



HERZL YEHUDA HALEVI

דוחות כספיים  
ליום 30 בספטמבר 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



הדמיון לפרויקט בלבד

RAINBOW  
TEL AVIV

## חלק א' דוח הדירקטוריון של החברה

# ISRAEL CANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום

30 בספטמבר 2023



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

### **א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:**

- החברה וחברות כלולות מכרו מתחילת השנה דירות, משרדים וקרקעות בהיקף כספי כולל של כ- 3 מיליארד 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- 2.7 מיליארד ש"ח כולל מע"מ, המהווה גידול של כ-11%. מזה:
- ❖ בפרויקט "Rainbow" - שדה-דב, ת"א נכון למועד פרסום הדוח מכרה החברה 120<sup>1</sup> דירות בתמורה כוללת של כ- 931 מיליון שקל כולל מע"מ. החברה התקשרה 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, בתמורה כוללת של כ- 532 מיליון שקל כולל מע"מ.
- ❖ מידטאון ירושלים - נכון למועד פרסום הדוח מכרה החברה 140<sup>2</sup> דירות בתמורה כוללת של כ- 485 מיליון שקל כולל מע"מ.
- החברה מכרה את מלוא אחזקותיה במניות חברת אלרוב מלונאות נדל"ן בע"מ בתמורה לסך של כ-500 מיליון ש"ח.
- החברה מבצעת מעת לעת רכישות עצמיות של אג"ח סדרה ז' ואג"ח סדרה ו' של החברה בהתאם לתוכנית הרכישה של החברה. נכון למועד פרסום הדוח רכשה החברה במצטבר כ-64 מיליון ש"ח ע.ג. (המהווים כ-8% מהיקף הסדרה) וכ- 275 אלפי ש"ח ע.ג. (0.25% מהיקף הסדרה) בהתאמה, בתמורה לסך כולל של כ-57 מיליון ש"ח.
- נכון לסמוך למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ-320 מיליון ש"ח.
- ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה יתרות מלאי מקרקעין בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לכ- 8.3 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 8.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023 הסתכם לסך של כ-2 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ- 2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.
- הרווח הנקי שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הסתכם לסך של כ-8 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ-33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 33.5% בהשוואה לכ- 34% ליום 31 בדצמבר 2022.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 23.8% בהשוואה לכ- 24.5% ליום 31 בדצמבר 2022. בהכללת 170 מיליון ש"ח שהתקבלו בגין הקצאת המניות לאחר תאריך מאזן היחס האמור הוא כ-25.3% (בהתעלם מתוצאות רבעון רביעי).
- מתחילת 2022 ועד למועד הדוח רכשו בעלי השליטה, ברק רוזן ואסף טוכמאייר, 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 תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 הדוח | פרסום הדוח | שיעור שיווק למועד פרסום הדוח |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|------------|------------------------------|
| Rainbow, תל אביב (*)        | 108                                                                  | 807,199                       | 12                                                     | 123,976                       | 120                                             | 931,175    | 25%                          |
| מידטאון ירושלים (***)       | 13                                                                   | 57,586                        | 127                                                    | 427,062                       | 140                                             | 484,648    | 18%                          |
| נווה גן, רמת השרון (שלב א') | 25                                                                   | 138,738                       | 1                                                      | 4,921                         | 26                                              | 143,659    | 68%                          |
| נווה גן, רמת השרון (שלב ב') | 18                                                                   | 86,826                        | 5                                                      | 28,537                        | 23                                              | 115,363    | 6%                           |
| ההסתדרות גבעתיים            | 10                                                                   | 64,464                        | 0                                                      | 0                             | 10                                              | 64,464     | 58%                          |
| המסילה, הרצליה              | 5                                                                    | 42,310                        | 0                                                      | 0                             | 5                                               | 42,310     | 85%                          |
| Ocean Park II, נתניה        | 4                                                                    | 17,932                        | 0                                                      | 0                             | 4                                               | 17,932     | 90%                          |
| הגפן, הרצליה (שלב ב')       | 1                                                                    | 4,300                         | 0                                                      | 0                             | 1                                               | 4,300      | 96%                          |
| אחד העם, תל אביב            | 2                                                                    | 13,892                        | 0                                                      | 0                             | 2                                               | 13,892     | 87%                          |
| סה"כ                        | 186                                                                  | 1,233,247                     | 145                                                    | 584,496                       | 331                                             | 1,817,743  |                              |
| ורטיקל סיטי, רמת גן (**)    | (**)                                                                 | 431,289                       | (**)                                                   | 100,328                       | (**)                                            | 531,617    | 22%                          |
| סה"כ                        | 186                                                                  | 1,664,536                     | 145                                                    | 684,824                       | 331                                             | 2,349,360  |                              |

(\*) Rainbow - מתוך 120 דירות שנמכרו, כ- 7 כתבי הצטרפות בסך של כ-76,596 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(\*\*) בפרויקט ורטיקל סיטי רמת גן נמכרו כ- 16 אלף מ"ר משרדים .

(\*\*\*) מידטאון ירושלים - מתוך 140 דירות שנמכרו, כ- 33 כתבי הצטרפות בסך של כ-110,661 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

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

מתחילת השנה ועד ליום 31 באוקטובר 2023 נמכרו בפרויקט ברוסיה 733 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 תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, הכולל את דוח תיאור עסקי החברה לשנת 2022 ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "הדוח התקופתי", "דוח ברנע 2022" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, אלא אם צוין אחרת.

### רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 9 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. הפרויקט צפוי להתאכלס בחציון ראשון 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <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. נקבע מועד לדיון בהתנגדויות שהוגשו לדצמבר 2023.<br>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>                                                         | ביום 7 במאי 2023 אושרה התביעה של הפרויקט. 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" שישמש 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. החברה קיבלה היתר ביסוס וכן הוגשה בקשה להיתר מרתפים. עד למועד פרסום הדוחות נמכרו 140 יחידות דירה בסכום כולל של כ-485 מיליון ש"ח (מתוכם כ-33 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-111 מיליון ש"ח כולל מע"מ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>פרויקט שדה דב</b>                                                                  | 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 120 יחידות דירה בסכום כולל של כ-931 מיליון ש"ח (מתוכם כ-7 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-77 מיליון ש"ח). הלוואה שנטלה החברה לצורך רכישת הקרקע בשדה דב שיתרתה כ-1,224 מיליון ש"ח סווגה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 בהתחייבויות השוטפות וזאת לאור העובדה כי מועד פירעונה חל בחודש מאי 2024. החברה התקשרה בהסכם שוברים עם הבנקים המממנים. 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 וחתימת הסכם השוברים החברה תתקשר בהסכם ליווי להקמת הפרויקט במחצית הראשונה של שנת 2024. החברה צפויה להתחיל בעבודות חפירה ודיפון במחצית הראשונה של שנת 2024. 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. |
| <b>פרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן</b>                                                     | נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-16 אלף מ"ר משרדים בפרויקט. לאור חתימה על חוזה מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) לרבות חוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן החליטה החברה הכלולה כי זכויות הבניה למשרדים בסך של כ-75 אלף מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה, יסווגו החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדלן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין האלה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b> | פרויקט פינני בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ-300 מ"ר למסחר. בחודש מאי 2021, קיבלה חברה המוחזקת 100% ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) (להלן: "איי סי אר"), היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כ-159 יח"ד בפרויקט (מתוך 165 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ-457 מיליון ש"ח כולל מע"מ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b> | פרויקט פינני ובינוי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. שלב א' כולל 6 בניינים הכוללים 264 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ocean Park I, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b>    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ocean Park II, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</b>   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| תחום הקמת פרויקטים בישראל                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| שם הפרויקט                                                             | עדכון סטאטוס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| המסילה, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)) | פרויקט בוטיק לבניית 7 בנייני מגורים שיכלול 54 דירות (27 לשיווק). בחודש אפריל 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 23 יח"ד (85% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-164 מיליון ש"ח כולל מע"מ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| פארק צפון (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))        | פרויקט מגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון המבוצע בשלושה שלבים וכולל 1,205 יחידות דיור. שלב א' - משותף 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%. ביום 28 בספטמבר 2023 התקבל היתר בניה למגרש 28. 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. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 380 יח"ד (כ-68% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,899 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ב- 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. 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 23 יח"ד (כ-6% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-115 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ג' כולל כ-256 יחידות דיור בו טרם הוחל שיווק. |  |
| ההסתדרות גבעתיים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)) | פרויקט לבניית 3 בנייני מגורים שיכלול 333 דירות (216 לשיווק). שיווק הפרויקט החל בחודש ספטמבר 2022. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 126 יח"ד (58% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-618 מיליון ש"ח כולל מע"מ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

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

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

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

| שם הפרויקט <sup>1</sup>                              | חלק החברה בפרויקט | צורת השיווק      | סטטוס             | היקף השיווק נכון ליום 30.09.2023 | היקף השיווק נכון להיום | מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט <sup>2</sup> | מלאי (חלק החברה) 30.09.2023 | יתרת הכנסות צפויות (100% ליום 30.09.23) | יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) ליום 30.09.23 | יתרת רווח 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%                  | 348,746                                             |
| רמה"ש החדשה זכויות משרדים <sup>4</sup>               | 81%               | השקעה בקרקעות    | תיכנון/שינוי תב"ע | 35%                              | 35%                    |                                              |                             |                                         |                                              |                                                    |                       |                                                     |
| צמרות הוד השרון - שביל התפוזים                       | 80%               | השקעה בקרקעות    | תיכנון/שינוי תב"ע | 95%                              | 95%                    | במועד אישור התוכנית                          | 3,749                       | 37,702                                  | 30,162                                       | 26,413                                             | 88%                   | 24,087                                              |
| הצוק הצפוני                                          | 100%              | השקעה בקרקעות    | בתכנון            | -                                | -                      | טרם נקבע                                     | 60,272                      | 156,500                                 | 156,500                                      | 96,194                                             | 61%                   | 82,431                                              |
| טורקיו                                               | 100%              | קבוצת רכישה      | בתכנון            | 91%                              | 91%                    | טרם נקבע                                     | 16,583                      | 29,380                                  | 29,380                                       | 12,797                                             | 44%                   | 26,437                                              |
| מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)                     | 64%               | השקעה בקרקעות    | בתכנון            | 61%                              | 61%                    | טרם נקבע                                     | 59,665                      | 226,154                                 | 144,738                                      | 85,074                                             | 59%                   | 125,171                                             |
| הוד השרון מערב                                       | 100%              | השקעה בקרקעות    | בתכנון            | 86%                              | 86%                    | עד 2025                                      | 2,616                       | 10,021                                  | 10,021                                       | 7,290                                              | 73%                   | 8,344                                               |
| מתחם לפיד, יפו <sup>5</sup>                          | 50%               | יזמי/קבוצת רכישה | בתכנון            | 0%                               | 0%                     | טרם נקבע                                     | 146,522                     | 2,454,255                               | 1,227,128                                    | 463,555                                            | 38%                   | 403,902                                             |
| בית מרס, תל אביב <sup>6</sup>                        | 48%               | יזמי/קבוצת רכישה | בתכנון            | 0%                               | 0%                     | טרם נקבע                                     | 369,651                     | 2,278,847                               | 1,093,847                                    | 74,380                                             | 7%                    | 134,035                                             |
| אחד העם 13                                           | 95%               | יזמי             | בבניה             | 87%                              | 87%                    | עד 2024                                      | 58,352                      | 125,423                                 | 119,152                                      | 27,178                                             | 23%                   | 23,211                                              |
| פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)                          | 100%              | השקעה בקרקעות    | בתכנון            | 44%                              | 44%                    | עד 2025                                      | 72,971                      | 126,480                                 | 126,480                                      | 53,508                                             | 42%                   | 55,836                                              |
| ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה                        | 60%               | השקעה בקרקעות    | בתכנון            | 37%                              | 37%                    | עד 2025                                      | 54,592                      | 256,275                                 | 153,765                                      | 99,373                                             | 65%                   | 111,419                                             |
| תכלת חוף הרצליה                                      | 0%                | דמי ניהול        | בתכנון            | 100%                             | 100%                   | במועד אישור התוכנית                          | 177                         | 14,000                                  | 14,000                                       | 14,000                                             | 100%                  | 14,000                                              |
| יחודה הלוי פרויקט ישראל קנדה בסיטי, ת"א <sup>7</sup> | 81%               | יזמי             | תב"ע בתוקף        | 0%                               | 0%                     | עד 2029                                      | 422,457                     | 2,028,838                               | 1,643,359                                    | 539,087                                            | 33%                   | 445,407                                             |
| מידטאון (שערי צדק), ירושלים <sup>8</sup>             | 73%               | יזמי             | תב"ע בתוקף        | 2%                               | 14%                    | עד 2029                                      | 570,788                     | 4,833,102                               | 3,528,164                                    | 995,917                                            | 28%                   | 766,856                                             |
| מתחם בית הנערה הוד השרון <sup>9</sup>                | 50%               | יזמי             | תב"ע בתוקף        | 0%                               | 0%                     | טרם נקבע                                     | 392,708                     | 2,772,256                               | 1,386,128                                    | 260,864                                            | 19%                   | 200,865                                             |
| שדה דב, ת"א <sup>10</sup>                            | 100%              | יזמי             | תב"ע בתוקף        | 23%                              | 24%                    | עד 2029                                      | 1,450,112                   | 3,357,920                               | 3,357,920                                    | 709,740                                            | 21%                   | 833,185                                             |
| <b>סה"כ</b>                                          |                   |                  |                   |                                  |                        |                                              | <b>3,681,215</b>            | <b>19,266,309</b>                       | <b>13,473,661</b>                            | <b>3,918,287</b>                                   |                       | <b>3,603,932</b>                                    |

<sup>(\*)</sup> לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות. <sup>(\*\*)</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 בפרויקט, 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> בית מרס, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפויות בפרויקט לפי רח"ק 5, החברה פועלת להגדלת היקף זכויות הבניה לרח"ק 6.

<sup>7</sup> יחודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות בפרויקט, 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>9</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>10</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 30.09.2023 | היקף שיווק נכון למועד הדיווח | יתרת מלאי בספרים 30.09.2023 | יתרת רווח גולמי שטרם הוכר <sup>(2)</sup> | יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע <sup>(3)</sup> |
|------------|-----------------|------------|-----------------|----------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| (חלק ICR)  |                 |            |                 |                |                                 |                              |                             |                                          |                                                                      |
| באלפי ש"ח  |                 |            |                 |                |                                 |                              |                             |                                          |                                                                      |

פרויקטים בהקמה/בשיווק

|                      |           |           |      |      |     |      |             |       |                                                       |
|----------------------|-----------|-----------|------|------|-----|------|-------------|-------|-------------------------------------------------------|
| 102,973              | 35,339    | 65,693    | 96%  | 96%  | 165 | 2024 | פינוי בינוי | 100%  | Yam ים, בת ים                                         |
| 34,855               | 18,595    | 47,894    | 100% | 100% | 117 | 2025 | 2018        | 100%  | שדרות ירושלים, יפו                                    |
| <sup>1</sup> 144,352 | 32,773    | 3,951     | 100% | 100% | 180 | 2024 | פינוי בינוי | 100%  | הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א                        |
| <sup>1</sup> 131,840 | 103,814   | 72,912    | 96%  | 96%  | 96  | 2025 | פינוי בינוי | 100%  | הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב                        |
| 58,614               | 11,973    | 9,287     | 100% | 100% | 67  | 2025 | 2019        | 100%  | Ocean Park I, נתניה                                   |
| 60,226               | 40,700    | 26,624    | 90%  | 90%  | 60  | 2025 | 2019        | 100%  | Ocean Park II, נתניה                                  |
| 45,390               | 21,257    | 24,934    | 85%  | 85%  | 27  | 2025 | 2018        | 100%  | המסילה, הרצליה                                        |
| 216,578              | 289,455   | 8,301     | 58%  | 58%  | 216 | 2027 | פינוי בינוי | 100%  | ההסתדרות, גבעתיים                                     |
| <sup>2</sup> 350,836 | 311,116   | 753,683   | 69%  | 69%  | 548 | 2027 | 2021        | 57.8% | פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב א') <sup>(4)</sup> |
| 156,506              | 165,624   | 527,246   | 5%   | 4%   | 401 | 2028 | 2021        | 50%   | פארק צפון, רמת השרון (שלב ב') <sup>(5)</sup>          |
| 1,302,170            | 1,030,648 | 1,540,525 |      |      |     |      |             |       | סה"כ פרויקטים בהקמה                                   |

- (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 בספטמבר 2023 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-29 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.

<sup>1</sup> על עודפי הפרויקט קיים שיעבוד שני לטובת גוף מוסדי.

<sup>2</sup> על עודפי הפרויקט קיים שיעבוד שני לטובת גוף מוסדי.

פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע

| שם הפרויקט                                           | חלק ICR | מועד רכישה | זכויות בניה בפרויקט                                    | עלות בספרים ליום 30.09.2023 | רווח גולמי צפוי | הון עצמי שהושקע בפרויקט |
|------------------------------------------------------|---------|------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|
| (חלק ICR)                                            |         |            |                                                        |                             |                 |                         |
| באלפי ש"ח                                            |         |            |                                                        |                             |                 |                         |
| תל השומר, רמת גן <sup>15</sup>                       | 100%    | 2017       | מצב תכנוני נוכחי 58 יח"ד                               | 1,746                       | 26,689          | 1,746                   |
| הגבעה הצרפתית, ירושלים                               | 100%    | 2019       | מצב תכנוני נוכחי 172 יח"ד                              | 152,019                     | 286,516         | 41,019                  |
| הרברט סמואל, תל אביב                                 | 33%     | 2016       | מצב תכנוני נוכחי 3,600 מ"ר                             | 68,844                      | טרם נקבע        | 27,244                  |
| הירקון, תל אביב <sup>16</sup>                        | 50%     | 2019       | מצב תכנוני נוכחי 68 יח"ד, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר | 48,348                      | 181,602         | 24,289                  |
| סלמה, תל אביב                                        | 50%     | 2016       | מצב תכנוני נוכחי 35 יח"ד ו-500 מ"ר למסחר ותעסוקה       | 27,065                      | 24,206          | 9,565                   |
| מתחם 12, נתניה                                       | 100%    | 2023       | מצב תכנוני נוכחי 200-כ יח"ד ושטחי ציבור                | -                           | 54,522          | -                       |
| פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') <sup>17</sup> | 100%    | 2021       | מצב תכנוני נוכחי 256 יחידות דיור ו-820 מ"ר מסחר        | 632,707                     | 291,750         | 138,667                 |
| סה"כ פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע                     |         |            |                                                        |                             |                 |                         |
|                                                      |         |            |                                                        | 930,730                     | 865,285         | 242,530                 |

התחדשות עירונית

פרויקטים מעל 67% חתימות

| שם הפרויקט                 | תיאור הפרויקט | התליות עיקריות להתחלת הפרויקט | שיעור שהסכימו וחתמו למועד המאזן | סטטוס תכנוני | צפי תחילת בניה | הכנסות צפויות | רווח גולמי צפוי <sup>2</sup> |
|----------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------------------|
| (חלק ICR)                  |               |                               |                                 |              |                |               |                              |
| באלפי ש"ח                  |               |                               |                                 |              |                |               |                              |
| אידמית, גבעתיים            | -             | 76                            | 118                             | 100%         | -              | 319,470       | 70,497                       |
| מתחם גאפונוב, אשדוד        | 5,000         | 588                           | 756                             | 71%          | -              | 1,285,352     | 212,138                      |
| הנטקה, קריית יובל, ירושלים | 1,221         | 287                           | 425                             | 100%         | -              | 858,222       | 219,941                      |
| רוטשילד, בת ים *           | 1,500         | 397                           | 560                             | 98%          | -              | 699,677       | 143,319                      |
| מתחם הצופים, לוד           | 1,339         | 262                           | 310                             | 88%          | -              | 500,035       | 97,201                       |
| דיזינגוף המייסדים, נתניה   | 165           | 129                           | 191                             | 87%          | -              | 386,498       | 68,629                       |
| קטמונים, ירושלים           | 800           | 290                           | 440                             | 90%          | -              | 942,128       | 264,047                      |
| בר כוכבא, הרצליה           | 175           | 48                            | 72                              | 76%          | -              | 135,720       | 26,440                       |
| ברודצקי 39, 33-תל אביב     | -             | 70                            | 166                             | 85%          | -              | 396,752       | 77,471                       |
| רבי עקיבא, הרצליה          | -             | 114                           | 170                             | 70%          | -              | 338,581       | 67,128                       |
| קוקים, בת ים               | 2,348         | 114                           | 171                             | 95%          | -              | 382,741       | 72,524                       |
| כנלסון, יהוד (כולל מסחר)   | 450           | 622                           | 894                             | 70%          | -              | 1,541,327     | 240,919                      |
| סלומון, נתניה (כולל מסחר)  | 367           | 212                           | 325                             | 84%          | -              | 580,526       | 92,364                       |

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

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

17 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> |
|---------------------------------|---------------|-------------|----------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|
|                                 | יח"ד בפרויקט  | יח"ד לשיווק | מ"ר מסחר |                                                  |                                        |                                                                |                | (חלק ICR)     |                              |
|                                 |               |             |          |                                                  |                                        |                                                                |                | באלפי ש"ח     |                              |
| אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר) | 200           | 128         | -        | הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה | 73%                                    | התכנית הופקדה. נמצאים בתקופת התנגדויות.                        | -              | 413,444       | 72,812                       |
| סומקן, ת"א                      | 400           | 238         | 400      |                                                  | 68%                                    | החברה פועלת לגיבוש חלופות תכנוניות וחצנתן לצוות התכנון בעירייה | -              | 685,179       | 117,148                      |
| פרוג, רמת גן                    | 343           | 206         | -        |                                                  | 69%                                    | פרה רולינג ועדה מקומית                                         | -              | 679,551       | 137,801                      |
| סה"כ התחדשות עירונית            | 5,541         | 3,781       | 13,765   |                                                  |                                        |                                                                |                | 10,145,205    | 1,980,379                    |

(\*) 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> |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|
|                                | יחידות דיור בפרויקט | יחידות דיור לשיווק | מ"ר מסחר |                                                  |                                        |                                       |                | (חלק ICR)     |                              |
|                                |                     |                    |          |                                                  |                                        |                                       |                | באלפי ש"ח     |                              |
| חורד א, אור יהודה              | 312                 | 224                | -        | הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה | 66%                                    | לקראת הגשת מסמכי תוכנית לועדה המקומית | -              | 556,419       | 104,345                      |
| חורד ב, אור יהודה              | 312                 | 224                | -        |                                                  | 38%                                    | לקראת הגשת מסמכי תוכנית לועדה המקומית | -              | 556,419       | 104,345                      |
| אנצו סרני, גבעתיים *           | 736                 | 424                | 12,137   |                                                  | 9%                                     | תב"ע מותרת קיבלה תוקף                 | -              | 887,279       | 157,073                      |
| רסקו, חולון (כולל מסחר)        | 371                 | 215                | 220      |                                                  | 62%                                    | פרה רולינג עם הועדה המקומית לגבי תב"ע | -              | 591,572       | 93,823                       |
| נווה כפיר, תל אביב             | 289                 | 178                | -        |                                                  | 32%                                    | טרם תכנון להיתר                       | -              | 466,667       | 98,507                       |
| חיפה סטרומה (שלב א)            | 776                 | 572                | -        |                                                  | 66%                                    | התכנית הוגשה לתנאי סף.                | -              | 1,206,410     | 144,763                      |
| חיפה סטרומה (שלב ב)            | 959                 | 758                | 1,630    |                                                  | 65%                                    | התכנית הוגשה לתנאי סף.                | -              | 1,447,966     | 224,306                      |
| חיפה סטרומה (שלב ג)            | 672                 | 520                | 795      |                                                  | 48%                                    | התכנית הוגשה לתנאי סף.                | -              | 1,039,882     | 147,543                      |
| פנקס תל אביב                   | 60                  | 35                 | -        |                                                  | 31%                                    | תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר    | -              | 157,316       | 27,930                       |
| תל אביב דה האז                 | 29                  | 21                 | -        |                                                  | 56%                                    | טרם תכנון להיתר                       | -              | 116,504       | 26,151                       |
| מעונות שרה, הרצליה             | 645                 | 449                | 1,146    |                                                  | 66%                                    | תחילת עבודה על תב"ע לאיחוד וחלוקה.    | -              | 1,395,309     | 316,374                      |
| הראה- נגבה, רמת גן (כולל מסחר) | 258                 | 159                | 200      |                                                  | 61%                                    | פרה רולינג ועדה מקומית                | -              | 456,062       | 76,062                       |
| פנינת איילון, ת"א              | 140                 | 70                 | 44,410   |                                                  | 60%                                    | פרה רולינג ועדה מקומית                | -              | 798,533       | 198,780                      |
| סה"כ התחדשות עירונית           | 5,559               | 3,849              | 60,538   |                                                  |                                        |                                       |                | 9,676,339     | 1,720,002                    |

(\*) 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 מותגים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ולרבות שינוי תב"ע ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על פרויקטי התחדשות עירונית ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף ב'3' להלן ותמורות 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 מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף ב'3' להלן והשלכות 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 בספטמבר 2023 מסתכם לסך של כ-8,311 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,712 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הירידה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2023 מוסברת להלן:

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2022 | ליום         |              | ליום       |          |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|----------|
|                                                       | 31.12.2022   | 30.09.2022   | 30.09.2023 | אלפי ש"ח |
| נכסים שוטפים                                          |              |              |            |          |
| מזומנים ושווי מזומנים                                 | 204,551      | 389,962      | 144,062    |          |
| מזומן מוגבל בשימוש                                    | 55,590       | 61,872       | -          |          |
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד              | 740,191      | 721,096      | 87,853     |          |
| חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין                        | 56,418       | 77,065       | 71,453     |          |
| חייבים ויתרות חובה                                    | 98,396       | 119,550      | 81,576     |          |
| מלאי מקרקעין                                          | 1,022,430    | 875,809      | 1,058,624  |          |
| חייבים מס הכנסה                                       | 10,190       | -            | 6,888      |          |
| חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות                       | 41,373       | 55,174       | 46,793     |          |
| מלאי בניינים למכירה                                   | 74,397       | 79,861       | 58,351     |          |
| מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין                          | 9,508        | 3,685        | 3,516      |          |
| סך הכל נכסים שוטפים                                   | 2,313,044    | 2,384,074    | 1,559,116  |          |
| נכסים לא שוטפים                                       |              |              |            |          |
| השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו                   | 1,030,124    | 983,903      | 1,058,230  |          |
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך    | -            | 192,320      | -          |          |
| מלאי מקרקעין לזמן ארוך                                | 2,065,058    | 2,392,052    | 2,193,548  |          |
| נדל"ן להשקעה                                          | (*)2,320,421 | (*)2,205,211 | 2,467,198  |          |
| מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                          | (*)14,834    | (*)17,273    | 5,153      |          |
| רכוש קבוע                                             | (*)574,938   | (*)556,399   | 608,694    |          |
| מקדמות על חשבון רכוש קבוע                             | 1,107        | 1,107        | 1,107      |          |
| מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך                      | 4,916        | 4,807        | 5,133      |          |
| נכסי זכות שימוש                                       | 266,938      | 269,603      | 297,857    |          |
| חייבים בגין מכירות מקרקעין                            | 1,684        | 3,422        | -          |          |
| חייבים ויתרות חובה                                    | 10,479       | 10,661       | 11,175     |          |
| נכסי מסים נדחים                                       | 71,737       | 32,210       | 66,208     |          |
| נכסים אחרים                                           | 36,886       | 31,607       | 37,934     |          |
| סך הכל נכסים לא שוטפים                                | 6,399,122    | 6,700,575    | 6,752,237  |          |
| סך הכל נכסים                                          | 8,712,166    | 9,084,649    | 8,311,353  |          |

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2022                                                                                                                                                                                                                               | ליום<br>31.12.2022<br>אלפי ש"ח | ליום<br>30.09.2022<br>אלפי ש"ח | ליום<br>30.09.2023<br>אלפי ש"ח |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>נכסים שוטפים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                |                                |                                                            |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                |                                |                                                            |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בגין פרויקט שדה דב מזמן ארוך לזמן קצר בסך כ- 1,224 מיליון ש"ח. 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                      | 1,475,717                      | 2,669,943                      | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 58,521                         | 58,472                         | 88,183                         | חלויות שוטפות של אגרות חוב                                 |
| מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.                                                                                                                                                                                 | 14,165                         | 13,687                         | 15,703                         | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה                       |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 50,672                         | 55,488                         | 51,017                         | ספקים                                                      |
| הקטיון ביתרה נובע בעיקר מריבית ששולמה במהלך הרבעון השני בגין אגרות חוב בסך של כ-17 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                      | 86,243                         | 138,057                        | 70,413                         | זכאים ויתרות זכות                                          |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                              | 103,892                        | -                              | זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה                              |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6,953                          | -                              | 6,045                          | התחייבות למתן שירותי בנייה                                 |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12,090                         | 239                            | 14,209                         | התחייבות בגין מסים שוטפים                                  |
| הקטיון ביתרה נובע בעיקר מקטיון במקדמות מלקוחות בגין פרויקט אחד העם (כ-20 מיליון ש"ח וכ-41 מיליון ש"ח, בהתאמה)                                                                                                                                                                       | 45,475                         | 371,658                        | 23,818                         | מקדמות בגין מכירת מלאי מרקקעין ובניינים בהקמה              |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 21,330                         | 14,405                         | 2,826                          | הלוואות מאחרים                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>1,922,913</b>               | <b>2,231,615</b>               | <b>2,942,157</b>               | <b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>                            |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                                |                                |                                                            |
| הקטיון ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר ממיון הלוואה בגין פרויקט שדה דב מזמן קצר לזמן ארוך בסך של כ-1,224 מיליון ש"ח. להרחבה ראה באור 4' לדוחות הכספיים.                                                                                                                  | 2,411,100                      | 2,491,997                      | 1,270,343                      | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                         |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 22,606                         | 22,784                         | 21,925                         | הלוואות מאחרים                                             |
| הקטיון 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                        | 931,162                        | 791,317                        | אגרות חוב                                                  |
| מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה                                                                                                                                                                                  | 270,250                        | 271,547                        | 303,852                        | התחייבות בגין חכירה                                        |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18,009                         | 14,251                         | 15,600                         | התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך                       |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13,142                         | 16,699                         | 10,819                         | התחייבויות לא שוטפות אחרות                                 |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 188,059                        | 174,471                        | 170,055                        | התחייבות מסים נדחים                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>3,827,262</b>               | <b>3,922,911</b>               | <b>2,583,911</b>               | <b>סך הכל התחייבויות לא שוטפות</b>                         |
| הקטיון ביתרה נובע בעיקר מהפסד כולל של כ-119 מיליון ש"ח וכן מדיבידנד בסך של כ-25 מיליון ש"ח ששולם בתקופת הדוח.                                                                                                                                                                       | 2,961,991                      | 2,930,123                      | 2,785,285                      | סך הכל הון (כולל המיעוט)                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>8,712,166</b>               | <b>9,084,649</b>               | <b>8,311,353</b>               | <b>סך הכל התחייבויות והון</b>                              |

(\*) סווג מחדש

## הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 בספטמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של כ-1,976 מיליון ש"ח וכ-2,136 מיליון ש"ח, בהתאמה.

## הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-1,383 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-390 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקטיון בהון החוזר נובע מקטיון בהתחייבויות השוטפות בקיזוז קטיון נמוך יותר בנכסים השוטפים והכל כמפורט לעיל. לתקופה של 12 חודשים לחברה הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.5' לדוח זה.

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                       | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.9 |         | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09 |         |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------|--------------------------------|---------|---------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              | 2022                          | 2023    | 2022                           | 2023    |                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                               |         |                                |         |                                       |
| הכנסות:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |                               |         |                                |         |                                       |
| הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון מסחר בעקבות עלייה בשיעור השוכרים ומגידול בהכנסות בפרויקט כפר שמריהו לאור כניסת החברה לתחום הדיור המוגן בסוף שנת 2022.                                                                                                                                                       | 53,348 (*)                   | 12,903                        | 19,789  | 37,340                         | 52,725  | השכרת נדל"ן להשקעה וניהול             |
| הקטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות בגין מכירת 50% מפרויקט בית הנערה וממכירת פרויקט הרכבת אשר הוכרו בשנת 2022.                                                                                                                                                                                                                                 | 1,024,529                    | 252,420                       | 3,070   | 708,178                        | 26,540  | הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין            |
| ההכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 30.9.23 ו- 30.9.22 נובעות מהכנסות ממכירת דירות בפרויקט אחד העם (כ- 72 מיליון ש"ח וכ-76 מיליון ש"ח, בהתאמה).                                                                                                                                                                                                                             | 137,664                      | 24,811                        | 17,903  | 76,374                         | 72,134  | הכנסות ממכירת דירות מגורים            |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 19,354 (*)                   | 5,813                         | 5,141   | 15,007                         | 16,393  | הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין            |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,210                        | 21                            | -       | 2,421                          | -       | הכנסות מדמי ניהול                     |
| הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות מהפעלת מלון לייק האוס ומלון פליי מידטאון תל אביב (כ-54 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח, בהתאמה בהשוואה לכ-19 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח אשתקד).                                                                                                                                                               | 263,084                      | 88,601                        | 85,084  | 188,043                        | 232,079 | הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון         |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 17,770                       | 1,608                         | 2,284   | 13,163                         | 15,425  | הכנסות שיווק ותיווך                   |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                            | -                             | 1,280   | -                              | 3,328   | הכנסות ממתן שירותי בנייה              |
| הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.22 נובעות בעיקר מעלית ערך בסך של כ-82 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים הנובעת מקידום התוכנית להגדלת הזכויות וקידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס; מעליית ערך בסך כ-82 מיליון ש"ח בפרויקט הרכבת הנובעת ממכירת הזכויות בקרקע ומעליית ערך בפרויקט ישראל קנדה בסיטי בסך כ-31 מיליון ש"ח | 316,391                      | 17,555                        | 6,703   | 232,390                        | 22,928  | רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5,945                        | -                             | -       | 3,619                          | 172     | הכנסות אחרות                          |
| -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,840,295                    | 403,732                       | 141,254 | 1,276,535                      | 441,724 | סך הכל הכנסות                         |
| הוצאות ועלויות:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                               |         |                                |         |                                       |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 22,420                       | 6,737                         | 9,942   | 16,040                         | 27,949  | עלות השכירות                          |
| הקטון בעלות המכר אל מול תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 נובע בעיקר ממכירת 50% מהקרקע בפרויקט בית הנערה ומכירת פרויקט הרכבת בשנת 2022                                                                                                                                                                                                               | 622,388                      | 135,667                       | 1,317   | 423,350                        | 8,215   | עלות מכירת מלאי מקרקעין               |
| עלות מכירת דירות מגורים אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע ממכירת דירות מגורים בפרויקט אחד העם והתקדמות בבניה (כ-47 מיליון ש"ח וכ-53 מיליון ש"ח, בהתאמה)                                                                                                                                                                                                                  | 92,707                       | 16,904                        | 10,419  | 52,691                         | 47,645  | עלות מכירת דירות מגורים               |
| הגידול בעלות הפעלה וניהול בתי מלון אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתחלת הפעלת מלון לייק האוס, מלון פליי מידטאון ומלון אנג'לים המלח (כ-49 מיליון ש"ח, כ-19 מיליון ש"ח וכ-56 מיליון ש"ח, בהתאמה בהשוואה לכ-18 מיליון ש"ח, כ-11 מיליון ש"ח וכ-53 מיליון ש"ח אשתקד, בהתאמה)                                                                                        | 252,948                      | 80,122                        | 79,563  | 178,336                        | 225,752 | עלות הפעלה וניהול בתי מלון            |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 13,655                       | 13,066                        | 8,830   | 17,084                         | 33,302  | הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.9 |                | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09 |                  |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              | 2022                          | 2023           | 2022                           | 2023             |                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                            | -                             | 1,280          | -                              | 3,328            | הוצאות ממתן שירותי בנייה                                                 |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 48,921                       | 9,969                         | 12,342         | 38,698                         | 34,547           | הוצאות הנהלה וכלליות                                                     |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 42,244                       | 5,385                         | 9,186          | 21,037                         | 26,460           | הוצאות שיווק ומכירה                                                      |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3,493                        | 1,907                         | (197)          | 1,907                          | -                | הוצאות אחרות                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>1,098,776</b>             | <b>269,757</b>                | <b>132,682</b> | <b>749,143</b>                 | <b>407,198</b>   | <b>סך הכל הוצאות ועלויות</b>                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>741,519</b>               | <b>133,975</b>                | <b>8,572</b>   | <b>527,392</b>                 | <b>34,526</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)                    | (50,254)                      | 5,749          | (73,163)                       | (162,383)        | (הפסד) רווח בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן                       |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 28,546                       | 5,329                         | 20,848         | 14,881                         | 43,303           | הכנסות מימון                                                             |
| הוצאות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 30.9.23 ו- 30.9.22 :<br>נובע בעיקר מהוצאות בגין ריבית על הלוואות בנקאיות (סך של כ- 45 מיליון ש"ח וכ- 36 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלויות מימון אגרות חוב של החברה (סך של כ- 16 מיליון ש"ח וכ- 27 מיליון ש"ח, בהתאמה) והוצאות התחייבות בגין חכירה (סך של כ- 10 מיליון ש"ח וכ- 8 מיליון ש"ח, בהתאמה).                                                                                                                                                                    | (116,966)                    | (31,817)                      | (30,138)       | (83,518)                       | (84,846)         | הוצאות מימון                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>384,079</b>               | <b>57,233</b>                 | <b>5,031</b>   | <b>385,592</b>                 | <b>(169,400)</b> | <b>(הפסד) רווח 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- 19 מיליון ש"ח, בהתאמה), ומהפסדי שערך בפרויקט ורטיקל סיטי (פרויקט הידוע כ"מתחם משולש הבורסה") (סך של כ- 24 מיליון ש"ח וכ- 13 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, גידול בגין רווחי אקוויטי בפרויקט דה וינצ'י (סך של כ- 16 מיליון ש"ח והפסד בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח, בהתאמה) ורווחי אקוויטי חברת ראם פרויקטים המחזיקה בחברת אי.סי.אר (סך של כ- 33 מיליון ש"ח וכ- 16 מיליון ש"ח, בהתאמה). | 36,907                       | (11,711)                      | 4,648          | 22,446                         | 21,318           | חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>420,986</b>               | <b>45,522</b>                 | <b>9,679</b>   | <b>408,138</b>                 | <b>(148,082)</b> | <b>(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                                   |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (71,314)                     | (12,237)                      | (1,437)        | (77,710)                       | 22,549           | מסים על ההכנסה                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>349,672</b>               | <b>33,285</b>                 | <b>8,242</b>   | <b>330,328</b>                 | <b>(125,533)</b> | <b>(הפסד) רווח לתקופה</b>                                                |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (3,313)                      | (434)                         | 3,954          | (5,075)                        | 6,796            | הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ                                        |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7,295                        | 6,799                         | (669)          | 3,815                          | (669)            | (הפסד) רווח בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>353,654</b>               | <b>39,650</b>                 | <b>11,527</b>  | <b>329,068</b>                 | <b>(119,406)</b> | <b>סך הכל (הפסד) רווח כולל</b>                                           |

(\*) סווג מחדש

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,200 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופנוו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות, כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בהורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברת הדירוג S&P מיציבה לשלילית (בדומה לכך, חברת הדירוג Fitch הודיעה כי דירוג האשראי של מדינת ישראל יותר ברמת A+ אך יוצב תחת "מעקב שלילי", וחברת הדירוג Moody's הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל על A1 אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל-"תחת מעקב הורדת דירוג").

### השפעות מידיות של מצב המלחמה

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבתו אתרי החברה, כל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית), ואולם חלקם עדיין פועלים בתפוקה חלקית בעקבות קושי מסוים של קבלני הביצוע לחזור לרמת תפוקה הרגילה בשל מצוקת כח אדם מקצועי וכן בשל גיוס עובדים בצו 8. יובהר כי העובדה שהאתרים אינם עובדים בתפוקה מלאה עלולה להוביל להתארכות משך ביצוע הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך עלולה להוביל לגידול בעלויות מימון ובניית הפרויקטים (ובהתאמה, קיטון בעודפי הפרויקטים) וכן לגידול בהוצאות דמי השכירות המשולמים לבעלי יחידות הדירוג הקיימות בפרויקטי התחדשות עירונית. יחד עם זאת יצוין, נכון למועד דוח זה, אין לכך השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים של החברה.

באשר לפרויקטים שבתכנון של החברה (לרבות עתודות קרקע), בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כליל את פעילותם, ואולם בתוך מספר ימים, חזרו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

בכל הנוגע להיבט השיווק, בתקופה זו, ניכרת האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות (המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה). למרות ההאטה הצליחה החברה לשווק דירות בפרויקטים שדה דב ומידטאון ירושלים. לאחר ה-7 באוקטובר 2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, נחתמו בעיקר חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 146 דירות בהיקף כולל של כ-582 מיליון ש"ח (כמפורט בטבלה שבתחילת דוח זה לעיל). כמו כן, נמכרו שתי קומות משרדים בפרויקט ורטיקל סיטי בהיקף של כ-86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביחס לפרויקטים של ICR כאמור בטבלה בתחילת דוח זה ובטבלה שבסעיף א לעיל, שיעור השיווק במרבית הפרויקטים הינו גבוה, יחד עם זאת, ניכר כי מתחילת המלחמה חלה ירידה בקצב שיווק יחידות הדירוג בפרויקטים הנ"ל כאשר מתחילת המלחמה ICR מכרה כ-6 יחיד בפרויקטים השונים כמפורט בטבלה שבתחילת דוח זה.

לגבי נכסיה המניבים של החברה, ניכרת השפעה על פעילותם העסקית של חלק מהשוכרים ועל כן לחלק מהשוכרים, החברה העניקה הקלות כגון פריסת תשלומים וזאת באופן נקודתי ולאחר בחינה של המצב. להערכת החברה בשלב זה לא צפויה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה כתוצאה מכך ונראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה.

ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון למועד פרסום הדוח, מלונות החברה מצויים בתפוסה גבוהה לאור אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאת עובדים לחלי"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. נכון להיום החברה אינה צופה השפעה שלילית מהותית על תוצאות תחום המלונאות ברבעון הרביעי לשנת 2023.

בהתייחס לפעילות המלונאות בכללותה, לאור המלחמה והשפעתה על ענף התיירות בישראל (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ), התמשכות המלחמה עלולה להשפיע על היקף הביקושים למלונות החברה.

בשלב זה ולאור חוסר הוודאות לגבי משך תקופת המלחמה, לחברה אין יכולת לאמוד את השפעת האמור לעיל על פעילותה. התייחסות לעיל היא בהינתן הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח.

נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להשאר כזו בטווח הזמן המיידי וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבם בהם נמצאים הפרויקטים השונים. יחד עם זאת, ייתכנו שינויים לא מהותיים ברווחיות הפרויקטים.

עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה כך שיתפתח עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאליים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או נטישת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/משרדים/השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (10) השפעה על התיירות הפנים ארצית והתיירות הנכנסת באופן שישפיע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות ורווחיות תחום זה. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם, וכן על היקף ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה (מה שעלול להוביל להפרת קובננטים הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה החברה).

**בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדוח המשק מתחיל להיכנס לשגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.**

#### 4.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 144 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 204 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, ירידה של כ- 90 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

##### מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרכישות והשקעות במלאי קרקעות על סך כ- 194 מיליון ש"ח, מהפסד נקי בסך של כ- 126 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין בסך 51 מיליון ש"ח, ומרווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו ממס בסך כ- 45 מיליון ש"ח. מנגד, הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ- 162 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות אלרוב ובמניות נורסטאר). סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ- 146 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) ומהחזר הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני נטו ממס בסך כ- 101 מיליון ש"ח ומנגד, לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 132 מיליון ש"ח וממתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני נטו ממס בסך כ- 80 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- 444 מיליון ש"ח ולפירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב בסך כ- 83 מיליון ש"ח. מנגד, לקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ- 290 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות מימון הסתכם לסך של כ- 287 מיליון ש"ח.

מקורות המימון העיקריים של התאגיד :

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט שדה דב, תל-אביב, מידטאון תל אביב, מידטאון ירושלים וורטיקל סיטי "מתחם הבורסה".
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-2,234 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-2,711 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-51 מיליון ש"ח.
7. הנפקה פרטית של מניות שבוצעה לאחר תאריך הדוח לגופים מוסדיים בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 5א' לדוח הכספי ליום 30.9.2023.

**להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה<sup>18</sup> בנוסף לאגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב ת (סדרה ז') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן**

|    | הלוואה    | התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)                      | סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)                                            | יתרת קרן ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח) | התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-----------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | בנק מקומי | החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%             | מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה (כולל פרויקט שדה דב) | 2,243,684                           | <p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23).</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.</p> | <p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.09.23 הוא כ-23.8% - תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.23 הוא כ-66.2% - תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.23 עומד על כ-1,976 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-30.2% - תקין</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור</p> |
| 2. | בנק מקומי | חברה מוחזקת בשיעור של 74% המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי | 838,310                                                                        | 817,540                             | <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 30.09.23 הוא כ-23.8% - תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.23 הוא כ-66.2% - תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.23 עומד על כ-1,976 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-30.2% - תקין</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור</p> |

<sup>18</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.

|    | הלוואה    | התאגיד<br>הלווה (מועד<br>העמדת<br>ההלוואה)                                     | סכום מסגרת<br>ההלוואה המקורי<br>(אלפי ש"ח) | יתרת קרן ליום<br>30.09.2023<br>(אלפי ש"ח) | התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו<br>נכון ליום 30.09.2023 |
|----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 3. | בנק מקומי | חברה<br>מוחזקת<br>בשיעור של<br>80%<br>המחזיקה<br>בפרויקט<br>מידטאון<br>ירושלים | 549,000                                    | 514,940                                   | <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.</p> <p>על אף האמור, מוסכם כי:</p> <p>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> | תקין.                                                           |

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

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

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

| מדיד כספי נפרד (סולו) ליום<br>30.09.2023 (במיליון ש"ח) | דוחות כספיים מאוחדים ליום<br>30.09.2023 (במיליון ש"ח) |                                 |          |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|
| 89                                                     | (1,383)                                               | הון חוזר                        | הון חוזר |
| 86                                                     | 193                                                   | הון חוזר לתקופה של 12 חודשים    |          |
| כן                                                     | לא                                                    | תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת |          |

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים וכן תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת של החברה בדוחות 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 בסימני אזהרה כאמור לעיל בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה נכון למועד הדוח, לאור הון חוזר חיובי מאוחד וסולו לתקופה של 12 חודשים, לאור הנפקה פרטית של מניות בתמורה כוללת של כ-170 מיליון ש"ח שבוצעה לאחר תאריך הדוח (להרחבה ראה ביאור 5א' בדוחות 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 אלוור והתמורות הנובעות מכך, מכירות שביצעה החברה במתחם ברמת השרון (מתחם אלקו), הנפקה פרטית של מניות כאמור לעיל, קצב המכירות בפרויקטים של החברה, יכולת החברה לגייס הון ו/או חוב בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף), גיוס חוב בנקאי כנגד נכסים עם יחס LTV נמוך וכניסה לליווי בפרויקטים שהחברה מקדמת, 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 מלחמת חרבות ברזל כאמור בדוח זה לעיל ועליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה להלן.

במהלך שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-5.3%. מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח, המשיכה המגמה, אך בצורה מתונה יותר, ומדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ-3.4% נוספים.

לאור עליית המדד בנק ישראל העלה 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 וכן להשפעת המלחמה (ראה סעיף ב.3) ישנה השפעה על הסביבה העסקית של התאגיד.

### **השפעת עליית הריבית:**

נכון למועד הדוח, מרבית ההלוואות הבנקאיות של החברה המוצגות בדוח הכספי המאוחד של החברה נושאות ריבית 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2023). יחד עם זאת, הימשכות סביבת ריבית גבוהה, 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 ההוון 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-1.9% בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023) 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 בגין.

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

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

בשלושת החודשים יולי-ספטמבר 2023 נמכרו 7,710 דירות חדשות, עלייה של 14.1% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים, אפריל-יוני 2023 (6,760). בניכוי עונתיות נתון זה עומד על כ- 8,120 דירות, עלייה של 9.4% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (7,420). בחודש ספטמבר 2023 נמכרו 2,160 דירות חדשות, ירידה של 30.8% לעומת אוגוסט 2023. בניכוי עונתיות נתון זה עומד על כ- 2,690 דירות, ירידה מתונה יותר של 8.4% לעומת חודש אוגוסט 2023. בחינת נתוני המגמה מראה כי מחודש ספטמבר 2021 עד חודש מרץ 2023 נרשמה ירידה של 3.7% בממוצע לחודש. לעומת זאת, החל מאפריל 2023 נרשמה עלייה בשיעור של 2.0% בממוצע לחודש.

השוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוגוסט 2023 - ספטמבר 2023, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יולי 2023 - אוגוסט 2023, נמצא כי מחירי הדירות נותרו ללא שינוי.

מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי אוגוסט 2023 - ספטמבר 2023, לעומת אוגוסט 2022 - ספטמבר 2022, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב 0.2%. לאחר תקופה של עליות חדות במחירים השנתיים, בתקופה הנוכחית נרשמה ירידת מחירים שנתית.

המלחמה הביאה עימה האטה נוספת בשוק הדיור עד כדי עצירה כמעט מלאה של העסקאות בתחום (לפחות בשבועות הראשונים של הלחימה), הנובעת מאי הוודאות הגדולה השוררת ומצב הרוח הלאומי הירוד, כאשר להערכת החברה, יכולת השוק לחזור להיקפי פעילות רגילים תושפע בעיקר ממשיך הלחימה, עוצמתה, שאלת הרחבתה לגזרות נוספות וסביבת הריבית בישראל. יחד עם זאת נכון למועד פרסום דוח זה מתחילת השנה החברה מכרה דירות ומשרדים בהיקפים משמעותיים וזאת גם לאחר תחילת מלחמת חרבות ברזל. לנתוני המכירה של החברה בפרויקטים השונים ראה טבלה בסעיף א לעיל.

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 המלחמה, 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.

## מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. עם פרוץ המלחמה (ראה סעיף ב.3. לעיל) ולאור הימים המורכבים אותם חווה החברה הישראלית החברה תרמה למספר גופים במטרה לתת עזרה למפונים ולכוחות הבטחון. בנוסף, החברה מעודדת ותומכת בפעילויות התנדבות של עובדיה.

## ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 1.ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאורים 4 ו-5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

### 2.ג. שימוש באומדנים קריטיים

ראה ביאור 2 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.

<sup>19</sup> כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: "שינוי במחירי שוק הדירות אוקטובר 2023" ו-"עסקאות נדל"ן דירות חדשות, יולי ספטמבר 2023" שפורסמו ב-15.11.2023 וב-14.11.2023, בהתאמה.

## ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.09.2023:

| אגרות חוב (סדרה ז')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | אגרות חוב (סדרה ו')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| ינואר 2021<br>אפריל 2021<br>אוגוסט 2021<br>ינואר 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | יוני 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | מועד הנפקה                                                |
| 200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021)<br>206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021)<br>277,143,000 ש"ח ע.נ. (אוגוסט 2021)<br>154,521,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2022)                                                                                                                                                                                                        | 196,587,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | שווי נקוב במועד ההנפקה                                    |
| 838,418,000 ₪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 108,122,850 ₪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | שווי נקוב ליום 30.09.2023                                 |
| 8,347,427 ₪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,698,566 ₪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | סכום הריבית שנצברה                                        |
| 831,573,463 ₪ (מזה סכום של 54,011,400 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)                                                                                                                                                                                                                                                                     | 107,796,982 ₪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.09.2023                       |
| 756,756,087 ₪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 107,852,543 ₪                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | שווי בבורסה ליום 30.09.2023                               |
| ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | סוג ושיעור הריבית                                         |
| אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.09.2023                      |
| קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2025, כדלקמן:<br>בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל.<br>ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל.<br>ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל.<br>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:<br>בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל.<br>ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל.<br>ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל.<br>ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל. | מועדי תשלום הקרן                                          |
| הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)                                                                                                                                                                                                                              | הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.                                                                                                                                                                                                              | מועדי תשלום הריבית                                        |
| אין הצמדה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | אין הצמדה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | בסיס הצמדה (קרן וריבית)                                   |
| לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | האם ניתנות להמרה                                          |
| כן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | כן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה                 |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | החברה המדרגת                                              |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות |
| רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il.                                                                                                                                                                                                      | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il.                                                                                                                                                                                                      | פרטים בדבר הנאמן                                          |

## ד.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן

| סדרה                   | התאגיד הלווה<br>(מועד העמדת<br>ההלוואה) | סכום מסגרת<br>ההלוואה המקורי<br>(אלפי ש"ח) | יתרת קרן ליום<br>30.09.2023<br>(אלפי ש"ח)                                                                 | התחייבויות פיננסיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | אופן חישוב אמות מידה<br>פיננסית ותוצאותיו נכון<br>ליום 30.09.2023 בהתאם<br>לדוחות הכספיים<br>הסקורים של החברה                                 | אופן חישוב<br>אמות מידה<br>פיננסית<br>ותוצאותיו<br>בסמוד למועד<br>פרסום הדוח |
|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| אגרות חוב<br>(סדרה ו') | החברה<br>(יוני 2019)                    | 196,587                                    | 108,123                                                                                                   | <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> | <p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל:<br/>כ-1,976 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-<br/>2,984 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 66.2%</p> | ל.ר.                                                                         |
| אגרות חוב<br>(סדרה ז') | החברה<br>(ינואר 2021)                   | 838,418                                    | <p>838,418 (מזה<br/>סכום של<br/>59,871,958 ש"ח<br/>מוחזק על ידי<br/>חברה בת בבעלות<br/>מלאה של החברה)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן 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>    | <p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל:<br/>כ-1,976 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-<br/>2,984 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 66.2%</p> | ל.ר.                                                                         |

תאריך החתימה על הדוח:

26 בנובמבר 2023

---

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

---

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

## נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2022 (להלן: "דוח ברנע 2022"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

| שנת 2021                        | שנת 2022 | שנת 2023 |         |         | פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% |
|---------------------------------|----------|----------|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |          | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 |                                                                              |
| נתונים כספיים במטבע הפעילות     |          |          |         |         |                                                                              |
| עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)    |          |          |         |         |                                                                              |
| 169.7                           | 169.7    | 169.7    | 169.7   | 169.7   | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                    |
| 40.3                            | 44.1     | 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) | (213.8) | גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד                                          |
| ---                             | ---      | ---      | ---     | ---     | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                                       |
| 194                             | ---      | ---      | ---     | ---     | סה"כ עלות מצטברת                                                             |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה |          |          |         |         |                                                                              |
| ---                             | ---      | ---      | ---     | ---     | סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                                    |
| ---                             | ---      | ---      | ---     | ---     | סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                      |
| ---                             | ---      | ---      | ---     | ---     | סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                                    |
| ---                             | ---      | ---      | ---     | ---     | סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)                                  |
| ---                             | ---      | ---      | ---     | ---     | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)                                  |
| ל.ר.                            | ל.ר.     | ל.ר.     | ל.ר.    | ל.ר.    | מועד השלמה צפוי                                                              |

### ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

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

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

<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 ליחידת 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 ליחידת משרדים בת 129.2 מ"ר ברוטו.

| פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% |          |                                  |                                  |                                  |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שנת 2021                                                                     | שנת 2022 | שנת 2023                         |                                  |                                  |                                                                                                                     |
|                                                                              |          | רבעון 1                          | רבעון 2                          | רבעון 3                          |                                                                                                                     |
| נתונים כספיים באלפי ש"ח                                                      |          |                                  |                                  |                                  |                                                                                                                     |
| 32%                                                                          | 32%      | 35%                              | 35%                              | 35%                              | שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)                                                     |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים * :                                            |          |                                  |                                  |                                  |                                                                                                                     |
| 10                                                                           | 12       | 12                               | 12                               | 12                               | יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*                                                                     |
| 777                                                                          | 774      | 736                              | 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 : --<br>משרדים שלב ב : -- | מגורים : --<br>משרדים שלב ב : -- | מגורים : --<br>משרדים שלב ב : -- | מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח                                                                 |
| ל.ר.                                                                         | ל.ר.     | מגורים : --<br>משרדים : --       | מגורים : --<br>משרדים : --       | מגורים : --<br>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<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי<br>100%) |                |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------|----------------|
|           |           | רבעון 1   | רבעון 2   | רבעון 3   |                                                                |                |
| 1,262,262 | 1,262,262 | 1,262,262 | 1,262,262 | 1,262,262 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                           | עלויות שיושקעו |
| 73,418    | 76,013    | 76,590    | 77,219    | 78,756    | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות                        |                |
| ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | עלויות מצטברות בגין בניה                                       |                |
| 4,728     | 47,917    | 67,141    | 87,632    | 109,094   | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)                             |                |
| ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | עלויות מצטברות אחרות                                           |                |
| 1,340,408 | 1,386,192 | 1,405,993 | 1,427,113 | 1,450,112 | סה"כ עלות מצטברת                                               |                |
| 1,340,408 | 1,386,192 | 1,405,993 | 1,427,113 | 1,450,112 | סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה         | עלויות שיושקעו |
| ל.ר.      | ל.ר.      | ל.ר.      | ל.ר.      | ל.ר.      | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו                                   |                |
| ל.ר.      | ל.ר.      | 49,993    | 49,323    | 49,323    | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)            |                |
| ל.ר.      | ל.ר.      | 775,650   | 779,950   | 779,950   | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                           |                |
| ל.ר.      | ל.ר.      | 222,653   | 221,715   | 223,980   | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)  |                |
| ל.ר.      | ל.ר.      | 130,099   | 131,503   | 131,985   | עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)                       |                |
| ל.ר.      | ל.ר.      | 1,178,394 | 1,182,490 | 1,185,237 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה (אומדן)                                |                |
| ל.ר.      | ל.ר.      | ל.ר.      | ל.ר.      | ל.ר.      | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע                          |                |

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

| שנת 2023      |           |           | פרויקט שדה דב<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)               |                                                                                                           |
|---------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| רבעון 1       | רבעון 2   | רבעון 3   | יחידות דיור (#)                                                           | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                                                                                |
| 14            | 39        | 55        | יחידות דיור (מ"ר)                                                         | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)                                                   |
| 983           | 4,105     | 5,325     | יחידות דיור                                                               | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:                                                                             |
| 75,842        | 75,654    | 79,279    | יחידות דיור (#)                                                           | מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)                                            |
| 14            | 53        | 108       | יחידות דיור (מ"ר)                                                         | שיעור השיווק של הפרויקט                                                                                   |
| 983           | 5,087     | 10,412    | יחידות דיור                                                               |                                                                                                           |
| 75,842        | 75,691    | 77,526    | יחידות דיור                                                               |                                                                                                           |
| 3,797,550     | 3,819,200 | 3,844,000 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ                   |                                                                                                           |
| 74,515        | 385,039   | 807,199   | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ          | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:                                                                            |
| 3%            | 11%       | 23%       | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                     |                                                                                                           |
| 466           | 427       | 372       | יחידות דיור (#)                                                           |                                                                                                           |
| 48,618 (*)    | 44,513    | 39,188    | יחידות דיור (מ"ר)                                                         |                                                                                                           |
| 1,610         | 1,610     | 1,610     | שטחי מסחר (מ"ר)                                                           | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| 1,378,149 (*) | 1,280,077 | 1,145,706 | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)                     | מספר חוזים שנחתמו למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)                          |
| 17            | 36        | 5         | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ) |                                                                                                           |
| 75,347        | 79,552    | 77,745    |                                                                           |                                                                                                           |

(\*) סווג מחדש

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הצטרפות.

3. זכויות המגורים המסווגת כמלאי במידטאון ירושלים

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

| שנת 2021 | שנת 2022 | שנת 2023 |         |         | פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)<br>מצב תכנוני של הפרויקט<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%) | עלויות שהושקעו |
|----------|----------|----------|---------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|          |          | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 |                                                                                                               |                |
| 306,650  | 306,650  | 306,650  | 306,650 | 306,650 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                                                          |                |
| 25,291   | 25,291   | 25,291   | 25,291  | 25,605  | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות                                                                       |                |
| 5,487    | 17,274   | 19,829   | 24,308  | 30,092  | עלויות מצטברות בגין בניה                                                                                      |                |
| 6,870    | 15,219   | 19,086   | 23,502  | 28,504  | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)                                                                           |                |
| --       | --       | --       | --      | --      | עלויות מצטברות אחרות                                                                                          |                |
| 344,298  | 364,434  | 370,856  | 379,751 | 390,852 | סה"כ עלות מצטברת                                                                                              |                |
| ל.ר.     | 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.    | ל.ר.    | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו                                                                                  |                |
| ל.ר.     | ל.ר.     | ל.ר.     | ל.ר.    | ל.ר.    | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                                                           |                |

| שנת<br>2021 | שנת<br>2022 | שנת 2023 |         |         | פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)<br>מצב תכנוני של הפרויקט<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%) |
|-------------|-------------|----------|---------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |             | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 |                                                                                                               |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.     | ל.ר.    | ל.ר.    | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                                                                          |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.     | ל.ר.    | ל.ר.    | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)                                                |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.     | ל.ר.    | ל.ר.    | עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו                                                                              |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.     | ל.ר.    | ל.ר.    | סה"כ עלות שנותרה להשלמה                                                                                       |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.     | ל.ר.    | ל.ר.    | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע                                                                         |

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

| שנת 2023 |         |           | פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)                       |                                                                |
|----------|---------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3   |                                                                                                           |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 13        | יחידות דיור (#)                                                                                           | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                                     |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 989       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 58,227    | יחידות דיור                                                                                               | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)        |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 13        | יחידות דיור (#)                                                                                           | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:                                  |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 989       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 58,227    | יחידות דיור                                                                                               | מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ) |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 2,690,415 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ                                                   | שיעור השיווק של הפרויקט                                        |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 57,586    | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ                                          |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 2%        | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                                     |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 787       | יחידות דיור (#)                                                                                           | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:                                 |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 40,402    | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | ל.ר.      | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                           |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 381,512   | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 85        | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)                                                     |                                                                |
| ל.ר.     | ל.ר.    | 67,720    | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)                                 |                                                                |

הטבלה לעיל כוללת רק את דירות המגורים המוצגות בסעיף המלאי בדוחות הכספיים, יתרת הזכויות בקרקע (דיור להשכרה, משרדים, מלונאות ומסחר) מוצגים בדוחות הכספיים בסעיף נדלן להשקעה.

#### 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<br>מצב תכנוני של הפרויקט<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה<br>האפקטיבי 81%) |                |
|-------------|-------------|-------------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|             |             | רבעון 1     | רבעון 2 | רבעון 3 |                                                                                                                 |                |
| 297,339 (*) | 297,339 (*) | 297,339 (*) | 297,339 | 297,339 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                                                            | אלמנטים זניחים |
| 12,249      | 22,243      | 22,243      | 22,243  | 22,243  | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות                                                                         |                |
| 3,466       | 5,428       | 5,965       | 6,871   | 8,408   | עלויות מצטברות בגין בניה                                                                                        |                |
| 20,217      | 25,125      | 28,126      | 31,445  | 34,931  | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)                                                                              |                |
| --          | --          | --          | --      | --      | עלויות מצטברות אחרות                                                                                            |                |
| 333,271     | 350,135     | 353,673     | 357,898 | 362,921 | סה"כ עלות מצטברת                                                                                                |                |
| --          | --          | --          | --      | --      | סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)<br>כולל התחייבות לשירותי בניה                                                       | אלמנטים זניחים |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.    | ל.ר.    | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו                                                                                    |                |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.    | ל.ר.    | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                                                             |                |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.    | ל.ר.    | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                                                                            |                |
| ל.ר.        | 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.    | ל.ר.    | עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו                                                                                |                |
| ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.        | ל.ר.    | ל.ר.    | סה"כ עלות שנותרה להשלמה                                                                                         |                |
| ל.ר.        | 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.

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים (שטרם הושקעו, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטי בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה 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 הרלוונטי בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט הרלוונטי לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט (בהתאמה); (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה 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

הדמוי לרמטות בלוד

# חלק ב' דוחות כספיים

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**

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

**(בלתי מבוקרים)**

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 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

15-33

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים 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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12.12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023, והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-52.54% וכ-49.47% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-215,707 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה לרווח של כ-34,013 אלפי ש"ח וכ-11,475 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה:

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

### מסקנה:

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

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

### בריטמן אלמגור זר ושות'

### רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 26 בנובמבר, 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 עמר 9  
נצרת, 16100

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](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 | ליום 30 בספטמבר |           |
|----------------|-----------------|-----------|
| 2022           | 2022            | 2023      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח  |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)    |           |
| 204,551        | 389,962         | 144,062   |
| 55,590         | 61,872          | -         |
| 740,191        | 721,096         | 87,853    |
| 56,418         | 77,065          | 71,453    |
| 98,396         | 119,550         | 81,576    |
| 41,373         | 55,174          | 46,793    |
| 1,022,430      | 875,809         | 1,058,624 |
| 10,190         | -               | 6,888     |
| 74,397         | 79,861          | 58,351    |
| 9,508          | 3,685           | 3,516     |
| 2,313,044      | 2,384,074       | 1,559,116 |
| 1,030,124      | 983,903         | 1,058,230 |
| -              | 192,320         | -         |
| 2,065,058      | 2,392,052       | 2,193,548 |
| (*)2,320,421   | (*)2,205,211    | 2,467,198 |
| (*)14,834      | (*)17,273       | 5,153     |
| (*)574,938     | (*)556,399      | 608,694   |
| 1,107          | 1,107           | 1,107     |
| 4,916          | 4,807           | 5,133     |
| 266,938        | 269,603         | 297,857   |
| 1,684          | 3,422           | -         |
| 10,479         | 10,661          | 11,175    |
| 71,737         | 32,210          | 66,208    |
| 36,886         | 31,607          | 37,934    |
| 6,399,122      | 6,700,575       | 6,752,237 |
| 8,712,166      | 9,084,649       | 8,311,353 |

**נכסים שוטפים**

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

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

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

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

(\*) 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**  
**(המשך)**

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר |           |
|----------------|-----------------|-----------|
| 2022           | 2022            | 2023      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח  |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)    |           |
| 1,627,464      | 1,475,717       | 2,669,943 |
| 58,521         | 58,472          | 88,183    |
| 14,165         | 13,687          | 15,703    |
| 50,672         | 55,488          | 51,017    |
| 86,243         | 138,057         | 70,413    |
| -              | 103,892         | -         |
| 12,090         | 239             | 14,209    |
| 45,475         | 371,658         | 23,818    |
| 6,953          | -               | 6,045     |
| 21,330         | 14,405          | 2,826     |
| 1,922,913      | 2,231,615       | 2,942,157 |
| 2,411,100      | 2,491,997       | 1,270,343 |
| 22,606         | 22,784          | 21,925    |
| 904,096        | 931,162         | 791,317   |
| 270,250        | 271,547         | 303,852   |
| 188,059        | 174,471         | 170,055   |
| 18,009         | 14,251          | 15,600    |
| 13,142         | 16,699          | 10,819    |
| 3,827,262      | 3,922,911       | 2,583,911 |
| 3,026          | 3,026           | 3,026     |
| 941,186        | 941,186         | 941,186   |
| 30,491         | 30,491          | 30,491    |
| 1,233,863      | 1,250,838       | 1,071,166 |
| (74,306)       | (74,565)        | (68,954)  |
| 1,606          | (831)           | (1,240)   |
| 2,135,866      | 2,150,145       | 1,975,675 |
| 826,125        | 779,978         | 809,610   |
| 2,961,991      | 2,930,123       | 2,785,285 |
| 8,712,166      | 9,084,649       | 8,311,353 |

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה  
ספקים  
זכאים ויתרות זכות  
זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה  
התחייבות בגין מסים שוטפים  
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה  
התחייבות למתן שירותי בנייה  
הלוואות מאחרים

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

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

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**הון המיוחס לבעלי מניות של החברה**

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו  
עודפים  
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ  
קרנות הון אחרות

**סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה**

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

**סה"כ הון**

**סה"כ התחייבויות והון**

26 בנובמבר, 2023

|                           |                            |                                 |                            |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| גיא קנדה<br>סמנכ"ל כספיים | ברק רוזן<br>מנכ"ל ודירקטור | אסף טוכמאיר<br>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<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |              |              |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 2022                                  | 2022                                                  | 2023                                                 | 2022         | 2023         |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                              | אלפי ש"ח                                             | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                                          | (בלתי מבוקר)                                         | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| 53,348 (*)                            | 12,903                                                | 19,789                                               | 37,340       | 52,725       |
| 1,024,529                             | 252,420                                               | 3,070                                                | 708,178      | 26,540       |
| 137,664                               | 24,811                                                | 17,903                                               | 76,374       | 72,134       |
| 19,354 (*)                            | 5,813                                                 | 5,141                                                | 15,007       | 16,393       |
| 2,210                                 | 21                                                    | -                                                    | 2,421        | -            |
| 263,084                               | 88,601                                                | 85,084                                               | 188,043      | 232,079      |
| 17,770                                | 1,608                                                 | 2,284                                                | 13,163       | 15,425       |
| -                                     | -                                                     | 1,280                                                | -            | 3,328        |
| 316,391                               | 17,555                                                | 6,703                                                | 232,390      | 22,928       |
| 5,945                                 | -                                                     | -                                                    | 3,619        | 172          |
| 1,840,295                             | 403,732                                               | 141,254                                              | 1,276,535    | 441,724      |
| 22,420                                | 6,737                                                 | 9,942                                                | 16,040       | 27,949       |
| 622,388                               | 135,667                                               | 1,317                                                | 423,350      | 8,215        |
| 92,707                                | 16,904                                                | 10,419                                               | 52,691       | 47,645       |
| 252,948                               | 80,122                                                | 79,563                                               | 178,336      | 225,752      |
| 13,655                                | 13,066                                                | 8,830                                                | 17,084       | 33,302       |
| -                                     | -                                                     | 1,280                                                | -            | 3,328        |
| 48,921                                | 9,969                                                 | 12,342                                               | 38,698       | 34,547       |
| 42,244                                | 5,385                                                 | 9,186                                                | 21,037       | 26,460       |
| 3,493                                 | 1,907                                                 | (197)                                                | 1,907        | -            |
| 1,098,776                             | 269,757                                               | 132,682                                              | 749,143      | 407,198      |
| 741,519                               | 133,975                                               | 8,572                                                | 527,392      | 34,526       |
| (269,020)                             | (50,254)                                              | 5,749                                                | (73,163)     | (162,383)    |
| 28,546                                | 5,329                                                 | 20,848                                               | 14,881       | 43,303       |
| (116,966)                             | (31,817)                                              | (30,138)                                             | (83,518)     | (84,846)     |
| 384,079                               | 57,233                                                | 5,031                                                | 385,592      | (169,400)    |
| 36,907                                | (11,711)                                              | 4,648                                                | 22,446       | 21,318       |
| 420,986                               | 45,522                                                | 9,679                                                | 408,038      | (148,082)    |
| (71,314)                              | (12,237)                                              | (1,437)                                              | (77,710)     | 22,549       |
| 349,672                               | 33,285                                                | 8,242                                                | 330,328      | (125,533)    |
| (3,313)                               | (434)                                                 | 3,954                                                | (5,075)      | 6,796        |
| 7,295                                 | 6,799                                                 | (669)                                                | 3,815        | (669)        |
| 353,654                               | 39,650                                                | 11,527                                               | 329,068      | (119,406)    |

#### הכנסות:

השכרת נדל"ן להשקעה וניהול  
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין  
הכנסות ממכירת דירות מגורים  
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין  
הכנסות מדמי ניהול  
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון  
הכנסות שיווק ותיאור  
הכנסות ממתן שירותי בנייה  
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

#### הכנסות אחרות

#### סה"כ הכנסות

#### הוצאות ועלויות:

עלות השכירות  
עלות מכירת מלאי מקרקעין  
עלות מכירת דירות מגורים  
עלות הפעלה וניהול בתי מלון  
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

#### הוצאות ממתן שירותי בנייה

#### הוצאות הנהלה וכלליות

#### הוצאות שיווק ומכירה

#### הוצאות אחרות

#### סה"כ הוצאות ועלויות

#### רווח תפעולי

(הפסד) רווח בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי

הוגן דרך רווח והפסד

הכנסות מימון

הוצאות מימון

#### (הפסד) רווח לאחר מימון

חלק החברה ברווח (בהפסד) של השקעות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

#### (הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה

#### (הפסד) רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו

#### בעתיד לרווח או הפסד:

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו

#### בעתיד לרווח או הפסד:

רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של

התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח

או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו

ממס

#### סה"כ רווח (הפסד) רווח כולל

(\*) סווג מחדש

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

## ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר  
(המשך)

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------|----------|
| 2022                                  | 2022                                                  | 2023     | 2022                                                 | 2023     |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                              | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח                                             | אלפי ש"ח |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                                          |          | (בלתי מבוקר)                                         |          |

**(הפסד) רווח נקי מיוחס ל:**

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

|                |               |              |                |                  |
|----------------|---------------|--------------|----------------|------------------|
| 268,758        | 31,284        | 4,100        | 285,733        | (137,697)        |
| 80,914         | 2,001         | 4,142        | 44,595         | 12,164           |
| <u>349,672</u> | <u>33,285</u> | <u>8,242</u> | <u>330,328</u> | <u>(125,533)</u> |

**סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:**

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

|                |               |               |                |                  |
|----------------|---------------|---------------|----------------|------------------|
| 271,733        | 33,212        | 6,845         | 285,352        | (132,940)        |
| 81,921         | 6,438         | 4,682         | 43,716         | 13,534           |
| <u>353,654</u> | <u>39,650</u> | <u>11,527</u> | <u>329,068</u> | <u>(119,406)</u> |

**(הפסד) רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות**

**של החברה (בש"ח):**

**(הפסד) רווח נקי בסיסי:**

(הפסד) רווח נקי בסיסי למניה

|             |               |               |               |                 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| <u>0.91</u> | <u>0.1063</u> | <u>0.0136</u> | <u>0.9755</u> | <u>(0.4551)</u> |
|-------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|

**(הפסד) רווח נקי מדולל:**

(הפסד) רווח נקי מדולל למניה

|             |               |               |               |                 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| <u>0.91</u> | <u>0.1063</u> | <u>0.0136</u> | <u>0.9755</u> | <u>(0.4551)</u> |
|-------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה

|                |                |                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <u>295,340</u> | <u>294,244</u> | <u>302,584</u> | <u>292,899</u> | <u>302,584</u> |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה מדולל

|                |                |                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <u>295,340</u> | <u>294,244</u> | <u>302,584</u> | <u>292,899</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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)**

| הון מניות<br>אלפי ש"ח | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח | קרן בגין<br>פעילויות בין<br>תאגיד<br>לבעל<br>שליטה בו<br>אלפי ש"ח | קרנות הון<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מהפרשי<br>שער בגין<br>תרגום<br>פעילויות<br>חוץ<br>אלפי ש"ח | יתרת רווח<br>אלפי ש"ח | סך הכל<br>מיוחס<br>לבעלים של<br>החברה<br>האם<br>אלפי ש"ח | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | סה"כ הון<br>אלפי ש"ח |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 3,026                 | 941,186                       | 30,491                                                            | 1,606                          | (74,306)                                                              | 1,233,863             | 2,135,866                                                | 826,125                                       | 2,961,991            |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | (137,697)             | (137,697)                                                | 12,164                                        | (125,533)            |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | 5,352                                                                 | -                     | 5,352                                                    | 1,444                                         | 6,796                |
| -                     | -                             | -                                                                 | (595)                          | -                                                                     | -                     | (595)                                                    | (74)                                          | (669)                |
| -                     | -                             | -                                                                 | (595)                          | 5,352                                                                 | (137,697)             | (132,940)                                                | 13,534                                        | (119,406)            |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | (25,000)              | (25,000)                                                 | -                                             | (25,000)             |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                        | 4,065                                         | 4,065                |
| -                     | -                             | -                                                                 | (2,251)                        | -                                                                     | -                     | (2,251)                                                  | 767                                           | (1,484)              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                        | (34,881)                                      | (34,881)             |
| 3,026                 | 941,186                       | 30,491                                                            | (1,240)                        | (68,954)                                                              | 1,071,166             | 1,975,675                                                | 809,610                                       | 2,785,285            |

**יתרה ליום 1 בינואר 2023**

**(הפסד) רווח לתקופה**

**הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ**  
**שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס**

**סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה**

**דיבידנד ששולם**

**השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**

**עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**

**חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה**

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2023**

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

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

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)**

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

יתרה ליום 1 בינואר 2022

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

דיבידנד ששולם

מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

הנפקת מניות

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

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

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

| הון מניות<br>אלפי ש"ח | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח | קרן בגין<br>פעילויות בין<br>תאגיד<br>לבעל<br>שליטה בו<br>אלפי ש"ח | קרנות הון<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מהפרשי<br>שער בגין<br>תרגום<br>פעילויות<br>חוץ<br>אלפי ש"ח | יתרת רווח<br>אלפי ש"ח | סך הכל<br>מיוחס<br>לבעלים של<br>החברה<br>האם<br>אלפי ש"ח | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | סה"כ הון<br>אלפי ש"ח |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 3,026                 | 941,186                       | 30,491                                                            | (646)                          | (72,294)                                                              | 1,067,066             | 1,968,830                                                | 824,826                                       | 2,793,657            |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | 4,100                 | 4,100                                                    | 4,142                                         | 8,242                |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | 3,340                                                                 | -                     | 3,340                                                    | 614                                           | 3,954                |
| -                     | -                             | -                                                                 | (595)                          | -                                                                     | -                     | (595)                                                    | (74)                                          | (669)                |
| -                     | -                             | -                                                                 | (595)                          | 3,340                                                                 | 4,100                 | 6,845                                                    | 4,682                                         | 11,527               |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                        | 897                                           | 897                  |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                        | 193                                           | 193                  |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                        | (20,988)                                      | (20,988)             |
| 3,026                 | 941,186                       | 30,491                                                            | (1,240)                        | (68,954)                                                              | 1,071,166             | 1,975,675                                                | 809,610                                       | 2,785,285            |

**יתרה ליום 1 ביולי 2023**

רווח לתקופה

הפרשי שער בגין תרגום פעולות חוץ  
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס

**סה"כ רווח כולל לתקופה**

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2023**

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

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

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

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

יתרה ליום 1 ביולי, 2022

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

הנפקת מניות

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

| הון מניות<br>אלפי ש"ח | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח | קרן בגין<br>פעילויות בין<br>תאגיד<br>לבעל<br>שליטה בו<br>אלפי ש"ח | קרנות הון<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מהפרשי<br>שער בגין<br>תרגום<br>פעילויות<br>חוץ<br>אלפי ש"ח | יתרת רווח<br>אלפי ש"ח | סך הכל<br>מיוחס<br>לבעלים של<br>החברה<br>האם<br>אלפי ש"ח | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | סה"כ הון<br>אלפי ש"ח |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 2,922                 | 801,153                       | 30,491                                                            | (10,052)                       | (72,293)                                                              | 1,001,105             | 1,753,326                                                | 705,263                                       | 2,458,589            |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | 268,758               | 268,758                                                  | 80,914                                        | 349,672              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | (2,013)                                                               | -                     | (2,013)                                                  | (1,300)                                       | (3,313)              |
| -                     | -                             | -                                                                 | 4,988                          | -                                                                     | -                     | 4,988                                                    | 2,307                                         | 7,295                |
| -                     | -                             | -                                                                 | 4,988                          | (2,013)                                                               | 268,758               | 271,733                                                  | 81,921                                        | 353,654              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | (36,000)              | (36,000)                                                 | -                                             | (36,000)             |
| 104                   | 140,033                       | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | 140,137                                                  | -                                             | 140,137              |
| -                     | -                             | -                                                                 | 1,285                          | -                                                                     | -                     | 1,285                                                    | 296                                           | 1,581                |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                        | 86,942                                        | 86,942               |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | 5,385                                                    | 6,567                                         | 11,952               |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                        | (54,864)                                      | (54,864)             |
| 3,026                 | 941,186                       | 30,491                                                            | 1,606                          | (74,306)                                                              | 1,233,863             | 2,135,866                                                | 826,125                                       | 2,961,991            |

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח לשנה  
 הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ  
 שינויים בשווי הון של התחייבות פיננסית, נטו ממס  
**סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה**

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות

מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |              |              |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 2022                                  | 2022                                                  | 2023                                                 | 2022         | 2023         |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                              | אלפי ש"ח                                             | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                                          | (בלתי מבוקר)                                         | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| 435,517                               | 108,114                                               | (50,342)                                             | 498,375      | (145,814)    |
| 254,267                               | 184,050                                               | -                                                    | 244,800      | -            |
| (73,412)                              | (18,584)                                              | (28,222)                                             | (42,485)     | (80,583)     |
| 41,380                                | -                                                     | 73,982                                               | 34,427       | 101,202      |
| (235,041)                             | (46,585)                                              | (33,663)                                             | (138,567)    | (132,069)    |
| (12,187)                              | -                                                     | (1,938)                                              | -            | (4,814)      |
| -                                     | -                                                     | 407                                                  | -            | 489,955      |
| (367,611)                             | (12,771)                                              | -                                                    | (344,979)    | -            |
| (4,377)                               | (4,378)                                               | -                                                    | (4,378)      | -            |
| (218,288)                             | (153,189)                                             | (11,302)                                             | (192,457)    | (55,843)     |
| (11,898)                              | (4,399)                                               | -                                                    | (6,619)      | (1,048)      |
| (54,047)                              | (57,676)                                              | (25)                                                 | (60,220)     | 55,373       |
| (681,214)                             | (113,532)                                             | (761)                                                | (510,478)    | 372,173      |
| 11,370                                | 79,845                                                | 193                                                  | 11,666       | (1,484)      |
| 226,808                               | 104,220                                               | 51,034                                               | 192,982      | 38,581       |
| (48,404)                              | (2,479)                                               | (1,382)                                              | (20,247)     | (82,636)     |
| 152,357                               | -                                                     | -                                                    | 152,357      | -            |
| 140,137                               | 140,137                                               | -                                                    | 140,137      | -            |
| (54,864)                              | (30,084)                                              | (20,988)                                             | (34,443)     | (34,880)     |
| 5,853                                 | -                                                     | -                                                    | -            | -            |
| (36,000)                              | -                                                     | -                                                    | (36,000)     | (25,000)     |
| (55,129)                              | (23,300)                                              | (526)                                                | (54,243)     | (20,189)     |
| (12,433)                              | (2,873)                                               | (3,395)                                              | (9,518)      | (10,538)     |
| 86,942                                | 5,686                                                 | 897                                                  | 58,942       | 4,065        |
| 597,733                               | 107,849                                               | 199,358                                              | 367,700      | 289,742      |
| (700,861)                             | (118,634)                                             | (122,478)                                            | (502,412)    | (444,179)    |
| 313,509                               | 260,367                                               | 102,713                                              | 266,921      | (286,518)    |
| 1,553                                 | 181                                                   | 17                                                   | (42)         | (330)        |
| 69,365                                | 255,130                                               | 51,627                                               | 254,776      | (60,489)     |
| 135,186                               | 134,832                                               | 92,435                                               | 135,186      | 204,551      |
| 204,551                               | 389,962                                               | 144,062                                              | 389,962      | 144,062      |

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

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**  
 תמורות ומקדמות 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 רכישות נדל"ן להשקעה  
 מכירת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח  
 והפסד, נטו  
 רכישת נכסים 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 (ששימוש**  
**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 (ששימוש**  
**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**  
**(המשך)**

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר                              | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |              | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|--------------|
|                                                                    | 2022                                                  |              | 2023                                                 |              |
|                                                                    | אלפי ש"ח                                              | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח                                             | אלפי ש"ח     |
| (מבוקר)                                                            | (בלתי מבוקר)                                          | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר)                                         | (בלתי מבוקר) |
| 349,672                                                            | 33,285                                                | 8,242        | 330,328                                              | (125,533)    |
| <b>(הפסד) רווח נקי</b>                                             |                                                       |              |                                                      |              |
| <b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>                                   |                                                       |              |                                                      |              |
| (51,686)                                                           | 8,408                                                 | (14,216)     | (29,383)                                             | (45,423)     |
| (302,733)                                                          | (4,486)                                               | 2,127        | (215,306)                                            | 10,374       |
| 269,020                                                            | 50,254                                                | (4,958)      | 73,163                                               | 162,383      |
| 2,315                                                              | 337                                                   | (5,319)      | 1,175                                                | (482)        |
| 33,941                                                             | 9,031                                                 | 1,085        | 28,502                                               | 17,577       |
| 37,506                                                             | 10,698                                                | 12,320       | 31,521                                               | 35,292       |
| 1,333                                                              | (310)                                                 | (538)        | 415                                                  | 339          |
| (51,880)                                                           | (45,650)                                              | 21,984       | (21,942)                                             | (12,475)     |
| (62,184)                                                           | 28,282                                                | 12,485       | (131,855)                                            | 167,585      |
| <b>מסים נדחים, נטו</b>                                             |                                                       |              |                                                      |              |
| <b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>                           |                                                       |              |                                                      |              |
| (330,639)                                                          | (60,384)                                              | (4,640)      | (4,456)                                              | (21,657)     |
| 41,658                                                             | 1,509                                                 | (11,311)     | (17,260)                                             | 3,280        |
| 4,993                                                              | 2,378                                                 | (3,244)      | 10,510                                               | (13,351)     |
| 8,582                                                              | (1,921)                                               | (2,378)      | 13,399                                               | 345          |
| 4,028                                                              | 75,961                                                | (967)        | 58,316                                               | (13,840)     |
| 700,250                                                            | 152,317                                               | 10,234       | 471,504                                              | 51,484       |
| 428,872                                                            | 169,860                                               | (12,306)     | 532,013                                              | 6,261        |
| <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)</b> |                                                       |              |                                                      |              |
| 716,360                                                            | 231,424                                               | 8,421        | 730,486                                              | 48,313       |
| (280,843)                                                          | (123,310)                                             | (58,763)     | (232,111)                                            | (194,127)    |
| 435,517                                                            | 108,114                                               | (50,342)     | 498,375                                              | (145,814)    |
| <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**  
**(המשך)**

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| 2022                                  | 2022                                                  | 2023                     | 2022                                                 | 2023                     |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                              | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                             | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| 134,620                               | 29,516                                                | 75,123                   | 86,946                                               | 194,383                  |
| 90,620                                | 30,513                                                | (6,698)                  | 86,657                                               | 5,582                    |
| 3,265                                 | 796                                                   | 822                      | 7,783                                                | 3,081                    |

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מסים ששולמו (התקבלו) על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

נספח ג' - רכישת נכסים וחברות מאוחדות:

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| 2022                                  | 2022                                                  | 2023                     | 2022                                                 | 2023                     |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                              | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                             | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| 12,462                                | 12,462                                                | -                        | 12,462                                               | -                        |
| (15,767)                              | (15,767)                                              | -                        | (15,767)                                             | -                        |
| (81,611)                              | (81,611)                                              | -                        | (81,611)                                             | -                        |
| (12,570)                              | (12,570)                                              | -                        | (12,570)                                             | -                        |
| 11,497                                | 11,497                                                | -                        | 11,497                                               | -                        |
| 81,611                                | 81,611                                                | -                        | 81,611                                               | -                        |
| (4,378)                               | (4,378)                                               | -                        | (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 6.

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 ומיידיים), 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 בספטמבר 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 כאלו שבוצעו בנכסי הנדל"ן של החברה (ראה להלן), הכירה החברה בירידת ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

**ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

| מדד מחירים<br>לצרכן ידוע<br>(נקודות) | שער החליפין היציג של    |                         |                         |                              |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                                      | הרובל<br>(ש"ח ל-1 רובל) | היורו<br>(ש"ח ל-1 יורו) | הדולר<br>(ש"ח ל-1 דולר) |                              |
| 111.40                               | 0.042                   | 4.053                   | 3.824                   | <b>תאריך הדוחות הכספיים:</b> |
| 107.12                               | 0.059                   | 3.485                   | 3.543                   | ליום 30 בספטמבר 2023         |
| 107.9                                | 0.048                   | 3.753                   | 3.519                   | ליום 30 בספטמבר 2022         |
| %                                    | %                       | %                       | %                       | ליום 31 בדצמבר 2022          |
|                                      |                         |                         |                         | <b>שיעורי השינוי:</b>        |
|                                      |                         |                         |                         | <b>לתקופה של תשעה</b>        |
|                                      |                         |                         |                         | <b>חודשים שהסתיימה:</b>      |
| 3.24                                 | (12.5)                  | 7.99                    | 8.67                    | ביום 30 בספטמבר 2023         |
| 4.51                                 | 40.4                    | (0.99)                  | 13.9                    | ביום 30 בספטמבר 2022         |
|                                      |                         |                         |                         | <b>לתקופה של שלושה</b>       |
|                                      |                         |                         |                         | <b>חודשים שהסתיימה:</b>      |
| 0.91                                 | -                       | 0.86                    | 3.35                    | ביום 30 בספטמבר 2023         |
| 1.34                                 | (7.81)                  | (4.1)                   | 1.22                    | ביום 30 בספטמבר 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 לשווים ההוגן:

| <b>ערך בספרים</b>     |                        |                 |
|-----------------------|------------------------|-----------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר</b> | <b>ליום 30 בספטמבר</b> |                 |
| <b>2022</b>           | <b>2022</b>            | <b>2023</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b>        | <b>אלפי ש"ח</b> |
| <b>(מבוקר)</b>        | <b>(בלתי מבוקר)</b>    |                 |
| 167,081               | 168,894                | 109,496         |
| 846,558               | 831,712                | 780,049         |
| <u>1,013,639</u>      | <u>1,000,606</u>       | <u>889,545</u>  |

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

| <b>שווי הוגן</b>      |                        |                 |
|-----------------------|------------------------|-----------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר</b> | <b>ליום 30 בספטמבר</b> |                 |
| <b>2022</b>           | <b>2022</b>            | <b>2023</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b>        | <b>אלפי ש"ח</b> |
| <b>(מבוקר)</b>        | <b>(בלתי מבוקר)</b>    |                 |
| 164,108               | 167,884                | 107,853         |
| 752,312               | 766,649                | 756,756         |
| <u>916,420</u>        | <u>934,533</u>         | <u>864,609</u>  |

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

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

**א. מכירת מניות אלרוב:**

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

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

ביום 22 בינואר 2023 מכרה החברה בדרך של עסקה מחוץ לבורסה לאלרוב מלונאות נדל"ן בע"מ (להלן - "אלרוב" או "הרוכשת") 2,000,000 מניות של אלרוב, בתמורה לסך כולל של כ-285 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה").

בנוסף, התחייבה אלרוב כלפי החברה כי היה 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.

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

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

**ב. פרויקט מידטאון ירושלים:**

בהמשך לאמור בביאור 15 טז' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 2 בפברואר 2023, התכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף.

הפרויקט יכול 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 שיקללו 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" שימש 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. 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.

**ד. 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.

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

בהמשך לאמור בביאור 12 ב. (12) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 11 במאי נחתם הסכם להארכת מועד פירעון הלוואה בנקאית עד ליום 30 בספטמבר 2024. נכון למועד פרסום הדוח יתרת ההלוואה בגין הפרויקט הינה כ-356 מיליון ש"ח.

**ו. מחיקת בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה :**

בהמשך לאמור בביאור 15 כא' 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.

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

בהמשך לאמור בביאור 13 ב' 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. נכון למועד הדוח, יתרת אגרות החוב סדרה ו' ו-ז' שנרכשו על ידי החברה כ-59 מיליון ש"ח ערך נקוב, מתוכם נרכשו 27 מיליון ש"ח ע.נ בתקופת הדוח בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח.

**ח. הלוואה בנקאית - פרויקט ישראל קנדה בסיטי:**

בהמשך לאמור בביאור 12 ב' (11) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 5 ביולי 2023 נחתם הסכם להארכת ההלוואה הקיימת בפרויקט בסך כ-275 מיליון ש"ח והועמדה מסגרת נוספת (להלן: "יתרת המסגרת") בסך של כ-74 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 31 במרס 2025. יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה כ-280 מיליון ש"ח.

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

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

**ט. הלוואה בנקאית - פרויקט שדה דב:**

בהמשך לאמור בביאור 12 ב' (13) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, תאריך הסיום החוזי של ההלוואה על סך כ- 1,231 מיליון ש"ח הינו ביום 20 במאי 2024, וכתוצאה מכך סווגה ההלוואה להתחייבויותיה השוטפות של החברה.

החברה חתמה עם הבנקים המממנים על הסכם שוברים. רוכשי הדירות ישלמו באמצעות השוברים, והתמורות שיתקבלו ישמשו לפירעון האשראי.

**י. הלוואה בנקאית - פרויקט דיור מוגן:**

בהמשך לאמור בביאור 12 ב' (15) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 6 ביולי 2023 נחתם הסכם עם תאגיד בנקאי על מסגרת אשראי בסך כ- 165 מיליון ש"ח, אשר כוללת את סכום ההלוואה שהייתה קיימת לאותו מועד בסך כ- 88 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 1 ביולי 2025. יתרת ההלוואה למועד הדוח כ- 110 מיליון ש"ח.

**יא. משא ומתן לרכישת 100% מפעילות מלונות בראון:**

בהמשך לאמור בביאור 15 יד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, חברת המלונאות מנהלת משא ומתן לרכישת 100% מפעילות רשת המלונות בראון. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם עקרונות ו/או הסכם מחייב בין הצדדים ואין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי הצלחת המשא ומתן כאמור.

**יב. הרחבת הפעילות המלונאית ליוון ורכישת מלון באתונה:**

בהמשך לאמור בביאור 15 יד' (8) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 פתחה חברת המלונאות מלון המונה 43 חדרים באי פארוס בשם "Argo Paros".

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

**יג. 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 ופינוי הנכס חל ביוני 2023. החברה פועלת לאכלוס השטחים שפנו ומתקיימים מספר משאי ומתן להשכרת השטחים. ביום 24 באוגוסט 2023 חברת הפרויקט ובעלי מניותיה התקשרו עם צד שלישי בהסכם הקצאה לפיו יוקצו לשותף מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט לפי שווי נכס של כ- 750 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח טרם הושלמה העסקה.

**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 (המשך):**

**יד. חברת מורגל:**

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- 1.5 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 לשינוי ייעוד/שימוש במקרקעין לצורך הגדלת זכויות הבנייה.

בנוגע לדחיית תשלומים עבור חלקות 56, 62 ו- 63 מהגוש הראשון של חלקות הפרויקט, בתקופת הדיווח, על רקע המגבלות הנ"ל, המועדים להשלמת התשלומים עבור החלקות הנ"ל נדחו פעם נוספת.

כמו כן, בנוגע לכבישי הפרויקט, בתקופת הדיווח הסכמי השכירות בנוגע לחלקה 106 אשר פוצלה ל-8 חלקות בהתאם לחלוקת הכבישים הרלוונטיים של הפרויקט, עודכנו באופן שיאפשר בקרוב להעביר את הזכויות בתתי החלקות הרלוונטיות על שם הרוכש (כהגדרתו בדוחות השנתיים). זאת, ביחס לכבישים שכבר נסללו ומשרתים את דיירי הפרויקט והציבור, לקראת העברתם לאחריות העירייה.

**טו. 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. ביום 6 באוגוסט 2023, הועמדה מלוא ההלוואה החלופית ובוצעה חלוקה לשותפים וחלקו של כל שותף בסכומי החלוקה היה 75 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 (המשך):**

**טז. איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ב' (מתחמים ד'-ה'):**

בהמשך לאמור בביאור 8.ב(4)(ו)2 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ביום 23 בפברואר 2023 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור לאיי סי אר בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין הידועים כמגרשים 23-26 בנווה גן ברמת השרון, עליהם ניתן להקים 401 יח"ד בתמורה לסך של כ-510 מיליון ש"ח, המורכבים מפירעון הלוואה בסך של כ-465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה איי סי אר מהבנק לצורך רכישת המקרקעין ומכ-45 מיליון ש"ח שישולמו בהתאם למועדים והתנאים שנקבעו בהסכם. החל ממועד התקשרות איי סי אר עם הרוכש (להלן - "הצדדים") נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, ייכנס הרוכש לנעליה של איי סי אר במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט. השלמת ההסכם כפופה לקבלת אישור הבנק להעברת מחצית ההלוואה שנטלה איי סי אר בגין המקרקעין על שם הרוכש (להלן: "התנאי המתלה"). התנאי המתלה התקיים ביום 16 במרס 2023.

במהלך התקופה התקשרו הצדדים בהסכם פעילות משותפת אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות משותפים בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת") ונכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.

ביום 4 במאי 2023 התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה.

לעסקה אין השלכות חשבונאיות מהותיות על החברה.

**יז. איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 27 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 מיליון 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 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 42 חודשים (החל מחודש יולי 2023 ביחס למגרשים 28 ו-30; והחל מחודש ינואר 2024 ביחס למגרש 29).

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.

כמו כן, בקשר למגרש 27, 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 שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.

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

הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

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

**אירועים בתקופת הדיווח בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך):**

**יח. איי סי אר- קבלת הלוואה בפרויקט "פארק צפון" שלב א' בשכונת נווה גן ברמת השרון (מגרשים 27-30):**

בחודש אוגוסט 2023 נחתם הסכם עם גוף מוסדי (להלן-המלווה) לפיו יעמיד המלווה הלוואה בסך כולל שלא יעלה על הנמוך מבין: (א) מאה ארבעים וארבעה מיליון ש"ח, או (ב) סך השווה ל- 45% מסכום העודפים הצפויים בפרויקט "פארק צפון" בשכונת נווה גן ברמת השרון (מגרשים 27-30) המשותפים לאיי סי אר ולצמח באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר (להלן: "סכום ההלוואה").

ההלוואה תינתן לאיי סי אר בשלוש פעימות. פעימה ראשונה תהיה שווה למחצית מסכום ההלוואה, הפעימה השנייה והשלישית יינתנו תוך 9 חודשים ממועד קבלת הפעימה הראשונה. קרן ההלוואה תישא ריבית משתנה בתוספת מרווח כמקובל בהסכמים אלה.

העודפים שיתקבלו באיי סי אר, מעת לעת, ישמשו את איי סי אר במלואם אך ורק לשם פירעון של קרן ההלוואה (האצת פירעון). הריבית תיפרע באופן שוטף בתשלומים רבעוניים, מידי תום כל תקופת ריבית.

לצורך הבטחת הפירעון המלא וכן להבטחת כל התחייבות אחרת של איי סי אר כלפי המלווה על פי מסמכי המימון, תועמדה לטובת המלווה בטוחות שונות. בין השאר שיעבוד עודפים, הנחתת הלוואות מבעלי המניות וכן ערבות של כל אחד מבעלי המניות בגובה הנמוך מבין 50% מהחוב או 200 מיליון ש"ח.

בנוסף נקבעו בהסכם אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. היחס בין ההון העצמי של איי סי אר לבין המאזן של איי סי אר, לא יפחת, בכל עת, מ-10%.
  2. ההון העצמי של איי סי אר לא יפחת, בכל עת, מסך של 400,000,000 ש"ח.
  3. היחס בין יתרת ההלוואה לבין העודפים הצפויים לא יעלה, בכל עת, על 55%.
  4. אמות מידה פיננסיות הקשורות ליחס בין יתרת ההלוואה והריבית הצפויה לבין העודפים הצפויים בפרויקט.
  5. סך יתרת המזומנים בחשבון איי סי אר בתוספת סכום הפיקדון/הערבות הבנקאית, לא יפחת, בכל עת, מסכום תשלומי הריבית הצפויים לתשלום למלווה על פי הסכם זה ל-12 החודשים העוקבים.
- ביום 2 באוקטובר 2023, לאחר תאריך המאזן, ביצעה איי סי אר את המשיכה הראשונה על סך 72 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח איי סי אר עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**יט. איי סי אר- התקשרות בעסקת קומבינציה בנתניה:**

ביום 18 ביולי 2023, 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 בספטמבר 2023 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים.

מדובר בעסקת קומבינציה 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 קומבינציה. 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.

## **ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

#### **ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח:**

##### **א. הקצאת מניות פרטית למשקיעים:**

ביום 7 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של מניות של החברה למשקיעים מנורה מבטחים החזקות בע"מ ולכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שהינן בעלות עניין בחברה, וכן לפניקס חברה לביטוח בע"מ, למיטב גמל ופנסיה בע"מ, לספרה, לקבוצת נוקד, קבוצת מור, לאלפא הזדמנויות בע"מ, חצבים ולטוטאל פאונד (להלן ביחד - "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה הקצתה למשקיעים 19,981,410 מניות של החברה במחיר של 8.5 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-170 מיליון ש"ח. ההקצאה הושלמה ביום 12 בנובמבר 2023 כנגד העברת מלוא תמורת ההנפקה הפרטית לחברה.

##### **ב. מלחמת "חרבות ברזל":**

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,200 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופנו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות, כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בהורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברת הדירוג S&P מיציבה לשלילית (בדומה לכך, חברת הדירוג Fitch הודיעה כי דירוג האשראי הקיים של מדינת ישראל יותר ברמת A+ אך יוצב תחת "מעקב שלילי", וחברת דירוג האשראי Moody's הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל על A1 אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל-"תחת מעקב הורדת דירוג").

##### **השפעות מידיות על מצב המלחמה**

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבתו אתרי החברה, כל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית), ואולם חלקם עדיין פועלים בתפוקה חלקית בעקבות קושי מסוים של קבלני הביצוע לחזור לרמת תפוקה הרגילה בשל מצוקת כח אדם מקצועי וכן בשל גיוס עובדים בצו 8. יובהר כי העובדה שהאתרים אינם עובדים בתפוקה מלאה עלולה להוביל להתארכות משך ביצוע הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך עלולה להוביל לגידול בעלויות מימון ובניית הפרויקטים (ובהתאמה, קיטון בעודפי הפרויקטים) וכן לגידול בהוצאות דמי השכירות המשולמים לבעלי יחידות הדירוג הקיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית. יחד עם זאת יצוין, נכון למועד דוח זה, אין לכך השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים של החברה.

באשר לפרויקטים שבתכנון של החברה (לרבות עתודות קרקע), בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כליל את פעילותם, ואולם בתוך מספר ימים, חזרו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

בכל הנוגע להיבט השיווק, בתקופה זו, ניכרת האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות (המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה). למרות האטה הצליחה החברה לשווק דירות בפרויקטים שדה דב ומידטאון ירושלים. לאחר ה-7 באוקטובר 2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, נחתמו בעיקר חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 146 דירות בהיקף כולל של כ-582 מיליון ש"ח. כמו כן, נמכרו שתי קומות משרדים בפרויקט ורטיקל סיטי בהיקף של כ-86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביחס לפרויקטים של ICR, שיעור השיווק במרבית הפרויקטים הינו גבוה, יחד עם זאת, ניכר כי מתחילת המלחמה חלה ירידה בקצב שיווק יחידות הדירוג בפרויקטים הנ"ל כאשר מתחילת המלחמה ICR מכרה כ-6 יח"ד בפרויקטים השונים.

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

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

**ב. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך):**

לגבי נכסיה המניבים של החברה, ניכרת השפעה על פעילותם העסקית של חלק מהשוכרים ועל כן לחלק מהשוכרים, החברה העניקה הקלות כגון פריסת תשלומים וזאת באופן נקודתי ולאחר בחינה של המצב. להערכת החברה בשלב זה לא צפויה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה כתוצאה מכך ונראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה.

ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון למועד פרסום הדוח, מלונות החברה מצויים בתפוסה גבוהה לאור אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאת עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. נכון להיום החברה אינה צופה השפעה שלילית מהותית על תוצאות תחום המלונאות ברבעון הרביעי לשנת 2023.

בהתייחס לפעילות המלונאות בכללותה, לאור המלחמה והשפעתה על ענף התיירות בישראל (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ), התמשכות המלחמה עלולה להשפיע על היקף הביקושים למלונות החברה.

בשלב זה ולאור חוסר הוודאות לגבי משך תקופת המלחמה, לחברה אין יכולת לאמוד את השפעת האמור לעיל על פעילותה. התייחסות לעיל היא בהינתן הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח.

**השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה**

נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להשאר כזו בטווח הזמן המיידי וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשליבים בהם נמצאים הפרויקטים השונים. יחד עם זאת, ייתכנו שינויים לא מהותיים ברווחיות הפרויקטים. עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה כך שיתפתח עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלי משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאליים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או נטישת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/משרדים/השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (10) השפעה על התיירות הפנים ארצית והתיירות הנכנסת באופן שישפיע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות ורווחיות תחום זה. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם, וכן על היקף ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה (מה שעלול להוביל להפרת קובענטים הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה החברה).

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדוח המשק מתחיל להיכנס לשגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אין מהותיות לפעילותה.

**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 אזורי גיאוגרפיים, על אופן שיווק הפרויקטים וכן על אופן הפקת ההכנסות מהפרויקט והרווח התפעולי. לגבי פרויקטים המנוהלים בחברה מוחזקת בה שותפה החברה ואשר מוצגים בדוחות בשיטת השווי המאזני, נסקרים נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בפרויקט. הוצאות הנהלה וכלליות אינן מיוחסות למגזרי החברה ולכן מופיעות בסעיף הוצאות שאינן מיוחסות. תוצאות מגזר נדל"ן להשקעה בישראל כולל את השינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר) |                               |                                       |                    |                               |                   |                              |                  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|
| הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל<br>אלפי ש"ח                           | מקרקעין<br>בישראל<br>אלפי ש"ח | נדל"ן<br>להשקעה<br>בישראל<br>אלפי ש"ח | מלונות<br>אלפי ש"ח | מקרקעין<br>ברוסיה<br>אלפי ש"ח | אחרים<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>למאוחד<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח |
| 496,349                                                          | 65,957                        | 49,427                                | 232,079            | 32,710                        | 19,935            | (454,733)                    | 441,724          |
| 72,573                                                           | 42,987                        | 11,811                                | 6,327              | 20,048                        | 5,319             | (83,377)                     | 75,688           |
| (41,162)                                                         |                               |                                       |                    |                               |                   |                              | (41,162)         |
| 21,318                                                           |                               |                                       |                    |                               |                   |                              | 21,318           |
| (247,229)                                                        |                               |                                       |                    |                               |                   |                              | (247,229)        |
| 43,303                                                           |                               |                                       |                    |                               |                   |                              | 43,303           |
| (148,082)                                                        |                               |                                       |                    |                               |                   |                              | (148,082)        |
| 4,092,735                                                        | 1,223,333                     | 3,501,139                             | 976,262            | 198,280                       | 239,634           | (1,920,030)                  | 8,311,353        |
| (3,326,564)                                                      | (588,068)                     | (1,855,870)                           | (775,083)          | (84,179)                      | (111,731)         | 1,215,427                    | (5,526,068)      |

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)**

| הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל<br>(והתחדשות<br>עירונית)<br>אלפי ש"ח | מקרקעין<br>בישראל<br>אלפי ש"ח | נדל"ן<br>להשקעה<br>בישראל<br>אלפי ש"ח | מלונות<br>אלפי ש"ח | מקרקעין<br>ברוסיה<br>אלפי ש"ח | אחרים<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח |                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| 689,358                                                         | 287,606                       | 40,010                                | 188,047            | 10,064                        | 3,381             | 58,069             | 1,276,535        | הכנסות                          |
| 216,573                                                         | 134,483                       | 239,189                               | 13,286             | 8,999                         | (15,200)          | (15,523)           | 581,807          | תוצאות המגזר                    |
|                                                                 |                               |                                       |                    |                               |                   |                    | (54,415)         | הוצאות שאינן מיוחסות            |
|                                                                 |                               |                                       |                    |                               |                   |                    | 22,446           | רווחי חברות מוחזקות             |
|                                                                 |                               |                                       |                    |                               |                   |                    | (156,681)        | הוצאות מימון                    |
|                                                                 |                               |                                       |                    |                               |                   |                    | 14,881           | הכנסות מימון                    |
|                                                                 |                               |                                       |                    |                               |                   |                    | 408,038          | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b> |
| 4,526,353                                                       | 1,358,833                     | 3,303,536                             | 877,105            | 334,034                       | 168,422           | (1,483,630)        | 9,084,649        | נכסי המגזר                      |
| (3,980,392)                                                     | (843,743)                     | (1,682,357)                           | (701,542)          | (84,179)                      | (105,491)         | 1,243,178          | (6,154,526)      | 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

| סה"כ     | התאמות<br>למאוחד | אחרים    | מקרקעין<br>ברוסיה | מלונות   | נדל"ן<br>להשקעה<br>בישראל | מקרקעין<br>בישראל | הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל |                          |
|----------|------------------|----------|-------------------|----------|---------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח                   |                          |
| 141,254  | (135,373)        | 3,227    | 915               | 85,084   | 15,513                    | 10,527            | 161,361                    | הכנסות                   |
| 22,543   | (24,116)         | 2,314    | (11,340)          | 5,913    | 20,598                    | 5,624             | 23,550                     | תוצאות המגזר             |
| (13,971) |                  |          |                   |          |                           |                   |                            | הוצאות שאינן מיוחסות     |
| 4,648    |                  |          |                   |          |                           |                   |                            | רווחי חברות מוחזקות      |
| (24,389) |                  |          |                   |          |                           |                   |                            | הוצאות מימון             |
| 20,848   |                  |          |                   |          |                           |                   |                            | הכנסות מימון             |
| 9,679    |                  |          |                   |          |                           |                   |                            | רווח לפני מסים על ההכנסה |

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

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

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

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

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

**ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר |             |                                   |
|----------------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| 2022           | 2022            | 2023        |                                   |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח    |                                   |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)    |             |                                   |
| 3,916,817      | 3,970,730       | 2,974,970   | נכסים שוטפים                      |
| 161,938        | 153,054         | 160,911     | נכסים לא שוטפים                   |
| (3,502,385)    | (3,579,372)     | (2,446,861) | התחייבויות שוטפות                 |
| (235,245)      | (226,838)       | (279,220)   | התחייבות בלתי שוטפות              |
| (341,125)      | (317,577)       | (409,800)   | הון המיוחס לבעלי המניות           |
| 170,563        | 158,789         | 204,900     | חלק החברה בהון, נטו               |
| 56,104         | 45,334          | 66,842      | הלוואות והתאמות אחרות             |
| 226,667        | 204,123         | 271,742     | ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה בספטמבר |              | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה בספטמבר |              |                           |
|------------------------------|-----------------------------------------|--------------|----------------------------------------|--------------|---------------------------|
| 2022                         | 2022                                    | 2023         | 2022                                   | 2023         |                           |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח                                | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח                               | אלפי ש"ח     |                           |
| (מבוקר)                      | (בלתי מבוקר)                            | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר)                           | (בלתי מבוקר) |                           |
| 569,324                      | 112,048                                 | 286,917      | 344,367                                | 848,430      | הכנסות                    |
| 130,054                      | 14,707                                  | 52,223       | 88,769                                 | 148,255      | רווח (הפסד) גולמי         |
| 99,557                       | 7,638                                   | 41,612       | 64,409                                 | 112,566      | רווח (הפסד) תפעולי        |
| 52,942                       | (389)                                   | 22,264       | 31,244                                 | 65,741       | רווח (הפסד) לאחר מס       |
| 52,942                       | (389)                                   | 22,264       | 31,244                                 | 65,741       | רווח (הפסד) השייך לשותפים |
| 26,471                       | (195)                                   | 11,132       | 15,622                                 | 32,870       | 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 | ליום 30 בספטמבר |              |                                   |
|----------------|-----------------|--------------|-----------------------------------|
| 2022           | 2022            | 2023         |                                   |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח     |                                   |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)    | (בלתי מבוקר) |                                   |
| 2,850          | 1,691           | 2,511        | נכסים שוטפים                      |
| 1,262,070      | 1,287,029       | 1,308,113    | נכסים לא שוטפים                   |
| (20,884)       | (23,338)        | (27,041)     | התחייבויות שוטפות                 |
| (1,127,458)    | (1,118,315)     | (1,199,643)  | התחייבויות בלתי שוטפות            |
| (116,578)      | (147,067)       | (83,940)     | הון המיוחס לבעלי המניות           |
| 86,267         | 108,830         | 62,116       | חלק החברה בהון, נטו               |
| 216,980        | 200,332         | 289,142      | הלוואות והתאמות אחרות             |
| 303,247        | 309,162         | 351,258      | ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה |

לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) לרבות חוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן החליטה החברה הכלולה כי זכויות הבניה למשרדים בסך של 75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה יסווגו החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדלן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |              | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |              |                    |
|------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| 2022                         | 2022                                            | 2023         | 2022                                           | 2023         |                    |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח                                        | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח                                       | אלפי ש"ח     |                    |
| (מבוקר)                      | (בלתי מבוקר)                                    | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר)                                   | (בלתי מבוקר) |                    |
| -                            | -                                               | -            | -                                              | -            | הכנסות             |
| -                            | -                                               | -            | -                                              | -            | רווח גולמי         |
| (67,496)                     | (9,405)                                         | (6,249)      | (22,789)                                       | (42,885)     | הפסד תפעולי        |
| (51,988)                     | (7,241)                                         | (4,814)      | (17,561)                                       | (33,028)     | הפסד לאחר מס       |
| (51,988)                     | (7,241)                                         | (4,814)      | (17,561)                                       | (33,028)     | הפסד השייך לשותפים |
| (38,471)                     | (5,358)                                         | (3,563)      | (12,995)                                       | (24,441)     | חלק החברה בהפסד    |

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

**ביאור 8 - אישור הדוחות**

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 26 בנובמבר, 2023 על ידי דירקטוריון החברה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**

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

**ליום 30 בספטמבר 2023**

**(בלתי מבוקרים)**

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 בספטמבר 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 38'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

**מבוא:**

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הנתונים הכספיים של חברות מוחזקות מסוימות. הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד המתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות וחלקה של החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו במידע הכספי ביניים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה:**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה:**

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

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

תל אביב, 26 בנובמבר, 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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

| ליום 31 בדצמבר          | ליום 30 בספטמבר         |                         |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2022                    | 2022                    | 2023                    |
| אלפי ש"ח                | אלפי ש"ח                | אלפי ש"ח                |
| (מבוקר)                 | (בלתי מבוקר)            |                         |
| 63,205                  | 119,018                 | 57,600                  |
| 6,840                   | 84,295                  | 7,750                   |
| 34,362                  | 25,601                  | 33,372                  |
| 69,979                  | 70,031                  | 66,737                  |
| 98,753                  | 11,852                  | 54,284                  |
| <u>273,139</u>          | <u>310,797</u>          | <u>219,743</u>          |
| -                       | 192,320                 | -                       |
| 2,483                   | 2,848                   | 1,607                   |
| 3,120,113               | 2,866,546               | 2,756,455               |
| 2,892                   | 3,014                   | 2,517                   |
| 3,207                   | 3,207                   | 3,207                   |
| <u>3,128,695</u>        | <u>3,067,935</u>        | <u>2,763,786</u>        |
| <u><u>3,401,834</u></u> | <u><u>3,378,732</u></u> | <u><u>2,983,529</u></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 המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

| ליום 31 בדצמבר   | ליום 30 בספטמבר  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| 2022             | 2022             | 2023             |
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         |
| (מבוקר)          | (בלתי מבוקר)     |                  |
| 15,986           | 8,351            | 1,341            |
| 26,014           | 29,985           | -                |
| 50,402           | 50,112           | 21,690           |
| 58,521           | 58,472           | 88,183           |
| 1,757            | 1,638            | 1,781            |
| 18,801           | 12,756           | 256              |
| 27,952           | 20,661           | 17,717           |
| <u>199,433</u>   | <u>181,975</u>   | <u>130,968</u>   |
| 76,146           | 76,807           | -                |
| 937,757          | 937,144          | 851,188          |
| 153              | 153              | 153              |
| 1,700            | 1,700            | 1,700            |
| 50,779           | 30,808           | 23,845           |
| <u>1,066,535</u> | <u>1,046,612</u> | <u>876,886</u>   |
| 3,026            | 3,026            | 3,026            |
| 941,186          | 941,186          | 941,186          |
| 1,606            | (831)            | (1,240)          |
| 30,491           | 30,491           | 30,491           |
| 1,233,863        | 1,250,838        | 1,071,166        |
| (74,306)         | (74,565)         | (68,954)         |
| <u>2,135,866</u> | <u>2,150,145</u> | <u>1,975,675</u> |
| <u>3,401,834</u> | <u>3,378,732</u> | <u>2,983,529</u> |

### התחייבויות שוטפות

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

### התחייבויות לא שוטפות

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

### הון המיוחד לבעלי מניות החברה

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

26 בנובמבר, 2023

|                          |                             |                                 |                            |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| גיא קנדה<br>סמנכ"ל כספים | ברק רוזן<br>סמנכ"ל ודירקטור | אסף טוכמאיר<br>יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|

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

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחדים לחברה

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | 2022                                                  | 2023                     | 2022                                                 | 2023                     |                                                                                                                                                                       |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                             | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |                                                                                                                                                                       |
| 10,977                                | 561                                                   | 505                      | 1,907                                                | 1,605                    | <b>הכנסות:</b>                                                                                                                                                        |
| 2,210                                 | 21                                                    | -                        | 2,421                                                | -                        | מדמי ניהול מחברה מוחזקת                                                                                                                                               |
| 264,983                               | -                                                     | -                        | -                                                    | -                        | מדמי ניהול קבוצות רכישה                                                                                                                                               |
| 8,728                                 | 1,186                                                 | 728                      | 8,681                                                | 3,499                    | מדמי ניהול וייזום מחברות מוחזקות                                                                                                                                      |
| 9,097                                 | 185                                                   | 111                      | 4,585                                                | 899                      | משיווק מחברה מוחזקת                                                                                                                                                   |
| 460                                   | 120                                                   | 124                      | 338                                                  | 357                      | משיווק ותיווך                                                                                                                                                         |
| 8,502                                 | 7,638                                                 | 257                      | 8,245                                                | 7,004                    | מהשכרת נדל"ן להשקעה                                                                                                                                                   |
| -                                     | -                                                     | -                        | -                                                    | 96                       | ממכירת מלאי מקרקעין                                                                                                                                                   |
|                                       |                                                       |                          |                                                      |                          | הכנסות אחרות                                                                                                                                                          |
| 304,957                               | 9,711                                                 | 1,725                    | 26,177                                               | 13,460                   | <b>סה"כ הכנסות</b>                                                                                                                                                    |
| (9,187)                               | (5,852)                                               | (148)                    | (9,024)                                              | (3,756)                  | עלות מכירת מקרקעין                                                                                                                                                    |
| (19)                                  | -                                                     | -                        | (18)                                                 | -                        | הוצאות אחרות                                                                                                                                                          |
| (58,651)                              | (10,345)                                              | (11,684)                 | (42,073)                                             | (31,621)                 | הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה                                                                                                                                     |
| 237,100                               | (6,486)                                               | (10,107)                 | (24,938)                                             | (21,917)                 | <b>הפסד תפעולי</b>                                                                                                                                                    |
| (196,239)                             | (42,190)                                              | (520)                    | (139,088)                                            | 1,002                    | הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד                                                                                                     |
| 5,987                                 | 1,291                                                 | 780                      | 4,740                                                | 5,911                    | הכנסות מימון                                                                                                                                                          |
| (49,086)                              | (13,219)                                              | (5,869)                  | (42,610)                                             | (24,687)                 | הוצאות מימון                                                                                                                                                          |
| 52,509                                | 7,323                                                 | 9,752                    | 26,632                                               | 36,959                   | הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות                                                                                                                     |
| 50,271                                | (53,281)                                              | (5,964)                  | (175,264)                                            | (2,732)                  | <b>רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות</b>                                                                                                                           |
| 209,696                               | 65,827                                                | 10,006                   | 432,457                                              | (160,420)                | (הפסד) רווח מחברות מוחזקות                                                                                                                                            |
| 259,967                               | 12,546                                                | 4,042                    | 257,193                                              | (163,152)                | <b>(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>                                                                                                                               |
| 8,791                                 | 18,738                                                | 58                       | 28,540                                               | 25,455                   | הכנסות מיסים                                                                                                                                                          |
| 268,758                               | 31,284                                                | 4,100                    | 285,733                                              | (137,697)                | <b>(הפסד) רווח לתקופה</b>                                                                                                                                             |
| (2,013)                               | (1,441)                                               | 3,340                    | (2,272)                                              | 5,352                    | <b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:</b>                                                                                                                             |
|                                       |                                                       |                          |                                                      |                          | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים (הפסד) רווח בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחדים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס |
| 4,988                                 | 3,369                                                 | (595)                    | 1,891                                                | (595)                    |                                                                                                                                                                       |
| 271,733                               | 33,212                                                | 6,845                    | 285,352                                              | (132,940)                | <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<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| 2022                                  | 2022                                                  | 2023     | 2022                                                 | 2023      |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                              | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח                                             | אלפי ש"ח  |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                                          |          | (בלתי מבוקר)                                         |           |
| 268,758                               | 31,284                                                | 4,100    | 285,733                                              | (137,697) |
| 2,317                                 | 559                                                   | 537      | 1,654                                                | 2,069     |
| 196,456                               | 42,190                                                | 520      | 139,088                                              | (1,002)   |
| (209,696)                             | (65,828)                                              | (17,290) | (432,457)                                            | 153,136   |
| (56,112)                              | (8,235)                                               | 3,046    | (29,449)                                             | (26,000)  |
| -                                     | -                                                     | -        | -                                                    | 33,500    |
| 192                                   | -                                                     | -        | -                                                    | 360       |
| 1,477                                 | 1,171                                                 | 3        | 1,834                                                | (1,110)   |
| (274,517)                             | 1,141                                                 | (7,040)  | (4,852)                                              | (8,518)   |
| 1,418                                 | 362                                                   | 388      | 1,052                                                | 1,122     |
| (338,465)                             | (28,640)                                              | (19,836) | (323,130)                                            | 153,557   |
| (6,803)                               | 1,379                                                 | 2,848    | 1,953                                                | 1,008     |
| (5,806)                               | 5,728                                                 | (102)    | (5,858)                                              | 3,242     |
| 8,924                                 | 334                                                   | 134      | 1,289                                                | (14,645)  |
| 834                                   | (27)                                                  | 4        | 715                                                  | 24        |
| 8,274                                 | 10,148                                                | 12,571   | 983                                                  | (10,235)  |
| (8,362)                               | (18,925)                                              | (1,513)  | (28,334)                                             | (26,934)  |
| (2,939)                               | (1,363)                                               | 13,942   | (29,252)                                             | (47,540)  |
| (72,646)                              | 1,281                                                 | (1,794)  | (66,649)                                             | (31,680)  |

### 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 (ירידה) במקדמות מלקוחות  
 (ירידה) עליה 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  
(המשך)

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                       | 2022                                                  | 2023                     | 2022                                                 | 2023                     |
|                                       | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                                  | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| (615)                                 | (82)                                                  | (227)                    | (614)                                                | (246)                    |
| (3,207)                               | (3,207)                                               | -                        | (3,207)                                              | -                        |
| (132,572)                             | (12,771)                                              | 25                       | (344,979)                                            | 92                       |
| (*) (108,702)                         | 6,056                                                 | 51,716                   | 153,220                                              | 267,123                  |
| (*) (8,639)                           | (2,050)                                               | (3,045)                  | (6,356)                                              | (8,619)                  |
| -                                     |                                                       |                          |                                                      |                          |
| 455                                   | 114                                                   | 121                      | 339                                                  | 357                      |
| (253,280)                             | (11,940)                                              | 48,590                   | (201,597)                                            | 258,706                  |
| (22,500)                              | (22,500)                                              | -                        | (22,500)                                             | (18,905)                 |
| 5,852                                 | -                                                     | -                        | -                                                    | -                        |
| 152,357                               | -                                                     | -                        | 152,357                                              | -                        |
| (14,744)                              | -                                                     | -                        | (14,744)                                             | (58,976)                 |
| 140,137                               | 140,137                                               | -                        | 140,137                                              | -                        |
| 26,000                                | 235                                                   | -                        | 29,985                                               | (26,000)                 |
| 125,000                               | 25,000                                                | -                        | 125,000                                              | -                        |
| (27,500)                              | (25,000)                                              | (1,250)                  | (27,500)                                             | (103,750)                |
| (36,000)                              | -                                                     | -                        | (36,000)                                             | (25,000)                 |
| 348,602                               | 117,872                                               | (1,250)                  | 346,735                                              | (232,631)                |
| 22,676                                | 107,213                                               | 45,546                   | 78,489                                               | (5,605)                  |
| 40,529                                | 11,805                                                | 12,054                   | 40,529                                               | 63,205                   |
| 63,205                                | 119,018                                               | 57,600                   | 119,018                                              | 57,600                   |

### 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 מוחזקות וכלולות  
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

(\*) סווג מחדש

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

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

א. כל ל י:

#### (1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו ואליהם.

#### (2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתן בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

#### (3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאורים 4 ו-5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.



MIDTOWN  
JERUSALEM

דיווח לרשות מקומית

## 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 ומיידים), תש"ל-1970 לרבעון השלישי של שנת 2023**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה 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 בספטמבר 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 השלישי 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.

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

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