מיליון ש"ח.

**ט. מחיקת בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה**

בהמשך לאמור בביאור 15 כ"א' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביחס לקבלת בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעניין נורסטאר וביחס לבקשה מוסכמת שהוגשה על ידי הצדדים להסתלקות המבקש מהבקשה ומהתובענה, ולדחיית תביעתו האישית של המבקש (להלן: "בקשת ההסתלקות המשותפת"), ביום 29 במאי 2023 ניתן פסק דין, לפיו בית המשפט נעתר לבקשת ההסתלקות המשותפת.

**י. אישור תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ו' ו-ז'**

בהמשך לאמור בביאור 13ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 24 במאי 2023 אושרה על ידי דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב סדרה ו' ו-ז'. העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') תהיה בהיקף משוער של עד 50 מיליון ש"ח ושל אגרות החוב (סדרה ז') בהיקף משוער של עד 100 מיליון ש"ח.

**יא. 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 שונים (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 הלוואה 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.

כמו כן, ביום 11 ביוני 2023 התקשרו איי סי אר באמצעות חברה בת בבעלות מלאה וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי 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 807 מיליון ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.65% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 31 במרץ 2027 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 325 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% ותהיינה בתוקף החל מיום חתימת ההסכם ותפקענה ביום 31 במרץ 2027. בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שניצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר. הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יב. איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) – שלב א' (מגרשים 28 עד 30):

בהמשך לאמור בביאור 8.ב(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 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.68% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 520 מיליוני 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).

המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.

הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. הלוואה בנקאית - פרויקט ישראל קנדה בסיטי

בהמשך לאמור בביאור 12.ב' (11) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם להארכת הלוואה הקיימת בפרויקט בסך כ-275 מיליון ש"ח והועמדה מסגרת נוספת (להלן: "יתרת המסגרת") בסך של כ-74 מיליון ש"ח. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 31 במרס 2025. נכון למועד פרסום הדוח מתוך יתרת המסגרת נוצל סכום שאינו מהותי.

ב. הלוואה בנקאית - פרויקט שדה דב

בהמשך לאמור בביאור 12.ב' (13) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, תאריך הסיום החוזי של הלוואה על סך כ-1,231 מיליון ש"ח הינו ביום 20 במאי 2024, וכתוצאה מכך סווגה הלוואה להתחייבויות השוטפות של החברה. לאחר תאריך המאזן החברה חתמה עם הבנקים המממנים על הסכם שוברי. רוכשי הדירות ישלמו באמצעות השוברים, והתמורות שיתקבלו ישמשו לפירעון האשראי.

ג. מורגל – פיחות בשער הרובל

לאחר תאריך המאזן חל פיחות חד בשער הרובל ביחס לדולר בשיעור של כ-8%. לפיחות כאמור אין השפעה מהותית על תוצאות החברה.

ד. איי סי אר- התקשרות בעסקת קומביניצייה בנתניה

ביום 18 ביולי 2023, לאחר תאריך המאזן, התקשרה איי סי אר בעסקה ביחס למגרש בנתניה מתחם 12 בגוש 9140 אשר שטחו הכולל הינו כ-13 דונם. על המקרקעין מקודמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים שיכללו כ-261 יח"ד ושטחי ציבור. ביום 5 ביוני 2023 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים.

מדובר בעסקת קומביניצייה ושירותי בניה ביחס ל 3 בניינים שבהם ניתן להקים כ-200 יח"ד (ללא תלות בבניין הרביעי). על פי ההסכם, בתמורה למכירת כ-56% מזכויות בעלי הזכויות במגרש לחברה, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מהחברה כ-44% מיחידות הדיור בפרויקט.

בעלי הזכויות של עד 15% מסך יח"ד יהיו זכאים לבקש שירותי בניה חלק עסקת קומביניצייה. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר מנגנון לחלוקת רווחים בהתאם לרווחיות הפרויקט.

איי סי אר תפעל לקבלת היתר בניה בתוך 18 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית החדשה. הקמת הפרויקט צפויה להימשך כ-42 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות.

בהתאם להערכה ראשונית, היקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הינו כ-320 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (חלק החברה כ-160 מיליון ש"ח) והרווח הצפוי בפרויקט הינו כ-41 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-20 מיליון ש"ח).

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

<b>מגזר א' - הקמת פרויקטים בישראל:</b>	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.
<b>מגזר ב' - מקרקעין בישראל:</b>	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.
<b>מגזר ג' - נדלן להשקעה בישראל:</b>	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.
<b>מגזר ד' - מגזר מלונות:</b>	מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.
<b>מגזר ה' - מקרקעין ברוסיה:</b>	מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.
<b>מגזר ו' - אחרים:</b>	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 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
300,470	(319,360)	16,708	31,795	146,995	33,914	55,430	334,988	הכנסות
53,145	(59,261)	3,005	31,388	413	(8,786)	37,363	49,023	תוצאות המגזר
(27,191)								הוצאות שאינן מיוחסות
16,670								רווחי חברות מוחזקות
(222,840)								הוצאות מימון
22,455								הכנסות מימון
(157,761)								<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
8,166,491	(1,968,608)	219,232	195,060	944,172	3,463,270	1,207,723	4,123,642	נכסי המגזר
(5,372,834)	1,219,521	(90,214)	(84,179)	(734,058)	(1,732,132)	(559,154)	(3,392,618)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

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

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
157,578	(187,960)	9,651	31,795	83,584	17,478	18,520	184,305	הכנסות
34,080	(48,518)	6,059	31,804	8,148	(1,736)	10,998	27,325	תוצאות המגזר
(14,376)								הוצאות שאינן מיוחסות
15,966								רווחי חברות מוחזקות
(33,867)								הוצאות מימון
11,943								הכנסות מימון
13,746								<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

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

(\*) סווג מחדש

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

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

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

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
3,916,817	4,007,784	3,147,044	נכסים שוטפים
161,938	153,035	159,158	נכסים לא שוטפים
<u>(3,502,385)</u>	<u>(3,620,900)</u>	<u>(2,619,654)</u>	התחייבויות שוטפות
<u>(235,245)</u>	<u>(223,787)</u>	<u>(300,107)</u>	התחייבות בלתי שוטפות
<u>(341,125)</u>	<u>(316,132)</u>	<u>(393,032)</u>	הון המיוחס לבעלי המניות
<u>170,563</u>	<u>158,066</u>	<u>196,516</u>	חלק החברה בהון, נטו
<u>56,104</u>	<u>45,492</u>	<u>62,247</u>	הלוואות והתאמות אחרות
<u>226,667</u>	<u>203,558</u>	<u>258,763</u>	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
569,324	96,125	307,921	232,319	561,513	הכנסות
130,054	*(14,839)	53,785	74,062	96,032	רווח (הפסד) גולמי
99,557	*(6,584)	39,418	56,771	70,954	רווח (הפסד) תפעולי
52,942	(2,052)	24,660	31,632	43,477	רווח (הפסד) לאחר מס
52,942	(2,052)	24,660	31,632	43,477	רווח (הפסד) השייך לשותפים
26,471	(1,026)	12,330	15,818	21,739	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

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

ב. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - חברת ורטיקל סיטי בע"מ:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,850	1,228	3,554	נכסים שוטפים
1,262,070	1,275,392	1,284,918	נכסים לא שוטפים
(20,884)	(13,479)	(25,876)	התחייבויות שוטפות
(1,127,458)	(1,107,870)	(1,174,083)	התחייבות בלתי שוטפות
(116,578)	(155,271)	(88,513)	הון המיוחס לבעלי המניות
86,267	114,900	65,500	חלק החברה בהון, נטו
216,980	182,419	264,575	הלוואות והתאמות אחרות
303,247	297,319	330,075	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2022 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2023 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	-	הכנסות
-	-	-	-	-	רווח גולמי
(67,496)	(7,104)	(19,883)	(13,384)	(36,636)	הפסד תפעולי
(51,988)	(5,481)	(15,311)	(10,320)	(28,214)	הפסד לאחר מס
(51,988)	(5,481)	(15,311)	(10,320)	(28,214)	הפסד השייך לשותפים
(38,471)	(4,056)	(11,330)	(7,637)	(20,878)	חלק החברה בהפסד

ביאור 8 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 20 באוגוסט, 2023 על ידי דירקטוריון החברה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**

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

**ליום 30 ביוני 2023**

**(בלתי מבוקרים)**



## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 ביוני 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' המנפים 2  
תל אביב

א.ג.נ.,

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

**מבוא:**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2023, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים אלה 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 מבידור, 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 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, 20 באוגוסט, 2023

2

תל אביב - משרד ראשי

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

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 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](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto: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 30 ביוני	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
63,205	11,805	12,054
6,840	64,696	8,295
34,362	26,973	36,214
69,979	75,759	66,635
98,753	27,323	98,895
<u>273,139</u>	<u>206,556</u>	<u>222,093</u>
-	241,338	-
2,483	3,128	1,768
3,120,113	2,753,068	2,736,504
2,892	3,135	2,644
3,207	-	3,207
<u>3,128,695</u>	<u>3,000,669</u>	<u>2,744,123</u>
<u>3,401,834</u>	<u>3,207,225</u>	<u>2,966,216</u>

### נכסים שוטפים

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

### נכסים לא שוטפים

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

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

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
15,986	8,017	1,210	ספקים
26,014	29,748	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
50,402	50,087	22,951	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
58,521	58,427	88,110	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,757	-	1,777	מקדמות מלקוחות
18,801	35,256	256	הלוואות מאחרים
27,952	12,178	5,146	זכאים ויתרות זכות
199,433	193,713	119,450	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
76,146	75,661	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
937,757	936,631	850,724	אגרות חוב
153	153	153	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,700	1,700	1,700	הלוואות מאחרים
50,779	49,733	25,358	מסים נדחים
1,066,535	1,063,878	877,935	
			<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
3,026	2,922	3,026	הון מניות
941,186	801,153	941,186	פרמיה על מניות
1,606	(31,362)	(646)	קרנות אחרות
30,491	30,491	30,491	קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
1,233,863	1,219,554	1,067,068	יתרת רווח
(74,306)	(73,124)	(72,294)	קרן מתרגום דוחות כספיים
2,135,866	1,949,634	1,968,831	<b>סה"כ הון</b>
3,401,834	3,207,225	2,966,216	

			<b>2023, באוגוסט, 20</b>
גיא קנדה סמנכ"ל כספים	ברק רוזן סמנכ"ל ודירקטור	אסף טוכמאיר יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הנתונים המצורפים 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 שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
10,977	557	590	1,346	1,102	<b>הכנסות:</b> מדמי ניהול מחברה מוחזקת מדמי ניהול קבוצות רכישה הכנסות מדמי ניהול וייזום מחברות מוחזקות (ראה ביאור ו'2א')
2,210	2,352	-	2,400	-	
264,983	-	-	-	-	משיווק מחברה מוחזקת
8,728	3,713	1,563	7,495	2,771	משיווק ותיווך
9,097	1,276	367	4,400	788	מהשכרת נדל"ן להשקעה
460	112	128	218	233	ממכירת מלאי מקרקעין
8,502	-	-	607	6,747	הכנסות אחרות
-	-	46	-	96	
<u>304,957</u>	<u>8,010</u>	<u>2,694</u>	<u>16,466</u>	<u>11,737</u>	<b>סה"כ הכנסות</b>
(9,187)	(171)	(128)	(3,172)	(3,608)	עלות מכירת מקרקעין הוצאות אחרות הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(19)	-	-	(18)	-	
<u>(58,651)</u>	<u>(16,927)</u>	<u>(10,161)</u>	<u>(31,728)</u>	<u>(19,937)</u>	
237,100	(9,088)	(7,595)	(18,452)	(11,808)	<b>הפסד תפעולי</b>
(196,239)	(131,412)	(753)	(96,898)	1,522	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,987	1,726	816	3,449	5,131	הכנסות מימון
(49,086)	(18,427)	(7,221)	(29,391)	(18,818)	הוצאות מימון
52,509	40,069	14,551	19,309	27,207	הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
50,271	(117,132)	(202)	(121,983)	3,234	<b>רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות</b>
209,696	138,739	(190)	366,630	(170,426)	(הפסד) רווח מחברות מוחזקות
259,967	21,607	(392)	244,647	(167,192)	<b>(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
8,791	29,901	4,658	9,802	25,397	הכנסות (הוצאות) מיסים
268,758	51,508	4,266	254,449	(141,795)	<b>(הפסד) רווח לתקופה</b>
(2,013)	(1,683)	1,195	(831)	2,012	<b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:</b> 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
4,988	(1,478)	-	(1,478)	-	
<u>271,733</u>	<u>48,347</u>	<u>5,461</u>	<u>252,140</u>	<u>(139,783)</u>	<b>סה"כ (הפסד) רווח כולל המיוחס לחברה</b>

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 שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
268,758	51,508	4,266	254,449	(141,795)
2,317	806	814	1,095	1,532
196,456 (209,696)	131,412 (138,743)	753 191	96,898 (366,629)	(1,522) 170,426
(56,112)	(41,108)	(15,484)	(21,214)	(29,046)
-	-	33,500	-	33,500
192	-	324	-	360
1,477	278	13	663	(1,115)
(274,517)	(5,499)	(696)	(5,993)	(1,481)
1,418	351	367	690	734
<u>(338,465)</u>	<u>(52,503)</u>	<u>19,782</u>	<u>(294,490)</u>	<u>173,388</u>
(6,803)	1,233	399	574	(1,840)
(5,806)	(5,273)	-	(11,586)	3,344
8,924	(1,628)	(3,289)	955	(14,776)
834	-	20	-	20
8,274	(4,474)	(9,919)	(8,424)	(22,806)
(8,362)	(29,604)	(4,334)	(9,409)	(25,421)
<u>(2,939)</u>	<u>(39,746)</u>	<u>(17,123)</u>	<u>(27,890)</u>	<u>(61,479)</u>
<u>(72,646)</u>	<u>(40,741)</u>	<u>6,925</u>	<u>(67,931)</u>	<u>(29,886)</u>

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(הפסד) רווח המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

### התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

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

### שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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 שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(615)	(364)	(3)	(532)	(19)
(3,207)	-	-	-	-
(132,572)	(16,076)	48	(332,208)	67
-	34,607	(19,600)	147,164	215,406
(117,341)	(2,129)	(2,682)	(4,304)	(5,574)
-	25,000	-	-	-
455	113	119	225	236
<u>(253,280)</u>	<u>41,151</u>	<u>(22,118)</u>	<u>(189,655)</u>	<u>210,116</u>
(22,500)	-	(13,052)	-	(18,905)
5,852	-	-	-	-
152,357	-	-	152,357	-
(14,744)	(14,744)	(58,976)	(14,744)	(58,976)
140,137	-	-	-	-
26,000	(252)	-	29,749	(26,000)
125,000	-	-	100,000	-
(27,500)	(1,250)	(1,250)	(2,500)	(102,500)
(36,000)	(36,000)	(25,000)	(36,000)	(25,000)
<u>348,602</u>	<u>(52,246)</u>	<u>(98,278)</u>	<u>228,862</u>	<u>(231,381)</u>
22,676	(51,836)	(113,471)	(28,724)	(51,151)
40,529	63,641	125,525	40,529	63,205
<u>63,205</u>	<u>11,805</u>	<u>12,054</u>	<u>11,805</u>	<u>12,054</u>

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע  
רכישת נכסים אחרים  
מכירת (רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן  
דרך רווח והפסד, נטו  
החזר (פירעון) 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

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**

**(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

א. כלל י:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 30 ביוני, 2023.





MIDTOWN  
JERUSALEM

## חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות  
הבקרה הפנימית על דיווח הכספי והגילוי

**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 ומידיים), תש"ל-1970 לרבעון השני של שנת 2023**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2022 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2023 היא אפקטיבית.

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

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

## הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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.

20 באוגוסט, 2023

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

### לפי תקנה 38ג(ד)(2)

#### הצהרת מנהלים

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

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

20 באוגוסט, 2023

גיא קנדה  
סמנכ"ל כספים