



דוח תקופתי

ליום 31 דצמבר 2022

חלק ג'

דוחות
כספיים

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון
של החברה

חלק א'

דו"ח תיאור
עסקי חברה

חלק ו'

דו"ח שנתי
בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי והגלוי

חלק ה'

שאלון
ממשל תאגידי

חלק ד'

דו"ח פרטים
נוספים



ורטיקל, רמת גן

חלק א'

דו"ח תיאור
עסקי חברה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן עניינים

דוח תיאור עסקי החברה	חלק א'
דוח הדירקטוריון של החברה	חלק ב'
דוחות כספיים של החברה	חלק ג'
דוח פרטים נוספים	חלק ד'
שאלון ממשל תאגידי	חלק ה'
דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על	חלק ו'
הדיווח הכספי והגילוי	

חלק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 5
2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה 12
3. חלוקת דיבידנדים 13

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות החברה 15
5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 17

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6. תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) 25

- 6.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) 27

- 6.2 קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורן ובפולין) 33

- 6.2.1 תמצית תוצאות (מצרפי) 33

- 6.2.2 אזורים גיאוגרפיים 33

- 6.2.3 גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית 33

- 6.2.4 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) 33

- 6.3 קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) 34

- 6.3.1 תמצית תוצאות 34

- 6.3.2 קרקעות שאינן מהותיות מאוד 35

- 6.3.3 רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) 46

- 6.4 תחרות 51

- 6.5 יעדים ואסטרטגיה עסקית 51

- 6.6 גורמי סיכון 51

- 6.7 התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה 52

7. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה 53

- 7.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה 53

- 7.2 פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי 54

- 7.3 פרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה 57

- 7.4 תחרות 62

- 7.5 הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה 62

- 7.6 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 62

- 7.7 הסכמי שיתוף פעולה 63

- 7.8 הליכים משפטיים 63

- 7.9 יעדים ואסטרטגיה עסקית 63

- 7.10 גורמי סיכון 63

8. תחום הקמת פרויקטים בישראל 65

- 8.1 מידע כללי על תחום הקמת פרויקטים בישראל 72

- 8.2 תמצית תוצאות 79

79	.....	אזורים גאוגרפיים	8.3
79	.....	נתונים מצרפיים	8.4
81	.....	פרויקטים שהסתיימו	8.5
81	.....	פרויקטים בהקמה	8.6
84	.....	פרויקטים בתכנון	8.7
86	.....	עתודות קרקע	8.8
87	.....	"פרויקטים אחרים" – פרויקטי התחדשות עירונית	8.9
100	.....	מתחם "שדה דב", תל-אביב	8.10
103	.....	פרויקט קנדה אקרו בסיטי, תל-אביב	8.11
105	.....	פרויקט מידטאון ירושלים	8.12
108	.....	לקוחות	8.13
108	.....	שיווק	8.14
108	.....	תחרות	8.15
108	.....	הסכמים מהותיים	8.16
109	.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	8.17
110	.....	גורמי סיכון	8.18
111	.....	תחום הנדל"ן המניב בישראל	.9
111	.....	מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב	9.1
118	.....	תמצית תוצאות	9.2
118	.....	אזורים גיאוגרפיים	9.3
118	.....	פילוחים ברמת תחום הפעילות	9.4
119	.....	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	9.5
120	.....	שוכרים עיקריים (מצרפי)	9.6
120	.....	נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי	9.7
120	.....	קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי	9.8
120	.....	זכויות בניה בלתי מנוצלות	9.9
120	.....	רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי	9.10
122	.....	נכסים מהותיים	9.11
125	.....	נכסים מהותיים מאוד	9.12
125	.....	הסכמי מימון	9.13
127	.....	תחרות	9.14
127	.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	9.15
127	.....	גורמי סיכון	9.16
128	.....	תחום ניהול מלונות בישראל	.10
128	.....	מידע כללי על תחום	10.1
135	.....	פילוח הכנסות וריווחיות	10.2
136	.....	לקוחות	10.3
136	.....	שיווק	10.4
136	.....	תחרות	10.5
136	.....	עונתיות	10.6
136	.....	יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	10.7
136	.....	גורמי סיכון	10.8
137	.....	תחום "אחרים"	.11

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

141	רכוש קבוע ומשרדי החברה	11א'.
141	הון אנושי	.12
142	ספקים	.13
142	הון חוזר	.14
142	מימון, אשראי והשקעות שוטפות	.15
145	מיסוי	.16
145	הליכים משפטיים	.17
145	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולים	.18
145	אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח	.19
145	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.20
147	דיון בגורמי סיכון	.21

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 23 במרץ 1986 בישראל, לפי פקודת החברות, תחת השם "רב קר מזגנים (1986) בע"מ", כחברה פרטית בעירבון מוגבל. ביום 7 בפברואר 1993 שונה שם החברה ל-"רב קר תעשיות בע"מ", ביום 17 במאי 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") היות ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). ביום 28 בנובמבר 2000 שונה שם החברה ל-"3 פאן טכנולוגיות בע"מ". ביום 2 במרץ 2006 שונה שם החברה ל-"פאנאיה נדל"ן בע"מ". ביום 25 באפריל 2013 שונה שם החברה ל-"ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ".

1.2 תחומי הפעילות של החברה

- נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה 6 תחומי פעילות כמפורט להלן:
- (1) תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בישראל ובפולין – לפרטים ראה סעיף 6 להלן;
 - (2) תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה – לפרטים ראה סעיף 7 להלן;
 - (3) תחום הקמת פרויקטים בישראל – לפרטים ראה סעיף 8 להלן;
 - (4) תחום נדל"ן מניב בישראל – לפרטים ראה סעיף 9 להלן;
 - (5) תחום ניהול מלונות בישראל - לפרטים ראה סעיף 10 להלן;
 - (6) תחום "אחרים" – לפרטים ראה סעיף 11 להלן (לרבות דיור מוגן).

1.3 עסקת ICR

ביום 15 ביולי 2020 השלימה ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, חברה שהוחזקה על ידי החברה ועל ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ¹ בחלקים שווים (50% כ"א) (ליום 31 בדצמבר 2022 החברה המחזיקה ישירות בישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ הינה א.ר. ראם מגורים בע"מ, חברה המוחזקת 85% על ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ (יתרת ה-15% מוחזקים על ידי לאומי פרטנרס)) (להלן: "**ראם פרויקטים**" ו-"**הרוכשת**", בהתאמה) עסקת מיזוג לפיה איי סי אר ישראל ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן: "**ICR**" או "**איי סי אר**") הפכה לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של הרוכשת (להלן: "**עסקת המיזוג**"). לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ראה באור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

1.4 עסקת אלרוב

1.4.1 רכישת מניות אלרוב

ביום 18 במרץ 2021, ולאחר שניתן אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון² החברה לכך, התקשרה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסיה לשכירים ולעצמאים בע"מ (להלן יחד: "**המוכרות**" ו-"**כלל**", לפי העניין), בעסקה לרכישת מלוא החזקותיהן של המוכרות, הינו, 2,983,435 מניות רגילות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ³ (להלן: "**המניות הנמכרות**" ו-"**אלרוב**", בהתאמה) אשר היוו באותו מועד כ-12.9% מסך ההון המונפק והנפרע של אלרוב ומזכויות ההצבעה בה בתמורה לסך של כ-382 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 128 ש"ח (להלן: "**ההסכם**" או "**העסקה**"). ביום 22 באפריל 2021 הושלמה העסקה, על ידי שותפות בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בשרשור סופי) (להלן: "**השותפות**") לאחר שהתקיימו מלוא התנאים המתלים

¹ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטה של משפחת נקש ורוז עודד.

² בעלי השליטה לא השתתפו בקבלת ההחלטה.

³ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

והמניות הנמכרות הועברו לידי החברה כנגד תשלום מלוא התמורה אשר מומנה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית.

מכירה של מניות אלרוב

1.4.2

- א. ביום 12 בינואר 2023 מכרה השותפות למור קופות גמל בע"מ ולמור קרנות נאמנות בע"מ, 1,000,000 מניות רגילות של אלרוב, בדרך של עסקה מחוץ לבורסה, בתמורה לסך של כ-150 ש"ח למניה רגילה אחת של אלרוב ובתמורה כוללת של כ-150 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 22 בינואר 2023 נחתם כתב התחייבות על ידי אלרוב⁴ (להלן: "הרוכשת") לטובת השותפות (להלן: "המוכרת") לפיו המוכרת תמכור לרוכשת 2,000,000 מניות של אלרוב, בתמורה לסך כולל של כ-285 מיליון ש"ח (להלן: "כתב ההתחייבות", "העסקה" ו-"התמורה", בהתאמה). בהתאם לכתב ההתחייבות, העסקה בוצעה באותו היום (22 בינואר 2023) בדרך של עסקה מחוץ לבורסה (להלן: "מועד ביצוע העסקה").
- בנוסף, התחייבה אלרוב כלפי המוכרת כי היא ובתוך תקופה של 24 חודשים ממועד ביצוע העסקה, אלרוב תהפוך לחברה פרטית (קרי, מניותיה לא תוחזקנה בידי הציבור), בין בדרך של הצעת רכש, מיזוג, הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, רכישה עצמית או בכל דרך אחרת שהיא (להלן: "אירוע רכישה מהציבור"), במחיר למניית אלרוב (להלן: "מחיר הרכישה מהציבור") הגבוה מ-142.50 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 המוכרת 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.

לפרטים נוספים אודות ההשלכות החשבונאיות של מכירת מניות אלרוב כאמור בסעיף זה לעיל, ראה באור 32 א לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

נכון לסמוך למועד דוח זה, מחזיקה החברה (במישרין ובאמצעות תאגיד מוחזק בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) בכ-204,000 מניות של אלרוב.

עסקת נורסטאר

1.5

עסקאות לרכישת מניות נורסטאר⁵

1.5.1

ביום 26 בינואר 2022, הפכה החברה לבעלת עניין בחברת נורסטאר החזקות אינק בע"מ (להלן: "נורסטאר"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה,⁶ ורכשה מצדדים שלישיים בעסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה 3,279,401 מניות נורסטאר בתמורה כוללת של כ-118 מיליון ש"ח ובמחיר ממוצע למניה של כ-36 ש"ח, המהוות כ-10% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (להלן: "מניות נורסטאר שנרכשו מצדדים שלישיים").

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

מניות נורסטאר שנרכשו מצדדים שלישיים והמניות הנרכשות מקבוצת כצמן יקראו להלן יחד: "מניות נורסטאר הנרכשות".

מניות נורסטאר הנרכשות נרכשו על ידי החברה במחיר מניה ממוצע של כ-43.8 ש"ח למניה, הנמוך בכ-35% מההון העצמי למניה של נורסטאר לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של

⁴ כתב ההתחייבות נחתם לאחר שאלרוב הודיעה לחברה כי התקבל אישור דירקטוריון אלרוב.

⁵ ראה גם דוח מידי מיום 27 בינואר 2022 (מס' אסמכתא 011037-01-2022) ומיום 30 בינואר 2022 (מס' אסמכתא 011463-01-2022) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

⁶ לפרטים אודות נורסטאר ראה דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2021 אשר פורסם ביום 13 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-2022), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

נורסטאר ליום 30 בספטמבר 2021⁷ מניות נורסטאר הנרכשות (7,079,401 מניות) היו כ- 21.11% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר, וכ-21.32% מזכויות ההצבעה בנורסטאר ו-18.52% בדילול מלא ו-18.68% בדילול מלא (בהתאמה). ביום 15 בפברואר 2022 השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה לקבוצת כצמן כנגד העברת מניות נורסטאר הנרכשות לחברה.

החברה וקבוצת כצמן הצהירו כי אין בהסכם כדי ליצור הסכם שליטה משותפת או החזקת ניירות ערך ביחד עם קבוצת כצמן. החברה הצהירה והתחייבה בהסכם כי היא לא תחזיק,⁸ במניות נורסטאר בשיעור העולה על 22.6% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (להלן: "ההתחייבות"). ההתחייבות נעשית לטובת בעלי מניות נורסטאר ולטובת נורסטאר, בכדי לעמוד בהוראות החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות").

הובהר כי ההתחייבות לא תחול על רכישת כלל מניות נורסטאר על ידי החברה⁹ בעסקה אחת (למעט מניות נורסטאר המוחזקות על ידי החברה),⁸ ככל שתהיה רכישה⁸ כאמור. בנוסף, הובהר כי אם בית משפט בישראל או רשות מוסמכת בישראל יקבעו (למעט בהליך שהחברה פתחה בו) כי בשל ההתחייבות יש לראות בחברה כבעלת שליטה משותפת עם קבוצת כצמן בנורסטאר, תפקע ההתחייבות באופן שיהיה לשביעות רצון בית המשפט או הרשות כאמור.

ביום 14 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון נורסטאר על ביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניות נורסטאר (להלן: "ההנפקה"). דירקטוריון החברה החליט על השתתפות החברה בהנפקת הזכויות (חלק החברה כ-14 מיליון ש"ח).

נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה ב-9,020,637 מניות נורסטאר, המהוות נכון למועד דוח זה כ-14.64% מזכויות ההצבעה בנורסטאר וכ-14.74% מהונה המונפק והנפרע של נורסטאר⁹.

1.5.2

הצעה בלתי מחייבת להיכנס למו"מ להתקשרות לרכישת כלל מניות נורסטאר

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

להלן יפורטו עיקרי ההצעה הבלתי מחייבת:

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

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

בנוסף, פורטו בהצעה טכניקת הרכישה, התנאים המתלים לביצוע הרכישה לרבות אישור האורגנים המוסמכים בנורסטאר, אישור דירקטוריון החברה, פדיון מלא של כל אגרות החוב שהונפקו לציבור, אישור בימ"ש להסכם הרכישה, דחיית התובענות שהוגשו עובר לרכישת מניות נורסטאר ע"י החברה¹⁰, ביטול מידי של החלטות דירקטוריון נורסטאר מיום 10 באפריל 2022 בקשר עם הנפקת הזכויות וחלוקת דיבידנד בעין שהוחלטו על ידי דירקטוריון נורסטאר וכפי שפורטו בדיווחים המיידים של נורסטאר מיום 11 באפריל

⁷ שפורסמו ביום 21 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-168717), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

⁸ בין לבדה ובין ביחד עם אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין כהגדרת המונחים "החזקה" ו-"החזקות ניירות ערך או רכישת ביחד עם אחרים" בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.

⁹ יצוין כי בחודש ינואר 2023 ביצעה נורסטאר הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה בה אשר כתוצאה ממנה דוללו החזקות החברה.

¹⁰ כמפורט בדיווחים המיידים של החברה מימים מיום 3 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-013467) ומיום 6 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013467) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

2022¹¹ לרבות ביטול המועדים הרלוונטיים ביחס להנפקת הזכויות וחלוקת הדיבידנד בעין, באישור צדדים שלישיים לרבות ממנים לשינוי שליטה ומימוש מלוא כתבי האופציה של החברה.

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

1.5.3 תביעות¹²

ביום 3 בפברואר 2022 נמסרה לחברה בקשה בכתב למינוי נאמן (להלן: "**הבקשה למינוי נאמן**") לחברת גזית גלוב בע"מ¹³ (להלן: "**גזית**") בהתאם לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 (להלן יחד: "**הבקשה**" ו-"**חוק הריכוזיות**"), בהתאמה, אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "**בית המשפט**") על ידי בעל מניות המחזיק במניות של נורסטאר (להלן: "**המבקש**") והמשיבים לבקשה הינם מר חיים כצמן, החברה, נורסטאר וגזית. לטענת המבקש, התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת כצמן (להלן: "**ההסכם**"), בעל השליטה בנורסטאר, כאמור בסעיף 1.5.1 לעיל, מהווה הפרה של חוק הריכוזיות ויוצר "החזקה ביחד" במניות השליטה בנורסטאר אשר הינה בעלת השליטה בגזית.

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

ביום 31 באוגוסט 2022 הוגשה עמדה מטעם הגורמים המקצועיים במשרד המשפטים על דעת רשות ניירות ערך (להלן: "**עמדת הגורמים המקצועיים**"), בה צוין, בין היתר, כי נכון למועד הגשת העמדה לא הוצגה כל אינדיקציה כי בין הצדדים קיים שיתוף פעולה בניהול אחזקותיהם ואופן הצבעתם בנורסטאר וכי הגורמים המקצועיים סבורים שלא הורם הנטל כי החזקת החברה במניות נורסטאר מהווה הפרה חוק הריכוזיות.

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

בנוסף, ביום 3 בפברואר 2022 קיבלה החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן יחד: "**הבקשה לאישור**") אליה צורף כתב תביעה, אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "**בית המשפט**") על ידי בעל מניות המחזיק במניות של נורסטאר (להלן: "**המבקש הנוסף**"), כנגד החברה, מר חיים כצמן, בעל השליטה בנורסטאר וחברות פרטיות בבעלות מר חיים כצמן שבאמצעותן מחזיק מר כצמן בנורסטאר (להלן יחד: "**כצמן**" או "**קבוצת כצמן**").

לטענת המבקש הנוסף, התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת כצמן (להלן: "**ההסכם**"), כאמור בסעיף 1.5.1 לעיל, מייצרת עילה בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות תשע"ו-2006 (להלן: "**חוק תובענות ייצוגיות**") ומהווה "החזקה ביחד" במניות השליטה בנורסטאר אשר

¹¹ כמפורט בדיווחים המיידיים של נורסטאר מיום 11 באפריל 2022; אסמכתא: 2022-01-046189 ו-2022-01-046192 המובאים בדוח מיידית זה בדרך של הפניה.

¹² ראה גם דוח מיידית מיום 3 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-013467) ומיום 6 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013467) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

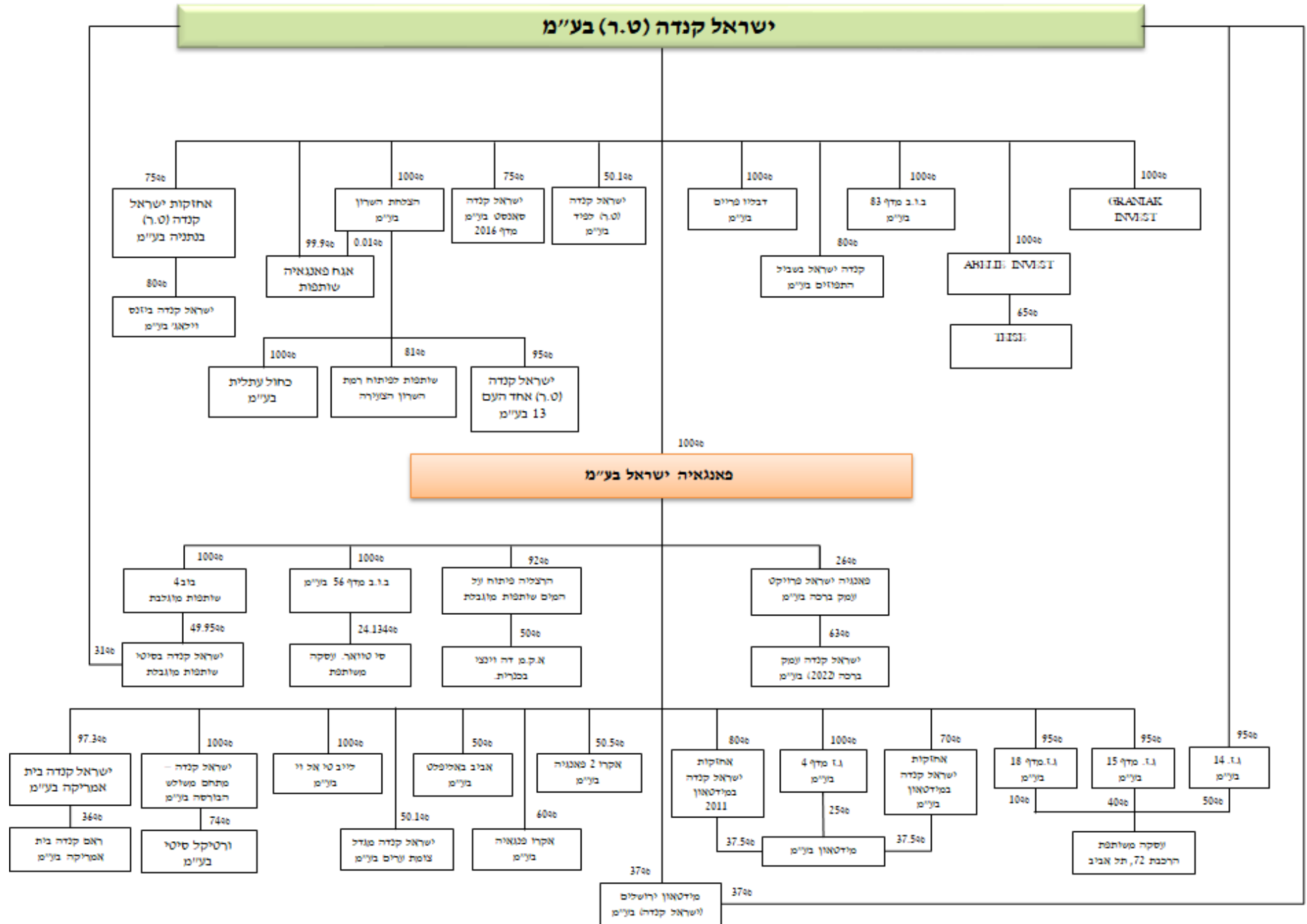
¹³ נורסטאר וגזית הינן חברות ציבוריות אשר ניירות הערך שלהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

הינה בעלת השליטה בגזית גלוב בע"מ. כן טען המבקש כי על החברה היה לרכוש מניות בדרך של הצעת רכש, כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט-1999.

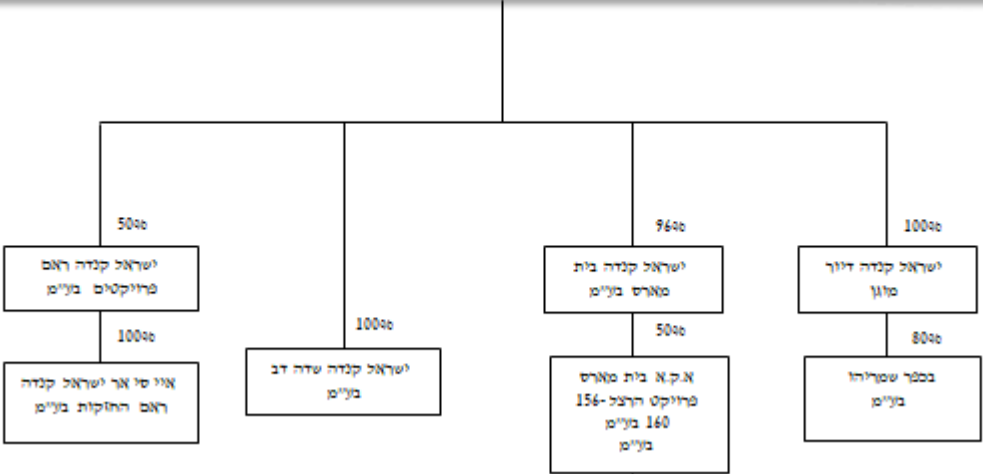
הבקשה לאישור מבוססת על הטענה העובדתית, שבין קבוצת כצמן לבין החברה נעשו הסכמות בנוגע להחזקה במניות נורסטאר, מעבר לאלה שדווחו בדיווחים המיידיים בנוגע לרכישת מניות נורסטאר על ידי החברה.

לטענת החברה, אין בין קבוצת כצמן לחברה כל הסכמה נוספת או אחרת מעבר לאמור במפורש בדיווחים המיידיים. בהתאם, בית המשפט יידרש לקבוע ממצא עובדתי, האם קיימות הסכמות נוספות או אחרות בין קבוצת כצמן לבין החברה, אם לאו. נטל הראיה והשכנוע בנוגע לבסיס העובדתי לבקשה מוטלים על מגיש הבקשה.

ביום 26 בינואר 2023, בשים לב להתפתחויות העובדתיות (המחלוקות המהותיות) שנתגלו בין הצדדים לאחר הגשת הבקשה לאישור, כמו גם עמדת הגורמים המקצועיים שהוגשה בבקשה למינוי נאמן לאחר שהוגשה הבקשה לאישור, עוד בטרם הוגשו לבית המשפט תגובות לבקשה מטעם החברה וקבוצת כצמן, הוגשה בקשה מוסכמת להסתלקות המבקשת מהבקשה ומהתובענה, ולדחיית תביעתה האישית של המבקשת, הכוללת גם חיוב החברה וקבוצת כצמן בהחזר הוצאות משפטיות זניחות בסך של 45,000 ש"ח (מחצית מסכום זה לכל אחד מהצדדים). בית המשפט העביר את הבקשה להתייחסותו של היועץ המשפטי. נכון למועד זה טרם התקבלה עמדת היועץ המשפטי ועל כן, טרם הסתיים ההליך.



ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ



השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

2.

להלן פרטים אודות השקעות בחברה ועסקאות במניותיה מאז שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה:

השקעות בהון החברה

2.1

החל מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בהון החברה למעט כמפורט להלן:

להלן פרטים אודות הקצאות פרטיות של מניות החברה למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך ולמשקיעים נוספים:

2.1.2

תאריך אישור ההקצאה	המשקיעים	כמות מניות מוקצות	תמורה למניה (בש"ח)	תמורה כוללת (במיליוני ש"ח)	תאריך ההקצאה	הפניה לדוחות המיידיים המובאים בדוח זה בדרך של הפניה
28.5.2021	מגדל סל מניות ישראל בע"מ, מור קופות גמל בע"מ וספרה מסטר פאנד שותפות מוגבלת, וגוף מוסדי נוסף המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך	7,696,715	13	100	6.6.2021	30 במאי 2021 (מס' אסמכתא 032467) המובא בדוח זה בדרך של הפניה
28.10.2021	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ¹⁴ , לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ¹⁵ , שהינם בעלי עניין בחברה, מגדל סל מניות, חברות מקבוצת מור קופות גמל בע"מ ו-3 משקיעים נוספים ולמשקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך	9,856,371	14.7	145	3.11.2021	28 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא 092440) ו-31 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא 092854) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה
4.9.2022	מנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה ¹⁶ , למור גמל ופנסיה בע"מ, לספרה מאסטר פאנד ולמגדל סל מניות ישראל אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך	10,368,862	13.52	140	12.9.2022	5 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא 092166) המובא בדוח זה בדרך של הפניה

עסקאות בניירות ערך של החברה

2.2

החל מיום 1 בינואר 2021 ונכון למועד הדוח בעלי העניין בחברה לא רכשו ניירות ערך של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה.

2.2.1

יפוי כוח להצבעה מאברהם בן דויד אוחיון למר ברק רוזן

2.3

ביום 23 בדצמבר 2019¹⁷ מר ברק רוזן (להלן: "רוזן"), הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (להלן: "יפוי הכוח") מאברהם בן דויד אוחיון¹⁸ (להלן: "אוחיון"), בעל עניין בחברה, אשר החזיק ב-50,652,089 מניות של החברה, המהוות כ-19.88% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא בדילול מלא (להלן: "מניות יפוי הכוח"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

1. רוזן יהיה רשאי להצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (מכל סוג) (להלן: "האסיפה הכללית") באמצעות מניות יפוי הכוח בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. ההצבעה באסיפה הכללית על ידי רוזן תהא כפופה למתן הודעה לאוחיון בדבר סדר יומה של האסיפה הכללית, בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מיומיים לאחר זימונה.

¹⁴ הינה בעלת עניין בחברה מכוח החזקתה (עובר להקצאה) ב-17,819,368 מניות של החברה (3,633 - בנוסטרו, 6,108,236 מניות באמצעות קרנות והיתרה באמצעות קופות גמל) המהוות כ-6.31% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

¹⁵ הינה בעלת עניין בחברה מכוח החזקתה (עובר להקצאה) ב-17,406,999 מניות של החברה (531,657 מניות באמצעות הנוסטרו והיתרה באמצעות קופות גמל) המהוות כ-6.16% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

¹⁶ הינה בעלת עניין בחברה מכוח החזקתה (עובר להקצאה) ב-396,100 מניות של החברה בנוסטרו וב-20,072,021 מניות של החברה באמצעות קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל המהוות כ-7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

¹⁷ כאמור בדיווח המיידית של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-123523.

¹⁸ למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי מר אוחיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International Holding LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלואה על ידי מר אוחיון ז"ל.

2. ייפוי הכוח ניתן לביטול על ידי מי מה"ה רוזן ואוחיון בהודעה מוקדמת בכתב בת 30 ימים או באמצעות הודעה בכתב אשר תינתן בתוך 14 ימים ממועד זימון האסיפה הכללית.

לעניין זה יצוין, כי יפוי הכוח חל על מניות אשר הוחזקו על ידי אוחיון במועד מתן יפוי הכוח וכן על כל המניות אשר יוחזקו על ידו מעת לעת.

בהתבסס על חוות דעת משפטית, בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 ולעניין חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: "חוק החברות" ו-"חוק ניירות ערך") הינם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר המחזיקים, במישרין ובעקיפין (באמצעות תאגידים בשליטתם), ובאמצעות ייפוי כוח שניתן למר ברק רוזן על ידי אברהם בן דוד אוחיון ז"ל (להלן: "אוחיון") כאמור בדיווח המידי מיום 24 בדצמבר 2019)¹⁹ (להלן: "ייפוי הכוח") במניות המהוות, נכון למועד פרסום דוח זה כ-57.45% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). ביחס לאוחיון ז"ל, בהתבסס על חוות דעת משפטית, החברה רואה בו כ"מחזיק יחד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, עם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר ובהתאם לכך כבעל שליטה משותפת לעניין חוק החברות (אך לא לעניין חוק ניירות ערך).

במסגרת דיונים שהתקיימו בין החברה לבין סגל רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") ערב קבלת היתר לתשקיף המדף של החברה מיום 28 בפברואר 2022 בקשר עם יפוי הכוח, סגל הרשות הודיע לחברה כי עמדת סגל הרשות המסתמנת היא שיש לראות באוחיון כבעל שליטה משותפת בחברה הן לעניין חוק החברות והן לעניין חוק ניירות ערך והחברה תדווח בהתאם להוראות הדין עם קבלת עמדת סגל הרשות בכתב.

3. חלוקת דיבידנדים

במהלך השנתיים האחרונות לא חלקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה למעט כמפורט להלן:

- א. ביום 17 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 17 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-066409) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- ב. ביום 13 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 36,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 13 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-024468) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- ג. ביום 22 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 22 במרץ 2023 המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 25 במאי 2017 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות לפיה, החל מהדוחות הכספיים השנתיים (מבוקרים של החברה) לשנת 2017, החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה²⁰ ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם²¹, דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן: "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

לעניין זה יובהר ויודגש כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה, כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

¹⁹ מס' אסמכתא: 2021-01-123523, המובא בתשקיף זה על דרך הפניה.

²⁰ "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

²¹ לפרטים אודות המגבלות ראה סעיף 3.3 להלן.

3.3 נכון למועד זה, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות²² כלשהן לחלוקת דיבידנדים, למעט ההגבלות המתוארות להלן:

3.3.1 במסגרת מימון שהועמד לחברה על ידי בנק מקומי התחייבה החברה: (1) ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מתחת ל-700 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (להלן: "דוחות כספיים סולו"), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי) (הפסדי) שערך נכסים) על פי דוחות כספיים סולו; (3) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן של החברה בנפרד (סולו) מ-35% וזאת על פי הדוחות הכספיים סולו. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון ראה באור 12 ג' לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

3.3.2 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') (להלן: "שטר אג"ח ו'"), מתחת ל-400 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן (כהגדרת המונח בשטר אג"ח ו') מתחת לשיעור של 42.5% וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין); (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ו'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים; (5) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי; (6) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

3.3.3 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ז') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "שטר אג"ח ז'"), וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה ובנוסף בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר אג"ח ז', מתחת ל-525 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר אג"ח ז', מתחת לשיעור של 44%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות אג"ח ז'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה, כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין; (5) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור; (6) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

3.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים) בחברה כמשמעותם בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-1,234 מיליון ש"ח.

²² בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

מאוחד	2021								2022								סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות ²³		
	מאוחד	התאמות למאוחד	מלונות	נדל"ן להשקעה	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים (*)	מלונות	נדל"ן להשקעה	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה		נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)	
								פולין	ישראל									פולין	ישראל
									--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הכנסות מחיצוניים
350,930	(87,174)	12,931	121,153	46,657	134,495	1,245		121,623	1,517,959	(311,265)	4,964	263,084	68,225	850,126	30,993	--	611,832	--	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
341,879	(202,989)	---	---	544,486	---	---	382	---	316,390	--	32,449	--	283,941	--	--	--	--	--	רווח מעליית ערך
14,129	(34,138)	314	13,796	---	---	---	---	34,157	5,946	--	--	5,038	864	--	--	--	44	--	הכנסות אחרות
706,938	(324,301)	13,245	134,949	591,143	134,495	1,245	382	155,780	1,840,295	(311,265)	37,413	268,122	353,030	850,126	30,993	0	611,876	--	סה"כ הכנסות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
214,742	(109,184)	9,425	109,767	13,500	128,591	1,194	102	61,347	1,013,096	(253,912)	9,457	252,947	22,333	601,102	8,758	143	372,271	--	עלויות משנתות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	3,492	2,156	--	1,336	--	--	--	--	--	--	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
4,517	---	---	---	4,517	---	---	---	---	13,655	--	--	--	13,655	--	--	--	--	--	הפסד מירידת ערך
54,365	54,365	---	---	---	---	---	---	---	68,530	68,530	--	--	--	--	--	--	--	--	עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספצימי
273,623	(54,819)	9,425	109,767	18,017	128,591	1,194	102	61,347	1,098,777	(183,226)	9,457	254,283	35,988	601,102	8,758	143	372,271	--	סה"כ עלויות
381,253	(269,149)	3,580	18,887	545,226	5,415	45	181	77,068	614,038	(135,260)	21,823	9,479	290,617	245,514	19,789	(92)	162,108	--	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
52,061	(333)	240	6,295	27,900	489	6	99	17,365	127,480	7,221	6,133	4,359	26,425	3,510	2,446	(51)	77,437	--	רווח (הפסד) מפעולות רגילות של החברה
433,315	(269,481)	3,820	25,182	573,126	5,904	51	280	94,433	741,518	(128,039)	27,956	13,838	317,042	249,024	22,235	(143)	239,605	--	רווח (הפסד) תפעולי
8,167,086	(1,285,155)	32,263	615,263	3,157,830	4,491,083	191,870	10,912	953,020	8,712,165	(1,643,841)	196,164	887,312	3,404,498	4,486,902	209,757	11,634	1,159,739	--	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר

(*) בשנת 2021 מייצג בעיקר את פעילות החברה בייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל

²³ הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

2020									
מאוחד	התאמות למאוחד	מלונות	נד"לן להשקעה	ייזום וניהול קבוצות רכישה	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות ²⁴
							פולין	ישראל	
192,753	(68,284)	11,888	32,607	73,895	30,612	8,331	---	103,704	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
35,393	(19,459)	---	54,852	---	---	---	---	---	עלויות ערך נדל"ן להשקעה
41,409	(39,728)	---	---	---	55,871	---	---	25,266	סה"כ הכנסות
269,555	(127,471)	11,888	87,459	73,895	86,483	8,331	---	128,970	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
111,584	(53,328)	11,798	13,714	59,530	31,500	1,027	177	47,166	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
---	---	---	---	---	---	---	---	---	הפסד מירידת ערך
30,010	---	---	29,617	---	---	---	393	---	עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי
32,820	32,820	---	---	---	---	---	---	---	סה"כ עלויות מיוחסות
174,414	(20,508)	11,798	44,431	59,530	31,500	1,027	570	47,166	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
77,302	(95,309)	67	38,411	13,125	54,713	6,501	(368)	60,161	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה
17,839	(11,654)	23	5,716	1,240	270	803	(202)	21,643	רווח (הפסד) תפעולי
95,141	(99,663)	90	44,128	14,365	54,983	7,304	(570)	81,804	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
4,297,418	(47,919)	220,669	1,692,294	10,287	1,226,006	201,734	11,832	982,515	

²⁴ הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד פרסום דוח זה פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל וברוסיה. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבות המקרו כלכליות של כל אחת מהמדינות בהן פועלת החברה נכון למועד פרסום דוח זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

ישראל

5.1

סביבת האינפלציה²⁵

5.1.1

שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות (אם כי עדיין נמוכה ביחס למרבית המדינות המפותחות). בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן ב-5.3% (בעוד שיעד בנק ישראל הוא 3%) לעומת עלייה של 2.8% בשנת 2021.²⁶ להערכת בנק ישראל, עליית האינפלציה נבעה בשנתיים האחרונות משילוב של מספר גורמים כאשר המשמעותי מבניהם הוא המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והעיצומים הבין-לאומיים שהתלוו אליה, ובנוסף לכך גורמים כגון הביקוש העולמי; השיבושים הנמשכים בשרשרות האספקה; העלייה במחירי הנפט והסחורות האחרות; האינפלציה המיובאת; והפיחות בשקל. כמו כן, האינפלציה בישראל נבעה גם מזעזועים מצד הביקוש לאור השתחררות ביקושים כבושים עם ביטולם של ההגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה וכן כתוצאה מההרחבות הפיסקליות שבוצעו על ידי הממשלה בתקופת הקורונה. הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר ממשיכות להיות בתחום היעד, כאשר לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2023 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 3% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2%.

ריבית

5.1.2

בשנת 2022, עקב העלייה בסביבת האינפלציה כאמור, בוצע ריסון מוניטרי בעיקר באמצעות העלאה של ריבית בנק ישראל (שפעל באופן דומה לבנקים מרכזיים אחרים בעולם), כאשר החל מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, הועלתה הריבית משיעור של 0.1% לשיעור של 4.25% (כך ששיעור ריבית הפריים הנוכחית הוא 5.75%), כאשר המשך הליך ההתייקרויות במשק עלול להביא להעלאות ריבית נוספות. עליית הריבית הביאה להאטה בחודשים האחרונים בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה להגדלת עלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס/גלגול החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות). בנוסף, המשך העלאות הריבית ו/או שמירה על סביבת ריבית גבוהה, עלול גם להביא לגידול בשיעורי היוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים וכפועל יוצא מכך להביא לירידה בשוויים. מנגד, ישנה עלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מהיות הסכמי השכירות צמודים למדד, עלייה זו, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון.

מדד תשומות הבנייה²⁷

5.1.3

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, דוג' החברה, הינו צמוד למדד תשומות הבנייה, אשר בשנתיים האחרונות עלה בשיעורים ניכרים - בשנת 2022, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-4.8%, בעוד בשנת 2021 עלה המדד ב-5.6%. הסיבות העיקריות לעלייה במדד הינן הירידה הגלובלית בייצור חומרי בנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט, עליית מחירי האנרגיה ועלייה במחירי כח אדם אשר חלקם נובעים בין היתר מהמלחמה באוקראינה. היות ועלייה במדד תשומות הבנייה מייקרת את עלויות בנית הפרויקטים בתחום הנדל"ן, אזי על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד זה, פועלות

²⁵ בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022 (18/01/2023), בכתובת: www.boi.org.il

²⁶ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 15/01/2023, בכתובת:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf

²⁷ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/01/2023 ו-15/01/2023, בכתובת:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf

ו- https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf

חברות הפועלות בתחום הנדלן היזמי להצמיד את מרבית הכנסותיהן למדד זה (בכפוף להוראות חוק המכר בעניין זה)²⁸.

שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

5.1.4

לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. בשנת 2022 התחזק השקל (שער ממוצע) ביחס לרוב המטבעות הנסחרים בישראל, ואולם ביחס לדולר חל פיחות ניכר בערך השקל הישראלי בשנת 2022, כך שבעוד שער הדולר בסוף שנת 2021 עמד על 3.11 ש"ח, בתום שנת 2022 שער הדולר עמד על כ-3.52 ש"ח, כאשר בשנת 2023, עד למועד פרסום הדוח, המשיך שער הדולר לעלות וזאת בעיקר עקב החששות מהשפעות הרפורמה המשפטית (לפרטים ראה להלן) על איתנות המשק והכלכלה בישראל.

פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה²⁹

5.1.5

2020	2021	2022	פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,401	1,556	1,760	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
150,000	166,000	184,300	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)
-1.9%	8.6%	6.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
-3.9%	6.8%	4.4%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
-0.7%	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה ³⁰
1 דולר=3.215 ש"ח 1 אירו=3.9441 ש"ח	1 דולר=3.110 ש"ח 1 אירו=3.5199 ש"ח	1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה
0.5%	5.6%	4.8%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

ישראל והכלכלה העולמית³¹

5.1.6

בשנת 2022 נרשמה האטה בפעילות הכלכלית הגלובלית שהתרחשה על רקע המלחמה המתמשכת בין רוסיה לאוקראינה, משבר האנרגיה באירופה וההאטה בסין. כאמור, העלייה באינפלציה בעולם הובילה לריסון מוניטרי מצד הבנקים המרכזיים, ובהם הפד האמריקאי והבנק המרכזי האירופי, אשר נקטו תהליך של האצה של קצב העלאת שיעורי הריבית. הסיכון למיתון עלה במדינות רבות. על אף העלאות הריבית כאמור, סביבת האינפלציה בעולם נותרה גבוהה משמעותית מיעדי הבנקים המרכזיים, אולם בכמה מהמדינות ובארה"ב, במיוחד, מסתמנת התמתנות בחודשים האחרונים. כך לדוג', קצב עליית מדד המחירים לצרכן (CPI) בארה"ב, ירד משיא של 9.1% בחודש יוני 2022 ל-6.4% בחודש ינואר 2023.

בישראל, שנת 2022 היוותה את המשך ההתאוששות ממגפת הקורונה, אשר במהלכה, בין היתר, חלו השינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה כאמור לעיל, וכן נצפתה חזרתו של המשק לשיעורי תעסוקה דומים לאלה ששררו טרום משבר הקורונה. במהלך שנת 2022, צמח התוצר המקומי הגולמי בישראל בכ-6.3% לעומת צמיחה של כ-8.6% בשנת 2021. רמת התוצר במשק המשיכה להיות גבוהה מקו המגמה ארוך הטווח של טרום משבר הקורונה. האינדיקטורים השוטפים המשיכו להעיד על רמת פעילות כלכלית איתנה, אולם חלקם הצביעו על התמתנות בצמיחה ברביע השלישי. הערכת בנק ישראל לגבי שנת 2023 היא כי מתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית וכי אלה עלולים לתת אותותיהם גם במשק הישראלי. על פי תחזית בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2023 בכ-2.8% ובשנת 2024 בכ-3.5%.

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה בקידומה של תכנית שמטרתה ביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט, שקיבלה בתקשורת את השם: "הרפורמה המשפטית". השינויים המוצעים מעוררים מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, עלולים לדעת גורמי כלכלה, אקדמיה ומשפט, להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל לרבות בשוק הנדל"ן המקומי בו פועלת החברה.

²⁸ לפרטים נוספים אודות תיקון מספר 9 לחוק המכר במסגרתו הוגבל רף ההצמדה המקסימלי של מחירי הדירות החדשות ראו להלן בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בסעיף זה, וכן בסעיף 8.1.6 בדוח זה.

²⁹ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

³⁰ הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: www.tase.co.il

³¹ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022, לעיל הי"ש 24.

על פי דוח היציבות הפיננסית של בנק ישראל, האשראי למגזר העסקי עלה בעשרת החודשים הראשונים של שנת 2022 ב-10% וזאת בהמשך לעלייה של 12.5% בשנת 2021. העלייה המהירה באשראי העסקי בשנים 2022-2021 הובלה על ידי עלייה מהירה באשראי הבנקאי למגזר העסקי שעלה בכמעט שליש בתקופה זו. נכון למועד זה, אין ראיות להרעה משמעותית באיכות האשראי העסקי ושיעור האשראי הפגום והאשראי בפיגור במערכת הבנקאות נותר נמוך, ואולם לא מן הנמנע שמגמה זו תתהפך עקב השינויים שחווה הכלכלה הישראלית בכלל ותחום הנדל"ן בפרט במהלך החודשים האחרונים.

באשר לתנאי האשראי הנהוגים, יובהר כי לאור השינויים בסביבה המקרו כלכלית, פרמיית הסיכון עלתה בשנה האחרונה, דבר הבא לידי ביטוי בהעלאת מרווחי הריבית ביחס לשנים עברו ובנוסף, בחלק ממגזרי הפעילות, שיעור המימון שהועמד משווי הנכס הנרכש הינו נמוך יותר מזה שנהג בשנים האחרונות.

היקף המשכנתאות בישראל³³

5.1.8

לאחר שהיקף המשכנתאות הגיע לשיאו בשנת 2021, נצפה גידול מזערי נוסף בשנת 2022 כאשר ניתנו הלוואות לדיור בסך של כ-117 מיליארד ש"ח, לעומת כ-116 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קרי גידול של כ-1.3%. המשכנתאות שנלקחו התאפיינו ברמת מינוף (LTV) דומה לזו הממוצעת בשנתיים האחרונות. מנגד המשך שיעור החוזר מההכנסה (PTI) לעלות. האינדיקטורים השונים מצביעים כי משקי הבית התמודדו עם המשך עליית מחירי הדירות ועם העלאת הריבית באמצעות הגדלת התקופה לפירעון, רכישת דירות מעט זולות יותר והגדלת שיעור החוזר מההכנסה.

על אף האמור³⁴, העלאת הריבית שבוצעו בחודשים האחרונים הביאו לכך שגובה החוזר החודשי הנדרש בגין משכנתא חדשה עלה בחודשים האחרונים באופן מהותי, כאשר עליה חדה בהחזר החודשי מצמצמת למשקי בית רבים את האפשרות לקחת משכנתא בהיקפים גדולים (ובפרט לנוכח הרגולציה של בנק ישראל, המגבילה את יחס החוזר החודשי להכנסה הפנויה לרף אפקטיבי של 40%). כפועל יוצא מכך, ניתן לראות³⁵ כי בעוד שבתחילת שנת 2022 המשיכו לגדול היקפי המשכנתאות והגיעו לשיא של כ-13.4 מיליארד ש"ח במרץ 2022, בהמשך השנה החלה ירידה הדרגתית בהיקפי המשכנתאות ובמספרן, כך שבאוקטובר 2022 היקף המשכנתאות שנלקחו היה כ-6.1 מיליארד ש"ח (פחות מחצי לעומת מרץ 2022), וכך גם לאחר מכן, כאשר בחודשים נובמבר ודצמבר 2022, היקף המשכנתאות שנלקחו בכל אחד מהחודשים האמורים היה כ-7 מיליארד ש"ח בלבד.

המצב הביטחוני והמדיני בישראל

5.1.9

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, לירידה בביקושים וכן לפגיעה בזמינות כח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

5.1.10

כמתואר בדוח זה להלן, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

³² בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2022 (08/02/2023), בכתובת: <https://www.boi.org.il>

³³ בנק ישראל, נתוני אשראי לדיור, בכתובת: www.boi.org.il; דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022, לעיל ה"ש 24.

³⁴ בנק לאומי, סקירות ענפי משק – נדל"ן למגורים (28/12/2022), בכתובת: <https://www.leumi.co.il/Articles/50632>

³⁵ לפרטים ראה - הכנסת – מרכז המחקר והמידע, נתונים על אינפלציה, ריביות ומשכנתאות בשנת 2022 (27/11/2022), בכתובת: https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/8101bbd0-4e6e-ed11-8155-005056aa4246/2_8101bbd0-4e6e-ed11-8155-005056aa4246_11_19788.pdf

לפי נתוני בנק ישראל והלמ"ס³⁶, מגמת ההאצה של העלייה במחירי הדירות, שהחלה לקראת סוף שנת 2020 וגברה בשנת 2021, התמידה גם בשנת 2022 בקצב גבוה והסתכמה בכ- 14.6% במהלך שנת 2022 בהשוואה לכ- 13% ב- 2021. עם זאת, בחודשים האחרונים ניכרת התמתנות בגידול במחירי המכירה וזאת בין היתר עקב הירידה בביקושים לדירות, שתפורט להן.

בחודשים האחרונים חלה ירידה תלולה בקצב מכירת הדירות במשק³⁷ (כך למשל, בחודשים ספטמבר 2022 – נובמבר 2022, נמכרו כ-7,650 דירות חדשות בלבד, המשקפות ירידה של 18.1% לעומת יוני 2022 – אוגוסט 2022³⁸, ובסך הכל, בשנת 2022 נמכרו כ-40,480 דירות חדשות, המהווה ירידה של 30% לעומת שנת 2021³⁹), להערכת החברה, הדבר נובע בעיקר משיעורי ריבית המשכנתא העולים, אשר מביאים לעליה מהותית בגובה ההחזר החודשי הנדרש מהרוכשים לצורך פרעון המשכנתא. גם להגרלות הדיור השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר מטרה ומחיר למשתכן) ישנה השפעה מצננת על הביקוש בשוק, כמו גם להעלאת מס הרכישה (ל-8%) החל על משקיעים, לירידות בשווקים הפיננסיים שחלו בשנת 2022 אשר שחקו את ההון העצמי של משקי הבית ולחששות להאטה בצמיחת המשק ובשוק העבודה.

בצד ההיצע, היקף התחלות הבנייה הגיע בשנה האחרונה לקצב של כ-80 אלף דירות (עליה של כ-30% ביחס לשנה קודמת), שהינה רמה הגבוהה משמעותית מהדרוש למילוי צרכי הדיור השנתיים השוטפים (60 אלף דירות) והוא צפוי לשמור על רמה גבוהה גם בשנת 2023. לפי מדידת הלמ"ס, במבט כלל ארצי, מלאי הדירות הלא מכורות שבידי יזמים גדל באחרונה וצפוי להמשיך לגדול, ברקע הזינוק בהיקף הבנייה החדשה ולאור הירידה בקצב המכירות. עלייה בהיקף מלאי לא מכור פוגעת בתזרים מזומנים של יזמים ובנסיבות של עלייה בהוצאות המימון שלהם, נראה שלאורך זמן חלק מהם יאלצו להקטין את מחירי המכירה. הקיטון במכירות והירידה במחירי הדירות, אם אכן תתממש, עלולים להגדיל את הסיכון ברמת כלל המערכת בעיקר לגבי יזמים ממונפים מאוד⁴⁰.

מעורבות ממשלתית בשוק הנדל"ן למגורים – בתחום הנדל"ן למגורים באה לידי ביטוי גם מעורבות הממשלה באמצעות התוכנית "דירה בהנחה" [שם כולל למגוון מסלולי הדיור במחיר מופחת באמצעות סבסוד ממשלתי של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, דוג' "מחיר מטרה", "מחיר מופחת", "מחיר למשתכן", "דירה להשכיר", ו-"משתכן צעיר"]. בחודשים אוקטובר 2021 – ספטמבר 2022, מתוך סך הדירות שהחלה בנייתן, 11.7% (כ-8,230 יח"ד) היו במסגרת סבסוד ממשלתי, המשקף ירידה בשיעור של 41.6% לעומת התקופה הקודמת (14,090 יח"ד)⁴¹. בשנת 2022, 23.4% מהדירות החדשות שנמכרו היו בסבסוד ממשלתי, וזאת בדומה לשנת 2021 (כ-25.3%). עם זאת, מספר הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי הוא כ-9,500, המהווה ירידה של 34.9% לעומת שנת 2021⁴². בהתנהגות בתכנית דירה בהנחה משפיעות על תנודתיות הביקושים היות שרוכשים עשויים "לשבת על הגדר" בהמתנה להגרלה לפני שיפנו לרכוש דירות בשוק החופשי. אלו הם בעיקר רוכשי דירה ראשונה המתקשים להתמודד עם עלות רכישת הדירה⁴³.

על פי דוח שפרסמה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") בקשר עם השפעות הריבית על ענף הנדל"ן היזמי⁴⁴, עליית הריבית, המתוארת לעיל, מעלה את הסיכון הענפי כחלק מהסיכונים האינהרנטיים לענף ייזום הנדל"ן, המאופיין במחזור פעילות ארוך. הסיכון הענפי של ענף הייזום למגורים מוערך על ידי מידרוג כגבוה יחסית, בשל הישענותו על הליך השבחה ופיתוח ממושך של המקרקעין, המעלה את החשיפה של הרווחיות ותזרימי המזומנים לתנודתיות הביקושים. כמו כן, הנגישות למקורות מימון נחלשה שכן בחודש מרץ 2022 הוציא הפיקוח לבנקים דרישה להקצות הון נוסף בגין מימון קרקעות בשיעור LTV העולה על 80%. להערכת מידרוג, ההכנסות והרווח ממכירת דירות למגורים של חברות נדל"ן ירשמו ירידה בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 בשל הירידה בכמות המכירות ובמחירי המכירה. רווחי היזמים יצטמצמו, אולם הרווחיות תיוותר גבוהה יחסית לעבר. העלאות הריבית המצטברות יקבלו ביטוי בולט יותר במהלך שנת 2023 וישחקו את יחס הרווח התפעולי להוצאות המימון באופן שיפגע ברווחיות ובצבירת כרית ההון המעלה את סיכון האשראי של החברות בענף.

³⁶ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022, לעיל ה"ש 24.

³⁷ סקירת בנק לאומי, לעיל ה"ש 34.

³⁸ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 12/01/2023, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/016/04_23_016b.pdf

³⁹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/02/2023, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04_23_047b.pdf

⁴⁰ סקירת בנק לאומי, לעיל ה"ש 33.

⁴¹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לעיל ה"ש 26.

⁴² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לעיל ה"ש 26.

⁴³ הדוח המיוחד של מידרוג, להלן ה"ש 43.

⁴⁴ מידרוג, העלייה בריבית מעלה את סיכון האשראי בענף ייזום הנדל"ן למגורים בישראל (13/02/2023), בכתובת: <https://www.midroog.co.il/PublicInformation/Articles>

בתחום הנדל"ן המסחרי – לאחר הפגיעה חסרת התקדים בתחום המרכזים המסחריים במהלך משבר הקורונה, הנתונים מצביעים כעת על התאוששות ואף צמיחה. השקניות המובילות בענף בישראל מדווחות על עלייה של 5%-10% בפדיונות השוכרים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, ואלה אף עולים על היקפם לפני המגפה. זאת, בין היתר, כתוצאה מהחזרה לשגרה אחרי תקופה ממושכת של הגבלות אך גם בשל הצמיחה במשק והמצב התעסוקתי שתמכו בצריכה הפרטית⁴⁶. חוזי השכירות המסחריים הם לרוב צמודי מדד ו/או מבוססי פדיון, ומהווים גידור טבעי מפני האינפלציה עבור נדל"ן מסחרי. להערכת מעלות, עלייה מתמשכת במחירים עשויה לשחוק את כוח הקנייה של הצרכנים וכתוצאה מכך ליצור לחץ על הפדיונות. ומנגד, הקמעונאים יתקשו לגלגל את מלוא הגידול בעלויות על הצרכן, מה שעשוי להוביל לשחיקה ברווחיותם ולהפעיל לחץ שלילי על דמי השכירות. בנוסף, המשך העלייה בריבית תפעיל לחץ על שיעורי ההיוון וכפועל יוצא על שווי הנכסים. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון.

בתחום הנדל"ן למשרדים – במחצית הראשונה של שנת 2022, שוק המשרדים המשיך להיות איתן בהובלת ביקושים מענף ההייטק, דבר שבא לידי ביטוי בשיעורי תפוסה שנותרו גבוהים ויציבים ובעלייה בדמי השכירות, בעיקר בנכסים איכותיים במרכז תל אביב. עם זאת, בחודשים האחרונים, חלה ירידה מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף ההייטק, המהווה עוגן מהותי בענף המשרדים, מה שהוביל לעצירה בגיוסים ואף לצמצום כוח אדם בחלק מהחברות בענף. תהליך זה מעלה את זמינות שטחי שכריות המשנה, כך שבחודשים האחרונים חלה התמתנות ואף ירידה קלה במחירי השכירות.

באשר להשפעת השינוי בדפוסי העבודה על התחום, הרי שזו עדיין מתונה, אך השאלה סביב היקף העבודה מרחוק נותרה רלוונטית למרות החזרה לשגרה אחרי מגפת הקורונה, היות שחלק ניכר מהחברות, בעיקר בענף ההייטק, המשיכו במודל העבודה ההיברידי. עם זאת, בשלב זה לא זוהתה השפעה משמעותית על הביקוש לשטחי המשרדים בנכסים האיכותיים.

במבט קדימה, המשך ההאטה, בעיקר בענף ההייטק שחווה ירידה משמעותית בהיקף גיוסי ההון ברבעונים האחרונים, עלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות ושיעורי התפוסה בנכסי משרדים. בנוסף, היצע חדש של בניינים חדשים באיכות גבוהה הצפוי להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשוי גם הוא להפעיל לחץ שלילי על הענף, בעיקר באזורים עם עודף היצע.

בנוסף, המשך העלייה בריבית תפעיל לחץ על שיעורי ההיוון וכפועל יוצא על שווי הנכסים. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. בתשעת החודשים הראשונים של 2022 הציגו רוב חברות הנדל"ן המניב שיערוכים חיוביים, בעיקר כתוצאה מהשפעת המדד ומעלייה ריאלית בדמי השכירות. עם זאת, ובהינתן אי הודאות לגבי התנאים בכלכלה הגלובלית, גובר הסיכון לשחיקה מתונה חד ספרתית בשווי הנכסים בשנת 2023, בעיקר בתחום המשרדים. העובדה שמרבית חוזי השכירות צמודים למדד המחירים תומכת בהכנסות חברות הנדל"ן, אך אם האינפלציה תישאר גבוהה לאורך זמן והצמיחה תתמתן, יתכן שהחברות יתקשו להעלות את דמי השכירות בגובה האינפלציה.

היקף כניסות התיירים לישראל, בדומה לעולם, עלה משמעותית מתחילת שנת 2022 והפער בהשוואה לשנת 2019 (תקופת טרום הקורונה) הצטמצם, אולם לפחות עד לחודש ספטמבר 2022, הפער נותר גבוה יחסית בהשוואה לאירופה, אך עדיין טוב מהממוצע העולמי. במהלך הרבעון הרביעי של 2022 (לגבי לא קיימים עדיין נתוני השוואה עולמיים) נותרה הרמה של כניסות התיירים נמוכה בכ-20% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019. ניתן להניח כי גורמים כגון ההאטה הצפויה בפעילות הכלכלית בעולם, עליית סביבת הריבית והאינפלציה, והירידה באמון הצרכנים, הכבידו בחודשים האחרונים על כניסות התיירים לישראל, כמו גם ביתר העולם. במבט קדימה, סביר להניח כי היקף כניסות התיירים בשנה הקרובה יוותר נמוך בכ-20% לפחות בהשוואה לרמה המקבילה בשנת 2019, וזאת בהתחשב במצבם של משקי הבית במקורות המרכזיים של תיירים נכנסים לישראל, קרי, ארה"ב והאיחוד האירופי. בהקשר זה, יצוין כי לפי הערכת ארגון התיירות העולמי של האו"ם (UNWTO), סביבת הפעילות הכלכלית המאתגרת, הכוללת אינפלציה גבוהה ומחירי אנרגיה קיצוניים,

⁴⁵ חלקים מהמידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות (22/12/2022), בכתובת: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20221228140348.pdf>

⁴⁶ סקירת מעלות, לעיל ח"ש 44.

⁴⁷ בנק לאומי, סקירות ענפי משק – ענף המלונאות (דצמבר 2022), בכתובת: <https://www.leumi.co.il/Articles/506531>

אשר הוחמרה בעקבות הפלישה של רוסיה לאוקראינה, צפויה להעיב על התיירות העולמית ועל התאוששותה ממשבר הקורונה בשנה הקרובה.

חרף הפער השלילי הנוטר בין היקף כניסות התיירים בשנה הנוכחית בהשוואה לטרום הקורונה, עד לאחרונה חלה מגמת התקרבות של מדדי הפעילות המרכזיים בתחום המלונאות לרמתם טרום הקורונה. כך לדוגמה, בחודשים מאי-אוגוסט 2022 היה היקף הלינות במלונות תיירות נמוך רק בשיעור חד ספרתי מתון ביחס לחודשים המקבילים בשנת 2019. אם כי מאז ספטמבר 2022 התרחב הפער ביחס לשנת 2019, ובנובמבר 2022 הגיע לכ-12% המשקף את הפער הגבוה ביותר מאז פברואר 2022. הפדיון הכולל בענף המלונאות, במחירים קבועים, היה גבוה מרמתו בחודש המקביל בשנת 2019 בכל חודש מאז מרץ 2022 (כאשר הנתון האחרון הינו מחודש ספטמבר 2022). ההסבר המרכזי להתקרבות מדדי הפעילות המרכזיים לרמות מתקופת טרום הקורונה, טמון בעיקר ברמה הגבוהה משמעותית של היקף הלינות של ישראלים ביחס לתקופת טרום הקורונה, אשר פיצתה במידה רבה על המחסור בתיירים.

לסיכום, לאורך שנת 2022 חל שיפור מהותי במדדי הפעילות המרכזיים של ענף המלונאות, בין השאר, הודות לעלייה ניכרת בהיקף כניסות התיירים, והודות לביקוש גבוה יחסית לתקופת טרום הקורונה בקרב ישראלים. השיפור בולט בעיקר ברמת הפדיון הענפי (במחירים קבועים) אשר חצתה את זו שנרשמה בתקופת טרום הקורונה, אך גם בהיקף הלינות והאורחים, אשר טרם חצו את רמתם מטרם המגפה. לאחרונה נראה כי מגמת השיפור המתוארת לעיל נבלמה, זאת, כאשר כניסות התיירים חדלו לעלות ביחס לרמתם מטרם הקורונה כבר בחודשי הקיץ, ובחודשים אוקטובר-נובמבר 2022 אף הלינות של ישראלים החלו להפגין סימני חולשה. במבט קדימה, שנת 2023 צפויה להיות מאתגרת יותר, שכן הסביבה המקרו כלכלית המשתנה צפויה להעיב על הביקוש ללינות במלונות, הן מצד התיירים והן מצד הישראלים.

שווקים תחליפיים

5.1.13

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדירור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקוש לרכישת יחידות דירור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

כוח אדם לבנייה וחומרי גלם

5.1.14

לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על חברות הפועלות בתחום הנדל"ן, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים השונים, עמידת החברות בהתחייבויותיהן כלפי הרוכשים והיצע הפרויקטים בשוק, אשר משפיע על רמת המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברות הפועלות בתחום הנדל"ן להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל מחסור בעובדים מיומנים ו/או עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובעת מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים המממנים את התחום, מרווחיות נמוכה צפויה של הפרויקט.

רוסיה

5.2

מלחמת רוסיה-אוקראינה

.א

בסוף חודש פברואר 2022 החלה פלישה של צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונותיו של נשיא רוסיה ולדימיר פוטין לכבוש את אוקראינה. ביום 27 בפברואר 2022, הכריז האיחוד האירופאי על ניתוקם של בנקים רוסיים ממערכת הסליקה SWIFT, כאשר להכרזה זו הצטרפו ארה"ב, קנדה, בריטניה, יפן ודרום קוריאה, והחל מיום 12 במרץ 2022 נותקו בנקים רוסיים, בניהם Otkritie bank ו-VTB ממערכת הסליקה. לכך נוספו סנקציות האוסרות על קיום עסקאות עם הבנק המרכזי של רוסיה CBR ועם גופים הקשורים אליו ואיסור על טיסות של מטוסים רוסיים בשטחי האיחוד האירופאי. כפועל יוצא מתחילת האירועים המלחמתיים ומהטלת הסנקציות הכלכליות על רוסיה, ירד שער החליפין של הרובל לעומת הדולר ארה"ב בכ-60%, באופן שערכו הגיע במהלך המסחר בבורסת המט"ח במוסקבה ביום 7 במרץ 2022 לשער של כ-140 רובל רוסי לדולר ארה"ב, ונכון ליום 13 במרץ 2023, כ-75 רובל רוסי שווים דולר ארה"ב אחד.

כתגובת לסנקציות מטעם מדינות המערב ולפיחות החד בשער הרובל, העלה הבנק המרכזי של רוסיה את שיעור הריבית מ-9.5% ל-20%, אולם מאז הריבית הורדה במספר פעימות, ונכון לפברואר 2023 שיעורה הוא 7.5%. בנוסף הוטלו על ידי ממשלת רוסיה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה כגון ביטול אפשרות חלוקת דיבידנד, איסור על החזר חובות במט"ח, ובנוסף הטלת מס רכישת מט"ח בשיעור של 30% (בהמשך הופחת המס הנייל ל-12%). ביום 8 בספטמבר 2022, פורסם ברוסיה צו נשיאותי מספר 618 שבמסגרתו נקבע, כי עסקה או פעולה

בקשר עם מניות של חברה רוסית בה מעורב גורם הקשור למדינה שאינה ידידותית – כפופה לאישור של ועדה ממשלתית.

התמשכותם של אותם אירועים עלולה להשפיע על החברה הכלולה המחזיקה בקרקע ברוסיה, על שווי הקרקע ועל פעילותה העתידית. במקרה שהעיצומים הכלכליים הנוכחיים יימשכו, הדבר עשוי להביא לירידה בשווי הקרקע ולהתחזקות ההלוואה הדולרית העודפת של שותפי החברה בחברת הפרויקט (שיתרתה למועד פרסום הדוח כ-15 מיליון דולר). לפרטים נוספים ראה באור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

הסביבה המקרו-כלכלית ברוסיה⁴⁸

רוסיה היא בין המדינות הגדולות בעולם, בעלת שטח כולל של למעלה מ-17 מיליון קמ"ר (שטח כמעט כפול משל ארה"ב) עם אוכלוסייה המונה כ-145 מיליון תושבים, ויש בה אוצרות טבע רבים. נכון לינואר 2023, כמות המועסקים ברוסיה היא כ-72 מיליון אנשים, ושיעור התעסוקה הוא כ-60%. שיעור הצמיחה של התוצר הגולמי של כלכלת רוסיה ירד ב-2.1% בשנת 2022, וזאת לאחר עלייה של 5.6% בשנת 2021. הסיבה העיקרית לכך היא סנקציות מדינות המערב כנקמה על הפלישה לאוקראינה. שיעור האינפלציה נכון לפברואר 2023, ברוסיה הוא 11%, לעומת 8.4% בדצמבר 2021 ו-4.9% בדצמבר 2020. שיעור האבטלה ברוסיה נכון לחודש ינואר 2023 הוא 3.6%, לעומת 4.3% בדצמבר 2021 (כאשר חזר שיעור האבטלה לרמתו עובר לפרוץ מגפת הקורונה) ולעומת 5.9% בדצמבר 2020.

שוק הנדל"ן ברוסיה⁴⁹

רוסיה היא מדינה גדולה המאופיינת בשווקי נדל"ן מקומיים. בנייני הממשל, הסקטור הפיננסי והתאגידים הגדולים מרוכזים בשתי הערים הגדולות במדינה, מוסקבה וסנט פטרסבורג, מה שמעלה באופן משמעותי את המחירים בערים אלו בלמעלה מפי שלוש מהמחיר הממוצע במדינה. סנט פטרסבורג הינה העיר השנייה בגודלה ברוסיה אחרי מוסקבה ומאכלסת כ-5.19 מיליון איש. היא מהווה מרכז מסחרי, פיננסי ותעשייתי מרכזי ברוסיה בתחומים רבים. בעיר שלושה נמלים מרכזיים גדולים. העיר מהווה את מרכז הבנייה השני בגודלו ברוסיה, מבחינת בניית נדל"ן מסחרי ולמגורים.

היקף ההשקעה הכולל בנדל"ן ברוסיה בשנת 2022 המשיך במגמת הצמיחה, כאשר הגיע להיקף כולל של כחצי טריליון רובל – שיא של 20 שנים, וזאת לאחר שגם בשנת 2021 נצפתה מגמת צמיחה כאשר היקף ההשקעה הכולל הגיע לכ-395 מיליארד רובל, עליה של 38% ו-29% יותר בהשוואה לשיא כל הזמנים בשנים 2017 ו-2020, בהתאמה. שוק הנדל"ן למגורים מהווה את נתח ההשקעה העיקרי בשנת 2022 (וגם בשנת 2021) כאשר מהווה 45% מתוך סך ההשקעה בנדל"ן ברוסיה. בחלוקה לשני האיזורים המרכזיים והרלוונטיים ברוסיה, 69% מכלל עסקאות הנדל"ן בוצעו במוסקבה, ו-22% בוצעו בסנט פטרסבורג.

השינויים שהביאה מגיפת הקורונה לענף הנדל"ן גרמו לעלייה ניכרת בנכסים מסחריים לאחסנה ולוגיסטיקה. במחצית הראשונה של שנת 2021 ההשקעות בתחום האחסון (warehouse) עלו ביותר מפי 2 בשנה. כך למשל, בשנים 2015-2019, שיעור ההשקעות הממוצע בנכסים לאחסנה עמד על כ-6%, כאשר בשנת 2020 הגיע שיעור זה לכ-16% ובמחצית שנת 2021 הגיע לכ-15%. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 הושקעו 26 מיליארד רובל בבניית נכסים נוספים לאחסנה, והיקף ההשקעה במשרדים הגיע למעל 70 מיליארד רובל.

כמו כן בשנת 2022 נצפתה מגמה של השקעה בנדל"ן מסחרי מוכן (כלומר שאינו בפיתוח או דורש פיתוח) לאור העובדה שנתח ההשקעה בו עלה משמעותית: בעוד שבשנת 2021, רק 36% מסך ההשקעה בנדל"ן מסחרי שויכה לנדל"ן מסחרי מוכן (והיתרה לנדל"ן מסחרי שיש לפתח בטרם ניתן יהיה להשתמש בו), בשנת 2022 השיעור עלה ל-55% (היינו הכפלה של 1.5).

למרות המלחמה, מחירי הבתים ברוסיה עלו בשנת 2022 ב-11.8%, וזאת לאחר עלייה של 18.78% בין הרבעון הראשון של 2021 לבין הרבעון הראשון של 2022 (שיא מאז רבעון השלישי של 2007), לעומת עלייה של 5.23% באותה התקופה אשתקד. באשר למוסקבה, מחירי הבתים עלו ב-20.49% בין הרבעון הראשון של 2021 לבין הרבעון הראשון של 2022, לעומת עלייה של 15.98% באותה התקופה אשתקד, העלייה השנייה בגודלה ב-15 השנים האחרונות. ואולם בסנט פטרסבורג המגמה הפוכה, עליית המחירים האטה ל-4.2% באותה התקופה, לעומת עלייה של 15.71% באותה התקופה אשתקד. על אף העלייה השנתית, בפילוח ספציפי יותר, נראתה מגמה של ירידת מחירים, כאשר נכסים במוסקבה בטרם המלחמה תומחרו ב-282,000 רובל במוצע למ"ר,

⁴⁸ הנתונים מתוך אתר Trading Economics, בכתובת: www.tradingeconomics.com

⁴⁹ כל הנתונים נלקחו מהמקורות שלהלן:

אתר TADVICE, בכתובת: [https://tadviser.com/index.php/Article:Real-estate-\(Russian-market\)](https://tadviser.com/index.php/Article:Real-estate-(Russian-market))

אתר Statista, בכתובת: <https://www.statista.com/statistics/1059325/investment-volume-in-warehouse-real-estate-russia>

אתר Global property guide, בכתובת: <https://www.globalpropertyguide.com/news-russias-house-price-growth-accelerating-4323>

אתר Novaya Gazeta, בכתובת: <https://novayagazeta.eu/articles/2023/02/01/how-did-the-war-affect-russias-real-estate-market-en>

אתר Economic Indicators - CEIC, בכתובת: <https://www.ceicdata.com/en/indicator/russia/house-prices-growth>

ובדצמבר 2022 מחירים ירדו ב-10% והגיעו ל-253,000 רובל. השפעה דומה נצפתה גם בסנט פטרסבורג – לאחר שהמחירים הגיעו לשיאם ביוני 2022, החלו לרדת ונכון לדצמבר 2022 מחירים ירדו בכמעט 6%, מ-181,000 רובל למ"ר ל-170,000 רובל.

בנוגע להלוואות לדיור, במאי 2022, סך ההלוואות לדיור הציגו עלייה של 23.5% (12.44 טריליון רובל) לעומת מאי 2021, וזאת לאחר גדילה של 25.2% בשנת 2021, 21% בשנת 2020, ו-17% ב-2019. יחד עם זאת, השפעת המלחמה באה לידי לאור העובדה שבחודשים ינואר 2022 – נובמבר 2022 מספר המשכנתאות ירד ב-44%.

על פי סברבנק (sberbank), השפעת המלחמה על שוק הנדל"ן באה לידי ביטוי בהיצע הדירות בערים הגדולות ברוסיה בדרך של מכירת נכסים המונית שהחלה כבר במאי 2022, כך שבחודש נובמבר 2022 במוסקבה, הוצעו למכירה כמות הדירות הגבוהה ביותר בארבע השנים האחרונות. בשיא התקופה במוסקבה היו 152,900 דירות למכירה, מספר הגבוה פי 1.5 מזה שלפני המלחמה בינואר 2022. כך גם באשר לסנט פטרסבורג, היצע הדירות הגיע לשיא של 89,700 דירות, כ-34% גבוה יותר מהכמות שהייתה לפני המלחמה.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה לגבי השלכות המשבר על פעילותה בהתחשב בניסיון העבר, וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה.

יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בתחומי הפעילות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.

תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

נכון למועד זה, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בישראל ובפולין. להלן פרטים אודות עתודות קרקע עיקריות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) (באלפי ש"ח). יודגש כי האמור בטבלה שלהלן הינו כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד המפורטת בסעיף 6.3.2.3 להלן.

עתודות קרקע עיקריות

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	שטח הקרקע (דונם)	חלק החברה הפרויקט המזיקה בקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע	תיאור	עלות הכספיים לדונם	זכויות נוכחיות	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי
רמת השרון החדשה (מתחם אלון לשעבר) עתודת קרקע מהותית מאוד	רמת השרון	2015	62	81%	81%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומסחר כמפורט בסעיף 6.3.3 להלן	51---	110,000 מ"ר שטחי תעסוקה	כ-600 יח"ד (מתוכן 20% יח"ד להשכרה ארוכת טווח) וכ-150 אלפי מ"ר תעסוקה (משרדים ומסחר) והכל כמפורט בסעיף 6.3.3.2 להלן	487,343	601,905	1,012,705	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם לפיד	תל-אביב	2017	7.5	100%	50.01%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומלונאות	287,564	היקף הזכויות בפרויקט יעמוד על כ-120 אלף מ"ר, מתוכם חלק החברה כ-33 אלף מ"ר בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות		481,156	962,120	2,454,255	טרם נקבע	טרם נקבע
פרויקט אפטאון, מתחם פי גלילות	תל-אביב ורמת השרון	2017	34	כ-15%	כ-64%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומסחר	25,527			13,201	20,627	46,154	טרם נקבע	טרם נקבע
פרויקט אפטאון מתחם פי גלילות (אחזקה באמצעות חברת פית גלילות)	תל-אביב ורמת השרון	2017	65	כ-17%	כ-27%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומסחר	69,764	בהתאם לתוכנית המתאר הקיימת על הקרקע, זכויות החברה משקפות בין 400 ל-500 יח"ד והכל כמפורט בסעיף 6.3.2 להלן		70,551	110,236	180,000	טרם נקבע	טרם נקבע
ביונס וילאגי	נתניה	2019	72	כ-60%	כ-38%	פרויקט ביעוד תעסוקה	90,654	120 אלפי מ"ר לתעסוקה	הגדלת זכויות הבניה לכ-280 אלפי מ"ר בשימושים שעיקרן לתעסוקה, מגורים מיוחדים ושימוש מלונאי	99,373	165,621	256,275	טרם נקבע	טרם נקבע
בית מרס	תל-אביב	2022	12.4	כ-50%	כ-50%	פרויקט מעורב שימושים תחת תא 5000	747,605	פרויקט מעורב שימושים תחת תא 5000		110,011	220,022	2,278,847	טרם נקבע	טרם נקבע
הרברט סמואל	תל-אביב	2016	1.785	כ-50%	כ-33.33%	פרויקט מעורב	65,800	3,600 מ"ר למגורים ומסחר	כ-12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונאות	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע

העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי (לפי העלות הספרי החברה הכלולה), פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד).
 לפרטים אודות הכרה בהכנסה כנגד גריעת המלאי ראה באור 15 ה' לדוחות הכספיים לשנת 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

50

51

							למגורים ומסחר						(באמצעות ICR)
2029	2024	51,348	205,393	682,459	68 יחיד ו-276 חדרי מלון		153,891	כ-100%	כ-25%	כ-3	2019-2020	תל-אביב	הירקון (באמצעות ICR)
טרם נקבע	טרם נקבע	143,258	286,516	1,334,467	500 יחיד (מתוכן 80 יחיד להשכרה ארוכת טווח) ו-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר	172 יחיד	144,843	כ-100%	50%	כ-12	2020	ירושלים	הגבעה הצרפתית (באמצעות ICR)

יצוין, כי תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בחברה מהווה תחום ראשי אחד המאגד בתוכו שני תתי תחומים הכוללים את הקרקעות של החברה בפולין וישראל כמפורט בסעיף 6 זה להלן היות והחברה סבורה ששני התחומים האמורים משתייכים לתחום ראשי זה (השקעה בקרקעות שבמועד רכישתן לא התקבלה החלטה בחברה לגבי אופן השימוש בהן) וזאת על אף שהשקעות החברה בקרקעות בפולין וישראל מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה, לאור הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 8, כ-2 תחומי פעילות נפרדים⁵². בנוסף, החברה סבורה כי אופן ההצגה האמור (בו עושה החברה שימוש החל מתחילת פעילותה בתחום) מפשט את פרק עסקי החברה ומקל על קריאתו⁵³.

עם זאת יודגש, כי אין באופן ההצגה האמור כדי לשנות את העובדה כי במסגרת תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) ניתן על ידי החברה מלוא המידע אותו היא נדרשת ליתן אודות שני התחומים האמורים בהתאם לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף ובהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות השקעה מחודש דצמבר 2013 (להלן: "הנחיית נדל"ן להשקעה") ובהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי"), ובנפרד, ביחס לכל אחד משני התחומים (בכפוף לאמור להלן).

למעשה, שני התחומים האמורים מוצגים כמעין תתי תחומים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) והחברה מספקת במסגרת תיאור התחום האמור את מלוא המידע והנתונים הנדרשים על פי תקנות פרטי תשקיף, הנחיית נדל"ן להשקעה והנחיית נדל"ן יזמי, באופן נפרד ביחס לכל אחד משני התחומים ולמעשה מתייחסת אליהן בפועל כאל שני תחומי פעילות נפרדים, באופן זהה לאמור בדוחותיה הכספיים. כך, שבפועל, קיימת התאמה בין תחומי (ותתי תחומי) הפעילות כפי שהם מוצגים בפרק עסקי החברה, המובא בפרק זה, לבין מגזרי הפעילות שנכללו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

כן יצוין, כי הנתונים היחידים שלא ניתנו על ידי החברה בפרק עסקי החברה באופן נפרד לשני התחומים האמורים הינה תמצית התוצאות כמפורט בסעיף 6.2.1 ו-6.3.1 להלן. אולם מידע זה ניתן בסעיף 4 לעיל ולפיכך, למיטב ידיעת החברה, כולל פרק זה את מלוא המידע הנדרש בהתאם לתקנות פרטי תשקיף, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה והנחיית נדל"ן יזמי, ביחס לכל אחד משני תחומי הפעילות האמורים (בנפרד).

מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

6.1

א. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:

מחירי המכירה של קרקעות תואמים את סוג הקרקע והסטאטוס התיכנוני. ביחס למבנה תחום הפעילות ביחס לקרקעות של החברה בישראל ראה סעיף 5 לעיל בקשר עם הסקירה הכלכלית בישראל.

ב. כיצד החברה מחליטה אם לסווג קרקע הנמצאת בבעלות החברה לתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) או לחילופין לתחומי הקמת הפרויקטים ו/או הנדל"ן המניב

טרם רכישת קרקע או בסמוך לאחר רכישת קרקע בוחנת החברה את מצבה התכנוני של הקרקע ובהתאם מחליטה על הסיווג המתאים. ככל שהחברה מחליטה לפעול למכירת חלקים בקרקע במצבם As-Is ו/או ככל שפרק הזמן הצפוי עד לאישור ההליך התכנוני המבוקש על ידי החברה (לרוב לאישור תב"ע חדשה ו/או שינוי יעוד הקרקע ואישור תב"ע חדשה) הינו ארוך, תסווג החברה את הקרקע בתחום הנדל"ן היזמי (השקעות בקרקעות).

ככל שלקרקע קיימת תב"ע ו/או לחברה אין כוונה למכור את הקרקע במצב (AS-IS), החברה תבחן את אופי הפרויקט לפי החלופות הבאות: (1) אם כוונת החברה להקים פרויקט מגורים למכירה בקרקע, תסווג הקרקע כמלאי מקרקעין ותשוויה לתחום הקמת הפרויקטים בישראל או; (2) אם הכוונה להקים פרויקט שישמש כנכס מניב, תסווג הקרקע כנדל"ן להשקעה ותשוויה לתחום הנדל"ן המניב; או (3) ככל שמדובר בפרויקט בעירוב שימושים (קרי, פרויקט הן למגורים המיועד למכירה, הן למשרדים והן למסחר) זכויות המגורים בקרקע בדר"כ תסווגנה כמלאי מקרקעין ותשוכנה לתחום הקמת פרויקטים בישראל ויתרת הזכויות למשרדים/מסחר המיועדות להשכרה (לעיתים מלוא הזכויות הנ"ל) תסווגנה כנדל"ן להשקעה ותשוכנה לתחום הנדל"ן להשקעה

⁵² הקרקעות של החברה בקדימה צורן בישראל ובפולין מסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה היות ובמועד רכישת הקרקעות, לא נקבע לקרקעות שימוש עתידי על ידי הנהלת החברה, תוך שהחברה שמרה על כלל האופציות, לשימוש בהן, פתוחות. בנוסף לקרקעות האמורות מחזיקה החברה קרקעות נוספות בישראל (בעתלית, ברמת השרון, בהוד השרון בהרצליה, בנתניה ובתל-אביב) המסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, כמלאי מקרקעין במגזר מקרקעין בישראל.

⁵³ בהתאם לסעיף 3 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף"), כל מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים של החברה יראוהו כתחום פעילות, אשר יש ליתן בפרק תיאור עסקי החברה, את מלוא הפרטים אודותיה, בהתאם לנדרש בתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף. כמפורט בסעיף 1.2 לעיל ובדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה, החברה וחברות הקבוצה פועלות ב-6 מגזרי פעילות עיקריים לפיכך, נדרשת החברה ליתן במסגרת פרק זה את כל המידע והנתונים הנדרשים על פי התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף ביחס לכל אחד מתחומי הפעילות.

(כאשר יש מקרים בהם גם זכויות המשרדים/מסחר יסווגו כמלאי מקרקעין מקום בו יוחלט לשווקם ולא להותירם כנדל"ן להשקעה).

ג.

הסכמי שיתוף וניהול בקשר עם קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין

ביחס לקרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בדוחות הכספיים של החברה, ואשר החלטת החברה לגביהן היא למוכרן כיחידות קרקע במצבן As-Is, החברה החלה בשיווק הזכויות במקרקעין לרוכשים פוטנציאליים ו/או עתידה להתחיל בשיווק הזכויות במקרקעין באופן שהרוכשים הפוטנציאליים רוכשים זכויות במושע במקרקעין או זכויות ליחידות קרקע רעיוניות שתהיינה, ככל שתהיינה, במקרקעין ובמקביל, ביחס למרבית נכסי הקרקעות כאמור, חותמים על הסכם שיתוף והסכם ניהול (אשר עיקריהם הינם כמפורט להלן). התמורות להן זכאית החברה מכוח הסכם השיתוף ו/או הניהול מותנות בדרי"כ בשינוי יעוד הקרקע ו/או בהשלמת הליכי תכנון שיהפכו את הקרקע לקרקע הזמינה לבנייה למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר ו/או בקבלת היתרי בניה למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר (לפי העניין) וכדומה (להלן ביחד: "**התנאי הקובע**" ו-"**הליך התכנון**", בהתאמה). הסכם השיתוף והסכם הניהול הינם הסכמים אחידים לכל בעלי הזכויות בכל קרקע בהתאמה. הסכם השיתוף מעניק לחברה (או למי מטעמה) את הסמכות והרשות הבלעדית לנהל ולקדם את כל הפעולות הנדרשות במסגרת הליך התכנון ביחס לקרקע. הסכם השיתוף קובע הוראות נוספות לרבות הוראות בדבר החלק היחסי של כל אחד מהרוכשים בקרקע ובעלויות הליך התכנון (פרו-רטה להחזקות בקרקע). לפרטים אודות דמי הניהול העתידיים של החברה שהינם כפופים להתקיימות התנאי הקובע ראה סעיף 6.3.2.3 להלן.

יצוין, כי במקרים בהם שיווק הזכויות במקרקעין החל עובר למועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי החברה כי אז כניסתם לתוקף של הסכמי המכר מותנים בהשלמת רכישת המקרקעין.

כאמור לעיל, הרוכשים במועד החתימה על הסכמי המכר חותמים גם על הסכם שיתוף (לעיל ולהלן: "**הסכם השיתוף**") המסדיר את מערך היחסים ביניהם כבעלי זכויות במושע במקרקעין המהווים מעין קבוצת רכישה (להלן ביחד: "**השותפים**").

במקרים שמדובר בפרויקט בעירוב שימושים (כגון פרויקט רמה"ש, פרויקט דה וינצ'י וכדומה) קבוצת הרכישה השונות (בינן לבין עצמן) והחברה (והשותף ככל שרלוונטי) כבעלים של הזכויות הנותרות שלא שווקו לקבוצת הרכישה הרלוונטיות מתקשרים בהסכם שיתוף ביחס לפרויקט בכללותו (להלן: "**הסכם שיתוף העל**") המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בעניינים המשותפים לפרויקט בכללותו לרבות בקשר עם ביצוע העבודות המשותפות, בין היתר, באמצעות חלוקת העלויות בין הקבוצות השונות והחברה (כאשר לרוב כל צד להסכם נושא על פי חלקו בעלויות הכלליות בהתאם לקביעת המפקח ההנדסי וכן ביחס לעלויות מסוימות תישא בהן קבוצה מסוימת כפי שייקבע בהסכם שיתוף העל והסכם השיתוף הספציפי לכל קבוצת רכישה⁵⁴) ובאמצעות הקמת נציגות על של כלל בעלי הזכויות בפרויקט (בנוסף לנציגות לכל קבוצת רכישה רלוונטית) אשר לה סמכויות כמוגדר בהסכם שיתוף העל.

במקרה כאמור הזכויות שלא שווקו לקבוצת רכישה ושהחברה נותרה הבעלים שלהן (לרוב כאמור מדובר בזכויות למשרדים ו/או למסחר) מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה והגילוי לגביהם ניתן בתחום נדל"ן מניב בסעיף 9 להלן.

לרוב הסכמי השיתוף כוללים את ההוראות שלהלן (כאשר הוראות המתייחסות להליך הבנייה מופיעות לרוב בקרקעות שזמינות לבנייה):

- (א) הסכם השיתוף מגדיר את הפרויקט שיוקם על ידי חברי קבוצת הרכישה במקרקעין.
- (ב) הסכם השיתוף כולל הוראות בדבר מימון רכישת המקרקעין וכן מימון הקמת הפרויקט על המקרקעין באופן שהמימון יהיה בהתאם לחלקם היחסי של כל אחד מהשותפים, לפי העניין, לרבות באמצעות מימון בנקאי משותף, אשר תנאיו יסוכמו עם הבנק המממן על ידי נציגות מוסמכת של השותפים (להלן: "**הנציגות**").
- (ג) בין השותפים נקבעים עקרונות תוכנית ההקמה והניהול של הפרויקט; חלוקת שטחי הפרויקט המתוכננים בין השותפים; נשיאה בעלויות הקמת הפרויקט על פי החלק היחסי של כל שותף; מנגנוני קבלת החלטות והרוב הנדרש לקבלת החלטות עקרוניות בעניין הקמת הפרויקט (לרוב ההחלטות מתקבלות על ידי נציגות השותפים או באסיפה כללית של השותפים, ברוב של מי שמייצגים 51% לפחות מכלל השותפים (ע"פ חלקם היחסי בזכויות בפרויקט)); מגבלות בקשר עם מכירת זכויות בפרויקט לפני סיום הפרויקט; הפרת הסכם השיתוף על ידי מי מהשותפים וכדומה.

⁵⁴ לדוגמה בפרויקט דה וינצ'י ישנן התחייבויות לבניית דיור בר השגה אשר הוסבו במלואן לקבוצת הרכישה למגורים והיא זאת שנושאת בעלויות הנ"ל בלבד וכדומה.

(ד) בנוסף, נספח להסכם השיתוף הינו הסכם הניהול עם מנהלי הפרויקט (החברה וככל שיש לה שותף בפרויקט אז גם השותף) הקובע את תפקידי המנהל ומסדיר גם את זכאות המנהל לדמי ניהול. עיקרי הסכם הניהול מפורטים להלן.

לעניין זה יצוין, כי לעיתים כניסת הסכם השיתוף לתוקף כפופה להתקיימות תנאים מתלים דוגמת השלמת רכישת הקרקע ותשלום מלוא התמורה לבעלים; התקיימות תנאי בדבר אחזקה מקסימלית של הזכויות בקרקע על ידי המנהלים או שינוי יעוד של הקרקע או כל תנאי אחר שיוגדר בהסכם המכר ו/או בהסכם השיתוף.

להלן יתוארו עיקרי הסכם הניהול:

(א) במסגרת שירותי הניהול, יהיו המנהלים אחראיים על ריכוז וניהול הקמת הפרויקט, ניהול אדמיניסטרטיבי של תהליך הרישוי, ההקמה ומסירת היחידות לשותפים, ריכוז פעילות המפקח ההנדסי והקבלן המבצע וכיו"ב. כן עשויים מנהלי הפרויקט לרכז את כל פעולות המכירה ו/או העברת הזכויות ביחס ליחידות בפרויקט בכל תקופת תוקפו של הסכם השיתוף ועד המצאת "טופס 4" לפרויקט ו/או רישומו כבית משותף (להלן ביחד: "שירותי הניהול").

(ב) בתמורה לשירותי הניהול זכאים המנהלים לדמי ניהול אשר נקבעים מראש במועד ההתקשרות בהסכם הניהול (להלן: "דמי הניהול"). לרוב, שיעור מהותי מדמי הניהול מתקבלים בידי המנהלים בשלב גיבוש קבוצת הרכישה וזאת ללא קשר אם המנהלים יוסיפו לנהל את הפרויקט בפועל, אם לאו. היתרה מתקבלת לרוב לאורך חיי הפרויקט על פי אבני דרך שנקבעות מראש במסגרת הסכם הניהול ולעיתים עוברות אף בחינה ו/או התאמה על ידי הבנק המלווה את הקמת הפרויקט. לעניין זה יצוין, כי גובה דמי הניהול נקבע מראש, קרי במועד גיבוש קבוצת הרכישה, ושינוי בעלויות ביצוע הפרויקט (בהן נושאים חברי הקבוצה בלבד) אין בו כדי להשפיע עליהם. עוד יצוין לעניין זה, כי דמי ניהול ששולמו למנהלים לא יושבו לחברי הקבוצה מכל סיבה שהיא.

בנוסף לדמי הניהול, זכאים המנהלים, בתקופת מתן שירותי הניהול, לתמורה בגין מכירת יחידות בפרויקט (מכירות יד שניה) בשיעור מסוים (לרוב 1.5% בתוספת מע"מ כדין).

(ג) שירותי הניהול שמעניקים המנהלים, כוללים לרוב הנחיה אדמיניסטרטיבית מקצועית, בכל שלבי ביצוע הפרויקט, של ההתקשרויות הנחוצות לביצוע הפרויקט בנוגע לתכנונו והקמתו לרבות, עם בנק המלווה את חברי קבוצת הרכישה, קבלנים, יועצים, מתכננים וכד'. כמו כן, מלווים המנהלים את הטיפול של גורמי התכנון אצל כל הגורמים המאשרים (מכבי אש, הג"א, ועדה מקומית וכו') בקבלת היתר הבניה, תשלום היטלים ו/או אגרות והתאמת היתר הבניה למפרט הטכני של הפרויקט. לעניין זה יובהר ויודגש, כי המנהלים מלווים את חברי קבוצת הרכישה במועד גיבוש קבוצת הרכישה ולכל אורך חיי הפרויקט (ובלבד שהסכם הניהול בתוקף), אך האחריות על פי הסכם השיתוף על הקמת הפרויקט הינה על חברי קבוצת הרכישה בלבד.

(ד) במסגרת הסכם הניהול נקבע מנגנון לסיום הסכם הניהול עם המנהלים באופן שבמקרה בו יוחלט להביא לידי סיום מוקדם את תפקידם של מנהלי הפרויקט בטענה לקיומה של סיבה מוצדקת הנעוצה בהפרת קיום התחייבויותיהם של מנהלי הפרויקט על פי הסכם הניהול (בשל התרשלות, זלזול, חוסר מקצועיות וכדומה) (להלן: "סיבה"), יועבר הנושא לטיפולו של בורר (כהגדרתו בהסכם הניהול) אשר יכריע אם הדבר נעשה כדין ומסיבה מוצדקת. בנוסף, נקבע מנגנון הקובע שככל שהסכם הניהול הסתיים שלא עקב סיבה כי אז המנהלים יהיו זכאים לשיעור מסוים מדמי הניהול שנותרו לשלם להם.

פירוט הוראות הסכם השיתוף והסכם הניהול לעיל הינו ביחס להסכמים מקובלים בפעילות החברה, ואולם ייתכנו שינויים ו/או התאמות בהסכמי שיתוף וניהול קיימים ו/או עתידיים בהתאם למאפייני הפרויקט ו/או המקרקעין עליהם הוא מוקם, הליכי רישוי וכיוצא באלה.

יובהר כי ככל והקרקע המשווקת לקבוצת הרכישה הינה בשלבי תכנון ראשוני, ייתכן והסכם השיתוף יכלול הוראות בדבר פעילות משותפת לקידום תכנון וכן, בחלק מהקרקעות, יכלול גם עקרונות לבנייה משותפת, לרבות עקרונות להסכם הניהול, כמפורט לעיל.

ד. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות:

החברה פועלת בתחום הנדליין היזמי (השקעה בקרקעות) במדינות שונות בעלות מערכות חוקים שונות. בכל מדינה בה החברה פועלת, עליה לעמוד בדרישות החוק לרכישת קרקעות, החזקה ובניה עליהן. בכל המדינות, הפעילות בתחום הנדליין היזמי (השקעה בקרקעות) כפופה להיתרי בניה ואישורים בגין שינויי תב"ע מרשויות מקומיות. לפרטים אודות מגבלות החקיקה בישראל ראה סעיף 8.1.3 להלן.

ה. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו:

נכון למועד דוח זה, החברה מתמקדת בפיתוח הקרקעות הקיימות במטרה להשביחן ולהציף ערך על ידי שינוי יעודן ו/או הפיכתן מקרקעות שאינן זמינות לבניה לקרקעות שזמינות לבניה. במקביל ביחס לחלק מהקרקעות החברה החלה בשיווק של הקרקעות המוחזקות על ידיה כאשר ברוב הקרקעות נמכרו שיעורים משמעותיים מהיקף הקרקע.

1. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):
 לדעת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וצפייות השוק; יכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר הן למשקיעים והן לרוכשי זכויות בקרקע, בין אם מדובר במכרז, באופציה לרכישה של קרקע או בעסקת רכישה שטרם הושלמה; היכולת לגייס מימון חיצוני (לרבות בנקאי) הנדרש לרכישת הקרקע והקמת הפרויקט.
2. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):
 לדעת החברה, הון עצמי, איכויות אנוש וניסיון מצטבר בתחום הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילות זה של החברה). להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילותה של החברה הינם, תקופה ארוכה יחסית העלולה להידרש (בתנאי שוק מסוימים) לשם מכירת קרקעות לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה וכן משך הזמן והמורכבות הכרוכים בתהליך שינוי היעוד לשינוי יעוד הקרקע הרלוונטית.
- ח. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)
 לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על השותפויות, החברות הקפריסאיות והחברה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.
- ט. קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)
 כאמור בסעיף 6 לעיל, הקרקעות של החברה בקדימה צורן, ישראל ובפולין מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה (כהגדרת המונח בסעיף 6 לעיל) ראה סעיף 6.2 להלן.
- י. קרקע המסווגת כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)
 הקרקעות של החברה בישראל (שאינם קדימה צורן ופולין), מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם לטיטוט הנחיית נדל"ן יזמי ראה סעיף 6.3 להלן.
- יא. צירוף שותפים והסכמי ייסוד חברות הנכס המחזיקות בנכס – תיאור כללי⁵⁵
 בעסקאות לרכישת נכסים של החברה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות), בתחום פעילות הקמת פרויקטים בישראל, בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה וכן בתחום הנדל"ן המניב בישראל, לעיתים קרובות החברה מצרפת שותפים לחברה או לשותפות אשר נוסדה באופן ייעודי לרכישת הנכס (להלן בסעיף יא' זה ביחד: "**חברת הנכס**" ו-"**הנכס**", בהתאמה). כאשר מדובר בשותפות, החברה (לעיתים לבדה ולעיתים ביחד עם שותף מוביל נוסף) הינה השותף הכללי בשותפות⁵⁶. לעיתים צירוף השותפים נעשה טרם רכישת הנכס, לעיתים צירוף השותפים נעשה לאחר חתימה על ההסכם לרכישת הנכס אך טרם השלמת מלוא התמורה בגינו ולעיתים לאחר השלמת רכישת הנכס. יצוין, כי בשנים האחרונות החברה צירפה מס' משקיעים מוסדיים כשותפים בפרויקטים מסוימים (כגון פרויקט מידטאון ירושלים, פרויקט בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום) וכניסת מנורה כשותפה בתחום המלונאות).
- מרבית ההסכמים בין החברה לבין השותפים הינם דומים במהותם ולרוב כוללים את ההוראות המפורטות להלן:
- ניהול חברת הנכס – ניהול חברת הנכס נעשה באופן בלעדי על ידי החברה (לעיתים הניהול נעשה ביחד עם שותף מוביל נוסף). כאמור כאשר מדובר בשותפות, החברה הינה השותף הכללי בחברת הנכס והיא קובעת את אופן ניהולה. בנוסף, ככל שמדובר בשותפות, לרוב השותפים המוגבלים מעניקים לשותף הכללי ו/או לחברה התחייבות לשיפוי בגין כל נזק ו/או חבות שיושתו על החברה כבעלת מניות בשותף הכללי ו/או על החברה בגין ערבותה להתחייבויות השותפות, כל אחד על פי חלקו היחסי בשותפות המוגבלת.
 - מימון חברת הנכס – לרוב מימון רכישת הנכס נעשה על ידי השקעות של השותפים בהון חברת הנכס תוך התבססות על שיעור מימון מסוים שיתקבל (ככל שיתקבל) לצורך רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט באופן שהשקעות השותפים בהון חברת הנכס הינה עודפת ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ובאופן שחלק החברה בהשקעות ההון בחברת הנכס הינו נמוך ביחס להחזקותיה בחברת הנכס. לרוב חלקה של החברה בהשקעות ההון בחברת הנכס יהיה שווה לגובה ההפרש שבין הסכומים הנדרשים

55 הסכמים כאמור קיימים בפרויקטים שביל התפוזים, רמת השרון החדשה, פי גלילות, סאנסט, מתחם לפיד, מידטאון ירושלים, קנדה בסיטי והקרקע בנתניה.

56 לדוגמה פרויקט פי גלילות (החזקה במניות) ופרויקט דה ינצ'י (מסווג בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה) בהם השותף הכללי הינו גם חברת אקרו נדל"ן ומשקיעים נוספים.

לחברת הנכס מעת לעת בהפחתת השקעות ההון שהועמדו על ידי השותפים, בהפחתת סכומים שיתקבלו מימון בנקאי (ככל שיתקבל) ובהפחתת כל תקבול שיתקבל בחברת הנכס לרבות תקבולים מרוכשי יחידות.

לרוב השקעות ההון נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת אחוז מסוים (לרוב בין 1% ל-3%). כמו כן, בדרי"כ כל שותף מתחייב להעמיד הון עצמי נוסף או בטוחה ו/או העמדת בטחונות נוספים (שאינם כלולים בנכסי חברת הנכס) לצורך קבלת מימון מבנקים כאמור לעיל, כל אחד על פי חלקו היחסי בחברת הנכס. לעניין זה יצוין, כי לרוב בהסכמי ייסוד חברת הנכס נקבעות הוראות בדבר שיפוי על ידי שותף שהפך את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר פיצוי מוסכם ודילול החזקות של שותף מפר.

עוד יצוין לעניין זה, כי בדרי"כ כאשר חברת הנכס נוטלת מימון בנקאי, החברה מעמידה ערבות להבטחת התחייבויותיה של חברת הנכס בשיעור של 100% ולא כפי חלקה בחברת הנכס. עוד יצוין, כי כאשר החברה מנהלת את חברת הנכס ביחד עם שותף מוביל נוסף כי אז ישנן הוראות לפיהן ככל שהמנהלים יידרשו להעמיד ערבויות כי אז הם יפעלו כי הערבויות יהיו ביחס לחלקם של המנהלים בשותף הכללי (בדרי"כ 50%) ולא ביחד ולחוד (כשאינו כל ודאות לכך).

3.

החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות לפיהן לאחר פירעון מלוא התחייבויות חברת הנכס לרבות תשלום עמלות שיווק לחברה, חברת הנכס תפרע לשותפים את השקעות ההון באופן שיפרעו תחילה סכומים שהועמדו על ידי השותפים והינם גבוהים יותר ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ולאחר מכן תיפרענה השקעות ההון שהועמדו על ידי כלל השותפים (לרבות החברה), פרו רטה להחזקותיהם בחברת הנכס. לרוב חלוקת הרווחים הינה על פי החלטת החברה (בין כבעלת השליטה בחברה הנכס ובין כשותף כללי בשותפות המוגבלת). לעיתים נקבעות הוראות המעניקות לחברה (בשרשור סופי) קדימות בחלוקה בשיעור מסוים⁵⁷.

4.

שיווק הפרויקט על ידי החברה – בכל ההסכמים נקבע כי פעולות השיווק של הפרויקט יבוצעו על ידי החברה והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק בשיעור של 2%-3% מסכום המכירה של חברת הנכס בתוספת מע"מ כדין וכן לעמלות בקשר שטחים להשכרה בפרויקט⁵⁸. כאשר יש שותף מוביל נוסף אז חלוקת עמלות השיווק הינה בדרי"כ בחלקים שווים לחברה ולשותף או מנגנון אחר כפי שנקבע בין הצדדים.

5.

העברת זכויות ופיצוי מוסכם – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות בדבר העברת זכויות, לפיהן העברת זכויות השותפים כפופה לאישור החברה, וכן לזכות סירוב ראשונה לטובת החברה. בנוסף, קבועות לעיתים הוראות המקנות לשותפים זכות הצטרפות למכירת החזקות של החברה במקרה בו החברה תחזיק לאחר העברת הזכויות, בפחות משיעור מסוים בחברת הנכס⁵⁹. ביחס להעברת זכויות על-ידי החברה – על-פי מרבית ההסכמים, החברה רשאית לבצע העברה של החזקותיה לצדדים שלישיים בהתאם לשיקול דעתה המוחלט ומבלי שיחולו עליה הוראות זכות הסירוב הראשונה ובלבד שהנעבר יקבל על עצמו את כל ההתחייבויות החלות על החברה, פרו רטה לחלקו היחסי בחברת הנכס. במרבית ההסכמים קיים מנגנון של דילול ופיצוי מוסכם במקרה של אי העמדת השקעות הון של השותפים לחברת הנכס.

הפירוט לעיל, בהתאמות הנדרשות, מתבצע גם במקרים בו כניסת המשקיעים/ שותפים נעשית בדרך של מכירת חלק מזכויות החברה במקרקעין וחתימה על הסכם לשיתוף פעולה לצורך קידום והקמה משותפת של הפרויקט.

יב. כיצד מתקבלת החלטה בחברה האם לבצע פרויקט באמצעות ICR או באמצעות תאגיד אחר הנמצא בבעלות החברה, וכן מה הם ההסכמים שאליהם כפופה החברה בהקשר זה

ICR הינה יישות משפטית נפרדת עם הנהלה עצמאית לרבות מנכ"ל שיוזם ומביא עסקאות ל-ICR וכדומה. כן יצוין כי בין החברה לבין ICR אין הסדר תיחום פעילות. למעלה מן הצורך יוער כי גם לשותפים של החברה ב-ICR קיימת פעילות נדל"ן עצמאית בישראל שאינה באמצעות ICR. כאשר ההזדמנות העיסוקית מגיעה לידי של מנכ"ל ICR כי אז, ההזדמנות העסקית מנוצלת על ידי ICR. ככלל, השקעה בהתחדשות עירונית, שמוצעת

⁵⁷ בהסכם השותפים בשותפות המחזיקה בפרויקט "רמת השרון החדשה" (מתחם אלקו) ופרויקט מידטאון בירושלים נקבע כי לאחר חלוקת הלוואות הבעלים העודפות, ולאחר שהשותפים קיבלו תמורה עודפת בגין השקעתם בשיעור של 100% לחברות הבנות המחזיקות בפרויקטים בהתאמה תהיה זכות קדימה ביחס לשותפים האחרים באופן שיחולק להן 15% מהרווח שיהיה קיים באותה העת ורק לאחר מכן הרווח יחולק פרו רטה בין השותפים המוגבלים.

⁵⁸ בפרויקט מתחם לפיד נקבע כי החברה תהיה זכאית גם וכן תשלום השווה ל-2 חודשי שכירות בגין כל הסכם שייחתם בין חברת לפיד לשוכרים. גם בפרויקט דה וינצ'י נקבעו הוראות בקשר עם עמלות שיווק השטחים להשכרה.

⁵⁹ לדוגמה בפרויקט פי גלילות קיים מנגנון כאמור לפיו במקרה בו החברה תחזיק בפחות מ-40% מהשותפות המוגבלת (זכות הצטרפות פרו-רטה להחזקות כל שותף מוגבל בשותפות המוגבלת) או תחדל מלהיות בעלת השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בשותף הכללי וזכות הצטרפות ביחס למלוא אחזקותיהם של יתר השותפים המוגבלים במקרה בו החברה תחזיק בפחות מ-20%. בנוסף, בפרויקטים אחד העם של החברה המסווג בתחום הקמת פרויקטים בישראל ובפרויקט דה וינצ'י המסווג בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה קיים מנגנון כאמור.

לחברה לא על ידי שותף אחר של החברה⁶⁰, תהיה לרוב באמצעות ICR, וזאת לאור ניסיונה הרב בתחום זה. ביחס ליתר העסקאות בהן ההזדמנות העסקית מגיעה לידי החברה, החברה בוחנת מספר שיקולים כגון: האם להשקיע לבדה או יחד עם שותף משיקולים של פיזור סיכון, שיקולי תזרים, מינוף, רווחיות, סוג הפרויקט ועוד. כאשר החליטה החברה להשקיע בפרויקט ספציפי יחד עם שותף, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם זהות השותף ובהתאם מחליטה עם מי להשקיע בפרויקט, וזאת לאחר הסכמות מסחריות. השקעה באמצעות ICR מהווה בפועל הכנסת שותף בחלקים שווים (יחד עם השותפים של החברה ב-ICR), וזאת כמובן בהינתן הסכמה של השותף השני (השולט ב- 50% הנוספים) לבצע את אותה השקעה.

י.ג.

תוכנית תא/5000

תכנית מתאר מקומית תא/5000, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22 בדצמבר 2016 (להלן: "תא/5000"), הינה תכנית האב החדשה לעיר תל-אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. קבלת היתר בניה בהתאם לזכויות שהוקנו בתכנית תא/5000, הינו בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית. עניינה של תכנית מפורטת חדשה כאמור הוא לקבוע את אופן והיקף הבינוי במקרקעין מסוימים ברמת המיקרו (כך למשל, גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור ועוד). בהתאם לתשריטי התכנית, כלולים במקרקעי החברה בנכסים לפיד, בית מרס, בית אמריקה, קרקעות בצפון תל אביב, טורקזי, הרברט סמואל והירקון. במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע שימושים מסוג: מסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים וכן שימושים נוספים.

⁶⁰ יצוין כי לחברה השקעה בפרויקט התחדשות עירונית יחד עם חברת ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בסר"), כמפורט בסעיף 8.9 להלן, ואולם במקרה האמור בסר פנתה לחברה והציעה לה להשקיע יחד איתה באותו פרויקט, והחברה בחרה לעשות כן מהשיקולים שפורטו לעיל.

קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורן ובפולין)

6.2

פרק א' – רמת המצרף

תמצית תוצאות (מצרפי)

6.2.1

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2020 עד 2022 (באלפי ש"ח) :

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
370	370	406	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(1,228)	382	0	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
(858)	752	406	רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)

אזורים גיאוגרפים

6.2.2

לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית

6.2.3

להלן פרטים אודות הקרקעות של החברה בישראל ופולין ליום לשנים 2020 עד 2022 :

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
17,700	17,700	17,800	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	קדימה צורן, ישראל ⁶¹
66.18	66.18	67.16	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (דונם)	
---	---	---	מגורים	
---	---	---	משרדים	
11,832	10,912	11,634	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	סרוצ'ק, פולין ⁶³
345.8	345.8	345.8	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)	
---	---	---	מגורים	
---	---	---	משרדים	

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

6.2.4

בשנים 2020 עד 2022 רכשה החברה במס' עסקאות כ-7.2 דונם בקדימה צורן מצדדים שלישיים.

נכון למועד הדוח אין לחברה נכסים מהותיים ומהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) המסווגים כנדל"ן להשקעה.

6.2.5

⁶¹ בחודש יולי 2017 פורסמה להתנגדויות תוכנית מתאר כוללנית של קדימה צורן, החברה, באמצעות יועציה המקצועיים, הגישה התנגדות במטרה למקסם את זכויות הבניה במקרקעין. הסמכות לדון הועברה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2019 הוגשה הודעה מוסכמת מטעם המועצה המקומית קדימה צורן, הוועדה המרחבית שרוניים והוועדה המחוזית לתכנון ובניה לפיה נוכח הטענות שהועלו בעררים, הוסכם בין הצדדים כי התכנית תחזור לדיון בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז מרכז. ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית קיבלה את הבקשה, מחקה את הערר והדיון בתכנית הוחזר לוועדה המחוזית לתכנון ובניה. למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח, טרם התקבלו החלטות וטרם נקבע דיון בנושא. החברה ממשיכה לפעול לקידום התוכנית במישור הארצי, לרבות בדיקת התכנות מול רמ"י וגורמי התכנון לתוכנית בסמכות הותמ"ל. לחברה אין הערכות בנושא.

⁶² לעניין זה יצוין, כי החברה מכרה החל מחודש דצמבר 2007 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה כ-94% דונם משטח הקרקע בתמורה לסך כולל של כ-193 מיליון ש"ח. במקביל לחתימה על הסכמי המכר, חתמו כל אחד מהרוכשים והצלחת השרון על הסכם שיתוף המסדיר את מערכת יחסיהם בכל הקשור למתחם קדימה צורן (לעיל ולהלן: "הסכם השיתוף"). הסכם השיתוף הינו אחיד לכל בעלי הזכויות במתחם קדימה צורן והוא מעניק להצלחת השרון (או למי מטעמה) את הסמכות והרשות הבלעדית לנהל ולקדם את כל הפעולות הנדרשות במסגרת הליך התכנון ביחס למתחם קדימה צורן. כל אחד מהרוכשים יישא (פרו-רטה להחזקותיו במתחם קדימה צורן) בכל עלויות הליך התכנון. לעניין זה יצוין, כי בחלק מהסכמי המכר בהם התקשרה הצלחת השרון, החברה ערבה לקיום התחייבויותיה של הצלחת השרון. בנוסף, בחלק מהסכמי המכר החברה תהיה זכאית לעמלת מכירה בשיעור של 2% משווי כל מכירה של שטחים במקרקעין כנגד מתן שירותי שיווק בלעדיים לפרויקט שיוקם במקרקעין, לרבות שיווק שטחים ומגרשים בו. בנוסף, החברה התחייבה כלפי הרוכשים כי עד להשלמת הליך התכנון בקרקע, היא תישאר בעלת זכויות בשטח של כ-50 דונם לפחות ממתחם קדימה צורן.

⁶³ למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתכנית המקומית לפיתוח מרחבי, כ-91% משטח הקרקע מיועדים לצמודי קרקע, מבני תיירות ומבנים למטרות נופש (יתרת השטח מיועדת לשטח ירוק). נכון למועד דוח זה, אין בכוננת החברה להקים פרויקט כאמור והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה.

קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)

6.3

פרק א' – רמת המצרף

6.3.1 תמצית תוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במטבע ההצגה			
103,704	121,623	611,876	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
81,804	94,433	162,168	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
60,161	77,068	204,333	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגידי)
982,515	953,020	1,159,739	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

פרק ב' - גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.3.2 קרקעות שאינן מהותיות מאוד

6.3.2.1 להלן גילוי אודות הקרקעות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) שאינם מהותיים מאוד לחברה בהתאם לטיטוט נדל"ן יזמי כמפורט להלן:

פרטים כלליים אודות עתודות קרקע שאינן מהותיות

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)												
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.22	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן**		מצב טכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות של מקורות תכנון פיתוח ואחרות שהונו לקרקע	עלויות מימון (ירידות ערך) שגרשו במצטבר	עלויות שהונו לקרקע				מ"ר ממוצע ליחיד/ ייעוד אחר	יחיד (#) / ייעוד אחר	
סטטוס הליכי תכנון			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות של מקורות תכנון פיתוח ואחרות שהונו לקרקע	עלויות מימון (ירידות ערך) שגרשו במצטבר	עלויות שהונו לקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.22	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מ"ר ממוצע ליחיד/ ייעוד אחר	יחיד (#) / ייעוד אחר	מצב טכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**
פרויקט כחול חוף עתלית	עתלית ⁶⁴	4/2013	25,000	9,246	---	---	100%	0.72% ⁶⁵	47,500	139 יחיד	139 יחיד	כ- 500 מ"ר מסחר
פרויקט טורקז	תל-אביב ⁶⁶	9/2015	35,385	2,414	---	---	9%	9%	13,000 כ- מ"ר (כולל שטחים בגין סיחור אופציה של 8,000 מ"ר)	104	104	---
על הקרקע חלה תבי"ע חכ/ 400 למגורים ושטחי מסחר לא מהותיים. עד כה בוצעו כ- 90% מעבודות הפיתוח במתחם. ביחס למרבית הזכויות במקרקעין - התקבלו דרישות לאגרות והיטלים לצורך קבלת היתרי בנייה ואלו צפויים להתקבל במהלך שנת 2023.	כ- 500 מ"ר מסחר	139 יחיד	139 יחיד	כ- 500 מ"ר מסחר	---	---	---	---	---	---	---	---
הקרקע בייעוד מגורים על פי תכנית בנין עיר 3388א'. תכנית איחוד וחלוקה 3388ב' אושרה. על אף אישורה נקבע כי לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה בשל כוונת הועדה לקדם תוכנית חדשה המעצימה זכויות בנייה ופורסמה ברשומות הוראה מתאימה ⁶⁷ .	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

⁶⁴ זכויות חכירה במקרקעין הידועים כ- חלקות 47, 48, 50, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 171, 172, 173, 170 ו- 174 בגוש 12841 בעתלית.

⁶⁵ נכון למועד פרסום הדוח החברה מכרה את כל הזכויות ביחידות המגורים.

⁶⁶ 7383/3000 חלקים מחלקה 33 בגוש 6632 ו-9/96 חלקים מחלקה 34 בגוש 6632 בתל-אביב שטח של כ-5,000 מ"ר וכן חלקים מחלקות 684, 687 ו-681 בגוש 6630 בתל-אביב, בשטח כולל של כ-7,933 מ"ר.

⁶⁷ הפרסום נעשה לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)															
סטטוס הליכי תכנון	תב"ע בעתודת הקרקע				שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%)	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המוחזקה בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע	
	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		מצב תכנוני לפלח לפי שימושים**					סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.22 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות (ירידות) שנגרמו במצטבר	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהונו לקרקע				עלות מקורית של עתודת הקרקע
	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) אחר											
נכון למועד דוח זה מאושרת תכנית מתארית 3700. מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בניה, אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לכל אחד מחמשת מתחמי התב"ע. עית"א פרסמה תיקונים לתכנית על פי סעיף 106 ב' לחוק תו"ב והחברה בוחנת בימים אלה את התיקונים שפורסמו. ככל שתוכנית זו תאושר תתכן הגדלת זכויות במתחם.	2,000	20%	100%	4,486	---	---	931	14,520	6/2014	תל-אביב ⁶⁸	גוש 6609				
	20,000	5%	100%	63,400	---	---	10,280	53,120	18.4.2018	תל-אביב	הצוק הצפוני				
	22,386	61%	100%	72,971	---	---	38,537	90,000	12/2017	תל-אביב ⁶⁹	הצוק הצפוני – גוש 6621, חלקה 42				
	8,000	כ- 57%	100%	4,552	---	---	7,351	104,158	5/2016	הוד השרון	הוד השרון (שביל התפוזים)				
ע"פ תוכנית מתאר הוד השרון הר-2050 אשר פורסמה ברשומות בחודש מאי 2022 הקרקעות סווגו בייעוד למגורים. טרם הוכנו תוכניות מפורטות וקידומן מול הועדה המקומית טרם החל.	103,600	5%	80%	2,731	---	---	---	15,257	12/2016	הוד השרון	הוד השרון (הוד השרון מערב)				
	117,000	כ- 2.5%	50%												

⁶⁸ מקרקעין הידועים כחלקות 64 ו-65 בגוש 6609 בשטח רשום של 1,004 מ"ר כל חלקה ובסה"כ 2,008 מ"ר בתל-אביב. הצלחת השרון התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף") ביחס לחלקה 64, אשר על פיו הרווחים ממכירות חלקה 64 יחולקו בחלקים שווים בין הצלחת השרון לשותף. בתמורה העמיד השותף להצלחת השרון הלוואה בסך של 1.25 מיליון ש"ח (מחצית מהסכום אותו שילמה הצלחת השרון עד למועד ההתקשרות עם השותף עבור חלקה 64). יתרת התשלומים על המקרקעין שולמו מתמורות שהתקבלו בגין מכירת הקרקע.

⁶⁹ זכויות הבעלות במחצית (50%) בלתי מסוימת מהזכויות בחלקות 457 ו-459 בגוש 6632 בתל אביב, בשטח של כ-8,000 מ"ר, בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 בצפון מערב תל אביב.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)															
סטטוס הליכי תכנון	תב"ע בעתודת הקרקע				שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שרכשו מהחברה או/באמצעותה במ"ר (100%)	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.22	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)					מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע
	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		מצב תכנוני לפי שימושים**					עלויות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.22 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות (ירידות) שנגרמו במצטבר	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות מקוריות של תכנון ופיתוח שהונו לקרקע	עלות מקורית של עתודת הקרקע			
	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר											
הקרקע כלולה בתחום תכנית מתאר רש/800 (למעט 6 דונמים שאינם כלולים בתוכנית האמורה) לפיה האזור מיועד להקמת שכונת מגורים לצד שטחי תעסוקה ושטחי ציבור. מכח התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה ולשם כך נדרשת הכנת תכנית מפורטת. המקרקעין כלולים במתחם פי גלילות אשר הוכרז כמתחם בסמכות הותמ"ל וכעת נבדקות חלופות תכנון לצורך קידום הפרויקט.	כ-34 דונם	16%	64%	25,527	---	---	11,630	137,016	3/2017	רמת השרון	פרויקט אפטאון - מקרקעי (פי גלילות) ⁷⁰				
	כ-65 דונם	כ-27.3357% ⁷²	כ-17%	69,794	---	---	9,070	60,724	3/2017	רמת השרון	פרויקט אפטאון - החזקה בחברת פינת גלילות ⁷¹				
החברה פועלת לקידום תוכנית משותפת בסמכות ועדה מחוזית עם בעלי המקרקעין הסמוכים ונציגיהם (חברת סילברסטיין) ונציגי רשת המלונות Four Seasons, בקשר עם המקרקעין הסמוכים. במסגרת התכנית היקף הזכויות בפרויקט יעמוד על כ-120 אלף מ"ר, מתוכם חלק החברה כ-33 אלף מ"ר בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות. ביום 7 באפריל 2021 הוועדה המקומית תל-אביב אישרה את התוכנית. התכנית טרם הועברה לוועדה המחוזית.	כ-7.5 דונם ^{75 76}	74 50.1%	50.1%	287,564	---	43,518	32,269	211,777	2017	תל-אביב	פרויקט לפיד ⁷³				

70 מגרש (זמני) מסי' 10, המהווה חלק מחלקה 7 בגוש 6619 מגרשים (זמניים) א1, 8 ו-12 המהווים חלק מחלקה 4 גוש 6611 במתחם "פי גלילות" רמת השרון.

71 גוש 6611 חלקה 4 (בחלק) גוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם "פי גלילות" רמת השרון. הנתונים לעיל משקפים את חלק החברה בשרשרת המהווה כ-17%.

72 לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בחברת פינת גלילות ראה סעיף 6.3.4.10 (ב) לדוח ברנע 2018.

73 מקרקעין הידועים כחלקות 49-53 ו-55 וחלקי חלקות 48, 18 ו-54 בגוש 7011 המצויים ברח' אילת בתל-אביב יפו.

74 מר אברהם בן דוד אוהיון ז"ל בעל מניות מהותי בחברה מחזיק ב-25% מחברת לפיד. לפרטים אודות אופן אישור הצטרפותו כשותף בחברת לפיד ראה סעיף 9 לחלק ד' - דוח פרטים נוספים המצורף לדוח תקופתי זה.

75 מתוך מתחם בשטח של כ-20 דונם.

76 יצוין כי במועד הזכייה במכרז, החזקו נכסים על המקרקעין על ידי 27 דיירים מוגנים ו-6 שוכרים בשכירות חופשית. בהתאם לתנאי המכרז בו זכתה חברת לפיד, חברת לפיד אחראית לפינוי הדיירים המוגנים. נכון למועד פרסום דוח זה, פונו מרבית הדיירים והחברה פועלת לפינויים יתרת של הדיירים בהסכמה או בהליכים משפטיים.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)															
סטטוס הליכי תכנון	תב"ע בעתודת הקרקע				שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%)	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע	
	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		מצב תכנוני לפי שימושים**					סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.22 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות (ירידות ערך) שנגרמו במצטבר	עלויות מיומן שהונו לקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהונו לקרקע				עלות מקורית של עתודת הקרקע
	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר											
	בחודש יוני 2019 החליטה ועדת התכנון המקומית להמליץ לוועדת התכנון המחוזית על הפקדת תוכנית החלה על שטח של כ-54 דונמים מתוך המתחם (כ-72 דונם) להגדלת היקפי הבנייה ל-750%. התוכנית דורשת את אישור הוועדה המחוזית, אישור זה טרם התקבל.				120 אלפי מ"ר לתעסוקה ⁷⁸	63%	60%	90,654	--	--	9,281	133,960	2019	נתניה ⁷⁷	ביונס וילאג'

⁷⁷ נכס הידוע כחלקה 175 בגוש 8236 באזור התעשייה הצפוני של נתניה.

⁷⁸ יצוין, כי נכון למועד דוח זה המבנים על המקרקעין מושכרים לצדדים שלישיים בדמי שכירות שנתיים של 1.35 מיליון דולר ארה"ב המשולמים לרוכשי הזכויות מהחברה. השוכר ניצל את האופציה שהייתה לו במסגרת הסכם השכירות, והאריך את הסכם השכירות עד שנת 2025 (ללא ניצול האופציה ההסכם היה מסתיים בשנת 2020). לשוכר אופציה נוספת להארכת השכירות עד לשנת 2030.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)															
סטטוס הליכי תכנון	תב"ע בעתודת הקרקע				שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק חברת הפרויקט בעתודת ליום 31.12.22	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע	
	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		מצב תכנוני לפלח לפי שימושים**					סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.22 (לאחר גריעות מכירות)	עלויות של ירידות (רד) במצטבר	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלויות של מקוריות תכנון ופיתוח שהוננו לקרקע				עלות של עתודת הקרקע
	מ"ר ממוצע ליחיד/ייעוד אחר	יח"ד/ (#) ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליחיד/ייעוד אחר	יח"ד/ (#) ייעוד אחר											
	על הקרקע חלה תוכנית תא/5000 המסווגת את הקרקע לאזור מגורים ומסחר ברח"ק של 5. לאחר ההתקשרות בעסקה, נטרם השלמת העסקה, התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה למרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו ⁸⁰ (להלן בהתאמה: "הועדה" ו-"ההחלטה"), לפיה הוחלט כדלקמן: (א) הכנת תוכנית מתארית, להבדיל מתוכנית מפורטת, לקביעת מרחבי תכנון מפורט שיכללו מבני תעשייה ומלאכה לשמירה ומרחבים לתכנון מחדש ומיצוי זכויות בהתאם להוראות סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התו"ב"). מטרתה של תכנית זו 'לשמור' (להבדיל מלשמר), לתקופה קצובה, על מבני תעשייה ומלאכה קיימים; (ב) לאפשר הוצאת היתרי בניה לצורך חיזוק מבנים ותוספות בנייה בלבד, ללא אפשרות להוצאת היתר להריסת המבנים הקיימים על הקרקע לפרק זמן של 3 שנים, בהתאם להוראות סעיף 78 לחוק התו"ב. בהתאם להחלטה זו, במשך שלוש שנים ⁸¹ (להלן: "תקופת ההחלטה"), לא ניתן להוציא בתחום אשר היא מסמנת היתרי בניה שאינם לשם חיזוק מבנים ותוספות בנייה. החלטה זו נכנסה לתוקף ביום 3 בנובמבר 2022 (ע"ת פורסמה ברשומות). יחד עם זאת, ההחלטה הני"ל איננה מונעת קידומה של תכנית בניין עיר בקרקע במהלך תקופת ההחלטה ולכן ניתן לקדם תכנית מפורטת שתאפשר את מימושו של התכנון המותר בקרקע בהתאם לתכנית המתאר החלה על הקרקע, כפי שהחברה עושה. לעמדת החברה אין בהחלטת הועדה כדי להשפיע בשלב זה על כוונות החברה בקשר עם הקרקע שהרי ממילא ההליך התכנוני בקרקע נעשה על ידי החברה במקביל והליך זה ממשיך להתנהל בישיבות בין החברה לצוות התכנוני בעיריית תל אביב, תוך בחינת חלופות תכנוניות לפריצת הרח"ק, ייעוד השטחים ובחינת הריסת המבנים לשמירה, או חלקם.				100%	48%	748,220	---	11,630	42,632	693,958	2022 ⁷⁹	תל-אביב	בית מרס	

79 ביום 2 בספטמבר 2021 זכתה חברה ייעודית (להלן: "החברה הייעודית" או "הרוכשת"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשירשור סופי ועל ידי יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (30%) ואלמוגים החזקות בע"מ (20%) (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה), בהתאמה (להלן יחד: "השותפים"), במקרו לרכישת קרקע בשטח של כ-12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצבה As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי (להלן: "המוכרות" ו-"המקרקעין"), בהתאמה, בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"). תשלום התמורה הושלם ביום 28 בפברואר 2022 כנגד מסירת החזקה המשפטית. במועד ההשלמה נכנסו לתוקף הסכמי שכירות בין החברה הייעודית לבין הבנק לפיהם הבנק ישכור מהרוכשת שטח של כ-8,700 מ"ר לתקופה של 10 חודשים בתוספת שתי תקופות אופציה של שנה כ"א. סך התמורה הנוכחית מדמי השכירות השנתיים מהנכס מסתכם לכ-16 מיליון ש"ח, מתוכם כ-14 מיליון ש"ח מהבנק. נכון למועד הדוח הודיע הבנק, בהתאם לזכותו על פי הסכם השכירות כי הסכם השכירות עימו יסתיים ביום 30.6.2023. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים מימים 5 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא 076417-01-2021) ומיום 1 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 020538-01-2022) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

יצוין, כי ועדת המשנה היא זרוע של הועדה המקומית ודין החלטתה כדין החלטת הועדה המקומית (סעיף 18(ו) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965).

80 או עד אשר תופקד, תידחה או תבוטל התכנית שבגינה פורסמה הודעה לפי סעיף 77 לחוק תכנון והבניה – והכול לפי המוקדם יותר כאשר בהתאם לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה, ניתן להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים או לשנותם לפרק זמן נוסף שלא יעלה על שלוש שנים נוספות וזאת מנימוקים מיוחדים שירשמו.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)														
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.22	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	ממצב תכנוני לפי שימושים**		ממצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**	סטטוס הליכי תכנון	
			עלויות של עתודת הקרקע	עלויות של מקורות תכנון ופיתוח שהונו לקרקע	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות (ירידות) שגרשו במצטבר				סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.22 (לאחר גרירות בגין מכירות)	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר			יח"ד / (#) ייעוד אחר
עמק ברכה	תל-אביב	פברואר 2022 ⁸³	15,268	934	314	---	16,516	100%	80%	כ- 2.08 דונם	מבנה מלאכה	על המקרקעין קיימת תב"ע בתוקף תא/3401 לתעסוקה ומגורים המאפשרת עד 1820 מ"ר למגורים ו- 5000 מ"ר נוספים לתעסוקה או 7280 מ"ר לתעסוקה (ללא מגורים). הקרקע מסווגת על פי תוכנית תא/5000 לאזור תעסוקה מטרופוליני ככוונת החברה לקדם תב"ע בהתאם לזכויות על פי תא/5000 יחד עם פתיחה בהליכי פירוק שיתוף.		

82 הנתונים המספריים בטבלה מתייחסים לכ-26% מהקרקע. ביום 1 בספטמבר 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברה פרטית המוחזקת (בשרשרת סופי) בשיעור של כ-63% על ידי החברה וכ-37% על ידי צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשת") בהסכם לרכישת כ-54% בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בשטח של כ-1.2 דונם, הידועים כחלקה 553 בגוש 7093 ברחוב עמק הברכה בתל אביב, במצב As-Is כשהם נקיים וחופשיים, בתמורה לסך כולל של כ-95 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה") אשר שולמה במלואה עד לחודש פברואר 2023 וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר, במצבו As-Is כשהוא נקי וחופשי וכנגד מסירת מסמכים ואישורים. יצוין כי בד בבד להתקשרות בהסכם, התקשרה החברה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) עם השותפים ברוכשת (כ-37%) בהסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ברוכשת במסגרת ההבנות התחייבו כל אחד מהצדדים להעמיד לרוכשת הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי ברוכשת במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים. התקשרות החברה (בשרשרת, באמצעות הרוכשת) בהסכם זה הינה בנוסף לזכויות החברה (בשרשרת) הקיימות במקרקעין, שנרכשו במהלך חודש פברואר 2022 באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה (100%), המהוות כ-26% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין. לאור התקשרות החברה לרכישת חלקים במקרקעין בפברואר השנה ובכפוף לתשלום מלוא התמורה והשלמת העסקה על פי ההסכם, תחזיק החברה (באמצעות הרוכשת) ובאמצעות חברה נכדה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) בכ-80% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין, כאשר נכון למועד פרסום הדוח יתר המקרקעין (20%) מוחזקים על ידי בעלים פרטיים אחרים שאינם קשורים לחברה.

83 ביום 2.2.2023 התקשרה החברה באמצעות שותפות המוחזקת על ידי החברה (להלן: "השותפות") בעסקה לרכישת 13/80 חלקים מהזכויות בחלקה 165, גוש 7105 בתל אביב בתמורה לסך של כ-11 מ"ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. השלמת העסקה תהיה בינואר 2025. כמו כן, התקשרה השותפות בהסכם אופציה ל- שלוש שנים, בתמורה שאינה מהותית לחברה, לרכישת 14.16% בחלקה 2 בגוש 7110. בד בבד עם ההסכמים הללו, התקשרה החברה גם בהסכם שיתוף עם צד ג' בקשר עם שתי החלקות הנ"ל, כאשר אותו צד ג' רכש באותה עת גם כן 13/80 חלקים מחלקה 165 הנ"ל.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)																	
סטטוס הליכי תכנון	תב"ע בעתודת הקרקע			מזב תכנוני מבוקש/מתוכנן**	מצב תכנוני לפלח לפי שימושים**	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%)	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע		
	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר						יח"ד / (#) ייעוד אחר	עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.22 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות (ירידות) שגר שמו במצטבר	עלויות מימון שהונו לקרקע				עלויות מקוריות של תכנון ופיתוח האחרות שהונו לקרקע	עלות מקורית של עתודת הקרקע
				מ"ר 3,600 למגורים ומסחר		1,785	33.33%	50%		65,800	--	65,800	2,883	53,645	2016	תל-אביב ⁸⁴	הרברט סמואל
<p>כ- 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונאות. על פי התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבנייה במקרקעין הינם כ- 3,600 מ"ר נטו וניתן להקים על המקרקעין בנייני מגורים ושטחי מסחר. נכון למועד דוח זה, פועלים הצדדים ליזום תב"ע מקומית חדשה ביחס למקרקעין אשר תאפשר הקמת פרויקט משולב במגורים וזכויות מלונאות בשטח של כ- 12,000 מ"ר⁸⁵ (להלן: "התכנית החדשה"). בכפוף למתן תוקף כדין לתכנית החדשה צפויים הבעלים של המקרקעין (33% כ"א, עליהם נמנית כאמור ICR) (להלן יחד: "הבעלים" או "השותפים") לפעול לקבלת היתרי/י בניה להקמת שני מגדלים משולבים מגורים ומלונאות על המגרשים החדשים/ים שיווצרו במסגרת התכנית החדשה, כך שבניין אחד יבנה בחלק המזרחי במתחם הפונה לכיוונים צפון, מזרח ודרום, בין הרחובות יונה הנביא, הירקון וגאולה (להלן: "הבניין המזרחי") והבניין השני יבנה בחלק המערבי במתחם הפונה לכיוונים צפון, מערב ודרום, בין הרחובות יונה הנביא, הרברט סמואל וגאולה (להלן: "הבניין המערבי") (הבניין המזרחי והבניין המערבי: "הפרויקט")⁸⁶.</p>																	

⁸⁴ זכויות הבעלות על המקרקעין מתפרשות על חלקות 12, 23, 119 ו- 527 בגוש 6914 בשטח רשום של 473 מ"ר, 236 מ"ר, 527 מ"ר ו- 549 מ"ר, בהתאמה המצויים במתחם הרחובות הרברט סמואל, יונה הנביא, הירקון וגאולה בתל-אביב ("המתחם") עליהן בנויים מבנים שונים הכוללים 36 יח"ד וחנייות. כל המבנים (למעט יחידה אחת ריקה) מושכרים על ידי הבעלים בשכירות חופשית בהתאם להסכמי שכירות ("הסכמי השכירות") ולמיטב ידיעת החברה קיימת למשכיר זכות לפנות את כל אחד מהשוכרים בהודעה מראש בת 90 ימים. בשנת 2021 ובשנת 2022 דמי השכירות הינם בסך של 2,500 אלפי ש"ח לשנה.

⁸⁵ בעקבות אישור תכנית מתאר תא/5000 מחדש דצמבר 2016.

⁸⁶ ביום 14.8.2019 התקשרו השותפים במקרקעין בהסכם עם בעלת זכויות במקרקעין המצויים ברח' גאולה 5 שבמתחם הידועים כחלקה 21 גוש 6914 (להלן: "חלקת סבוי") עליהם בנוי "מלון סבוי" שהינו בית מלון לשימור (להלן: "סבוי" ו- "הסכם סבוי"), לפיו זכויות הבניה למגורים שתיווצרנה מכח הכללת חלקת סבוי בתחום התכנית החדשה יוקנו לשותפים, וזאת בתמורה לזכויות בניה למלונאות להן יהיו הצדדים זכאים במסגרת התכנית החדשה (בהתאם ליחס המרה מוגדר), אשר יוקנו לסבוי במסגרת הבניין המזרחי. הסכם סבוי מותנה בקיום כל התנאים המתלים הבאים במצטבר: (א) מתן תוקף כדין לתכנית החדשה; (ב) הסדרת זכויות בין איי סי אר והשותף לבין בעלי זכויות אחרים בפרויקט; (ג) מתן היתר בניה, מכוח התכנית החדשה, להקמת הבניין המזרחי; ו- (ד) הריסת בניינים מסוימים במתחם ותחילת הקמתו של הבניין המזרחי. ככל שלא התקיימו התנאים המתלים תוך 60 חודשים, יהיו רשאים הצדדים לבטל את ההסכם. במקביל פועלים הצדדים מול בעלי זכויות אחרים במתחם הרחובות הנ"ל לצורך הכללת שטחים נוספים במסגרת המקרקעין עליהם מתוכנן לקום הפרויקט. ביום 09 במאי 2022 התקשרה החברה הבת של ICR יחד עם יתר בעלי הזכויות בפרויקט ("הרוכשים") בהסכם עם צד ג' לרכישת זכויות בניה למגורים בהיקף של 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין לצורך נידון לפרויקט וזאת במסגרת תוכנית חדשה המקודמת על ידי הרוכשים כחלק מקידום תוכנית שהינה בסמכות הועדה המקומית ואשר טרם ניתן לה תוקף. בהתאם להסכם הניוד 20% מהתמורה שולמה במועד חתימת הסכם ניוד הזכויות שמומן על ידי מימון בנקאי, 20% מהתמורה תשולם תוך 7 ימים מהמועד בו יפורסם פרוטוקול הדיון בוועדה המקומית במסגרתו תאושר התב"ע להפקדה ויתרת התשלום תשולם עד ליום 1 באוקטובר 2023 או כותנאי לצורך פרסום כדין למתן תוקף לתב"ע, לפי המוקדם מבין השניים.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)											
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת ליום הקרקע (%)	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	תב"ע בעתודת הקרקע	
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות תכנון ופיתוח האחרונות לקרקע	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלויות נוכחית של הקרקע בספרים ליום (לאחר גריעות בגין מכירות)				מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן**	
										מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר
הירקון	תל-אביב ⁸⁷	2019-2020	127,798 ⁸⁸	5,544	9,145	11,404	153,891	25%	100%	כ-3 דונם	סטטוס הליכי תכנון
<p>נכון למועד זה, על המגרש חלה תב"ע תא/3690 המייעדת את המגרש לשימוש מעורב של מגורים (68 דירות יוקרה בשטח כולל של כ-8,000 מ"ר ברוטו), מסחר (כ-500 מ"ר) ומלונאות (בית מלון שיכלול כ-276 חדרים בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ברוטו). הושלמה רכישה של כל הזכויות במגרש במוזון ובעסקת קומבינציה ושירותי בניה. חברת הפרויקט מתקדמת עם התכנון. בחודש יולי 2021 אושרה תוכנית העיצוב לפרויקט, הוגשה בקשה להיתר בניה. ביום 27 בפברואר 2023 הבקשה עברה לבקרה המרחבית.</p>											

⁸⁷ מקרקעין הידועים כחלקות 29 ו-34 בגוש 6914, בשטח רשום של כ-547 מ"ר וכ-520 מ"ר, בהתאמה, עליהם קיים מגרש חניה המושכר לשוכר בשכירות חופשית וכן מבנה חד קומתי בשטח של כ-180 מ"ר המשמש למגורים אשר נכון למועד דוח זה הינו פנוי; חלקות 27, 28, 35 ו-36 בגוש 6914 בחלקה 25 גוש 6914 קיים מבני מגורים המושכרים בשכירות חופשית לתקופות קצרות.

⁸⁸ בחודש דצמבר 2018 התקשרה איי סי אר ראם הירקון המוחזקת בחלקים שווים על ידי ICR וחברה בבעלות ובשליטה מלאות של משפחת נקש ורו עודד (המחזיקים ב-50% מ-ICR וכן שהינו אחד מהשותפים בפרויקט "הרברט סמואל בתל אביב") (להלן: "הרוכשת") עם חלק מהבעלים בארבע חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ-1,900 מ"ר (להלן: "מקרקעי הקומבינציה") המהוות כ-50% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש (להלן: "המוכרים"), בעסקת קומבינציה ושירותי בניה (להלן: "עסקת הקומבינציה") לפיה יימכרו לרוכשת מלוא זכויות הבנייה השייכות למוכרים לייעוד מלונאות במגרש, בתמורה להקמת יח"ד למגורים למוכרים על פי יחס המרה אשר סוכם בין הצדדים (מ"ר מלונאות לעומת מ"ר למגורים), וכן יוענקו למוכרים שירותי בניה לשם הקמת יח"ד בהיקף יתרת זכויות המוכרים במגרש למגורים. בתמורה לעלות הבנייה לרוכשת בתוספת 15%. בנוסף, תרכוש הרוכשת מהמוכרים את מלוא זכויותיהם הניתנות לניצול למטרת מסחר בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי תוך 30 ימים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט. בנוסף, תרכוש הרוכשת מהמוכרים את מלוא זכויותיהם הניתנות לניצול למטרת מסחר בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי תוך 30 ימים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט. כל התחייבויות הרוכשת בעסקת הקומבינציה, לרבות תכנון והקמת הפרויקט, תחלנה להתבצע תוך 90 ימים ממועד התקיימות המאוחר מבין התנאים המצטברים הבאים: (א) חתימת כל בעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה על חוזה הקומבינציה ושירותי הבניה עם הרוכשת; (ב) מימוש האופציה לרכישת חלק מהמקרקעין על ידי הרוכשת אשר נרכשו זה מכבר על ידיה; ו- (ג) חתימת חוזה מחייב בין הרוכשת לבין בעלי יתרת הזכויות במגרש (כ-20% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש) (להלן: "יתרת הבעלים") באופן המאפשר את תכנון והקמת הפרויקט. נכון למועד דוח זה, התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב) התקיימו. ביחס לס"ק (ג) לעיל, ביום 15.1.2020 התקשרה איי סי אר ראם הירקון יחד עם השותף עם חלק מיתרת בעלי הזכויות במגרש, לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המהווים כ-13% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש ("המקרקעין") בתמורה לסך כולל של כ-45.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר נכון למועד דוח זה שולמה במלואה ("התמורה") כנגד מסירת החזקה. עוד יצוין, כי ביום 30 בדצמבר 2020 התקשרה איי סי אר ראם הירקון בהסכם עם השותף לפיו היא תרכוש מהשותף את חלקו במקרקעין בתמורה לעלות הרכישה של השותף כך שנכון למועד דוח זה, איי סי אר ראם הירקון הינה הבעלים של המקרקעין האמורים (13% בלתי מסוימים). במהלך שנת 2022 חתמה ICR על הסכמי קומבינציה עם יתרת בעלי הקרקע בחלקה 26 המייציגים כ- 6.6% חלקים מהזכויות בפרויקט (חלקים בלתי מסוימים), למעט החסויה, אשר לגביה הוגשה בקשה לבית המשפט לענייני משפחה לאישור הסכם הקומבינציה מולה. על פי הסכמי הקומבינציה בעלי חלקה 26 יקבלו 6 דירות של 50 מ"ר כל אחת + חניה.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)															
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר				שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שרכשו מהחברה א/ו במ"ר (100%)	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) 31.12.22	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)					מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע
	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר		מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר					עלויות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.22 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות עליות (ירידות) שנגרמו במצטבר	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות מקוריות של תכנון ופיתוח שהונו לקרקע	עלות מקורית של עתודת הקרקע			
	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר											
ביום 13 בדצמבר 2022, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים אישרה את הפקדתה בתנאים של תכנית 101-1025519 הגבעה הצרפתית ירושלים (להלן: "התוכנית").	105	500	---	172	12,000	100%	50%	144,843	-	10,033	1,563	133,246	מרץ 2020 ⁸⁹	ירושלים ⁸⁹	הגבעה הצרפתית

נתונים נוספים אודות עתודות הקרקע שהחברה החלה בשיווקם (נתונים לפי 100%)

מועד משיכה משוער	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט באלפי ש"ח לפני מס	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי אלפי ש"ח	הכנסות צפויות אלפי ש"ח	מחיר מכירה ממוצע ליח"ד באלפי ₪ (לא כולל מע"מ)			שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ יחידות קרקע שנתרו במלאי	סה"כ יחידות קרקע בפרויקט	יתרת מלאי בספרים ליום 31.12.22 אלפי ש"ח	חלק החברה האפקטיבי	שם הפרויקט ומיקומו
					2020	2021	2022						
2023	2,258	7%	214	2,258	1,722	1,610	2,128	98%	1	139	2,044	100%	פרויקט כחול חוף, עתלית

⁸⁹ זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 93 בגוש 30545 (149/150 מזכויות החכירה), וכן חלקה 92 בגוש 30545 (51/1340 מזכויות החכירה לתקופה של 49 שנים בתוספת 49 שנים נוספות, החל ממועד רישום הפרויקט) בשטח כולל ל 12,000 מ"ר ברחוב בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים.

⁹⁰ ההסכם נחתם בחודש ספטמבר 2019 והעסקה הושלמה בחודש מרץ 2020.

מועד משיכה משוער	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט באלפי ש"ח לפני מס	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי אלפי ש"ח	הכנסות צפויות אלפי ש"ח	מחיר מכירה ממוצע ליח"ד באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)			שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ יחידות קרקע שנתרו במלאי	סה"כ יחידות קרקע בפרויקט	יתרת מלאי בספרים ליום 31.12.22 אלפי ש"ח	חלק החברה האפקטיבי	שם הפרויקט ומיקומו
					2020	2021	2022						
במועד אישור התוכנית	13,702	67%	9,150	13,702	335	368	405	95%	51	832	4,552	80%	הוד השרון (שביל התפוזים)
2023-2025	10,021	73%	7,290	10,021	367	439	496	81%	26	138	2,731	100%	הוד השרון מערב
2023-2025	118,800	38.58%	45,828	118,800	1,971	2,260	---	44%	54	96	72,971	75%	פרויקט סאנסט (תל-אביב צפון)
203-2025	256,275	65%	165,621	256,275	970	834	---	37%	271	430	90,654	60%	ביזנס וילאג' נתניה

6.3.2.3 להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים^{91, 92}:

מועדי זכאות	תנאי מתלה לגיבוש קבוצת הרכישה וקבלת דמי הניהול	דמי ניהול (אלפי ש"ח)		שם הפרויקט ומיקומו
		חלק החברה	100%	
מועד הזכאות לקבלת הכספים התקיים, ייגבה בפועל עם התנתות הליווי הבנקאי של הקבוצה. נכון למועד פרסום דוח זה, נחתם הסכם ליווי ולהערכת החברה התקבולים יתקבלו במהלך 2023-2024	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	9,800	13,400	פרויקט כחול חוף, עתלית
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	8,320	8,320	פרויקט טורקז, תל-אביב
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	14,000	14,000	פרויקט חוף התכלת, הרצליה ⁹³
14 ימים ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע כמפורט בטבלה שבסעיף 6.3.2.1 לעיל	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	24,000	24,000	הוד השרון (שביל התפוזים)
במועד הוצאת היתר הבנייה הראשון ביחס לכל אחד מהבניינים	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	21,600	21,600	פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	15,700	15,700	הצוק הצפוני, תל-אביב
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	7,680	7,680	פרויקט סאנסט
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	28,000	28,000	מתחם פי גלילות

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל (לרבות בסעיף 6 לעיל ולרבות בחלק א' (רמת המצרף)), בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר היקפי הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ושיעורו, מועדי תחילה וסיום של הפרויקטים, הליכי תכנון הקרקע לרבות כוונות החברה בקשר עם שינוי ייעוד/תב"ע/זכויות וכדומה, יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, מועד המשיכה הצפוי ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים

⁹¹ ביחס לפרויקט 6609 יתרת דמי הניהול לקבל הינה זניחה.

⁹² בפרויקטים בהם הצפי הינו לקבלת זכויות למגורים נקבעה במרבית הסכמי הניהול הוראה בדבר זכאות לדמי ניהול שונים במקרה בו יאושרו זכויות לתעסוקה/ מסחר וכו'.

⁹³ לעניין זה יצוין, כי מלבד הרוכשים אשר התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול בהסכמי הניהול, גם צדדים שלישיים נוספים המחזיקים בכ-4 דונם משטח הקרקע התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול ביחס לקרקע.

המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, הערכה לגבי מספר היחידות שיאושרו למגורים ככל שיתקבלו, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון ליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם וברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו' - 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 העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרק ג' - גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי. להלן פרטים אודות הפרויקטים האמורים בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

6.3.3

הצגת הפרויקט

6.3.3.1

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%	
שם הפרויקט:	רמת השרון החדשה
מיקום הפרויקט:	חלקה 154 בגוש 6547, רמת השרון
תיאור קצר של הפרויקט:	השותפות המוגבלת, בהובלת החברה שמחזיקה 100% מהשותף הכללי בשותפות המוגבלת פועלת לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה ותעסוקה) לאזור מעורב הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "שינוי היעוד המוצע" ו-"הפרויקט", בהתאמה). השותפות פועלת לשינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. ראה פרוט בסעיף 6.3.3.2 להלן.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	81% ⁹⁴
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של הצלחת השרון מחזיקה במקרקעין בשיעור של כ-81%, באמצעות שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות המוגבלת"). כמו כן מחזיקה הצלחת השרון ב-100% מהשותף הכללי של השותפות המוגבלת האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לעיל. החברה בת ושותפיה בשותפות המוגבלת התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלים של השותפות המוגבלת אשר דומה במהותו לתיאור הכללי המופיע בסעיף 6.1.1(א) לעיל.
ציון שמות השותפים בפרויקט:	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	דצמבר 2016
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	הקו החכול של התוכנית המקודמת הינו על שטח של כ- 57 דונם.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	ל.ר.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	ל.ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	שיווק הפרויקט החל בשנת 2015
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:	לא ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה ⁹⁵
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	---
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)?	כן, בהתאם למחירי המכירה בפועל הגבוהים מהעלות המוצגת בדוחות החברה. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ממכירת המלאי ראה סעיף 6.3.3.6 להלן.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות מקומיות דוגמת כבישים/ מים/ ניקוז של עיריית רמת השרון. ככל שתאושר התב"ע יותאמו התשתיות להיקפי הבניה שיאושרו בכפוף לתשלום אגרות והיטלים שיושגו על רוכשי היחידות.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	למיטב ידיעת החברה, במקרקעין מצויים חומרים מזהמים אשר נדרש לטהרם. המקרקעין נרכשו במצבן As-Is והאחריות לטיהור חלה על השותפות המוגבלת ובהתאם על רוכשי הקרקעות מהחברה. השותפות המוגבלת שכרה את שרותיו של סוקר לעניין בדיקת זיהום קרקע, עלויות פינוי הזיהום אינן מהותיות ביחס להיקף הקרקע.

94 לעניין זה יצוין, כי במועד ההתקשרות לרכישת המקרקעין הצלחת השרון החזיקה ב-85% מהזכויות בשותפות.
95 זכות להירשם כחוכר לתקופה שעד 22.3.2064, על פי הסכם החכירה בין החברה בת/השותפות לבין רמ"י, התואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתכנית 214.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	0	0	על המקרקעין חלה בין היתר תוכנית רש/214/ב1, מזרח מורשה, לפיה יועדו המקרקעין לשמש כאזור תעשייה/תעסוקה, עם זכויות בנייה בהיקף של 180% (עיקרי) (לעיל ולהלן: "תוכנית 214"). יעוד המקרקעין בהסכם החכירה החדש אשר נחתם זה מכבר עם רמ"י תואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתוכנית 214.
שטחי תעסוקה	110,000		השותפות המוגבלת, בהובלת החברה שמחזיקה 100% מהשותף הכללי בשותפות המוגבלת פועלת לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה, תעסוקה ומשרדים) לאזור מעורב הכולל מגורים ותעסוקה (מסחר ומשרדים).
זכויות בנייה לתעסוקה בלתי מנוצלות	110,000		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 שיחולקו 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.
מצב תכנוני שלב א לאחר שינוי מתוכנן	---	600-כ יח"ד	נכון למועד דוח זה, השלימה השותפות את התנאים לצורך הפקדה בפועל, והשותפות ממתינה לבדיקת הוועדה המחוזית לצורך הפקדת התוכנית להתנגדויות.
יחידות דיור	---	150-כ אלפי מ"ר	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 ממכלול נסיבות המפורטות בפסקת המידע צופה פני עתיד שלאחר סעיף 6.3.3.9 להלן.
שטחי תעסוקה (משרדים ומסחר)	כ-150 אלפי מ"ר	כ-150 אלפי מ"ר	
שלב ב' תעסוקה/מגורים/משרדים	תכנית צל להעצמת זכויות בהתאם לפתרונות תחבורתיים		

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%		
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022
נתונים כספיים במטבע הפעילות		
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)		
168.7	169.7	169.7
סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה		
39.3	40.3	44.1
סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר		
---	---	---
סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה		
(19)	(16)	(213.8)
גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד		
---	---	---
סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
189	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.
מועד השלמה צפוי		

שיווק זכויות המגורים העתידיות

נכון למועד פרסום דוח זה, השותפות המוגבלת שיווקה זכויות עתידיות ליחידות דיור שתהיינה במקרקעין (ככל שתהיינה) לאחר אישור שינוי היעוד המוצע (כאמור בסעיף 6.3.3.2 לעיל) לרוכשים כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמים למכירת זכויות ל-588 יחידות קרקע עתידיות כאמור בתמורה כוללת של כ-318 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר עד למועד זה התקבל בידי השותפות המחזיקה בפרויקט סך של כ-317 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה הינו כ-257 מיליון ש"ח. לפרטים אודות הכרה בהכנסה משיווק יחידות המגורים ראה באור 15ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

שומה ביחס לשיווק זכויות המגורים העתידיות

ביום 24 בדצמבר 2020 התקבלה בידי הצלחת השרון המחזיקה כאמור בשותפות המוגבלת שומה לפי מיטב השפיטה, לפיה בשנים 2016, 2017 ו-2018 רשמה השותפות בספריה מקדמות מלקוחות בגין שיווק זכויות למגורים בפרויקט בסך כולל של כ-289 מיליון ש"ח ולפיכך השותפות נדרשת לדווח על הכנסות ממכירת זכויות מגורים במועד קבלת התמורה בפועל, בניכוי אומדן עלות המלאי, כך שתוספת ההכנסה של השותפות בשנים האמורות עומדת על סך של כ-177 מיליון ש"ח (להלן: "ההכנסה החייבת במס"). בהתאם לעמדת רשויות המס, על החברה לשלם מס בגין ההכנסה החייבת במס בסך של כ-48 מיליון ש"ח (להלן: "השומה" ו-"סכום השומה", בהתאמה).

לפרטים אודות הסדר הפשרה שנחתם בין הצלחת השרון לבין רשויות המס בקשר עם ההכנסה החייבת במס ראה ביאור 14 ה' (5) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

שיווק שטחים במושע במקרקעין

בחודש מרץ 2018 השותפות המוגבלת החלה בשיווק שטחים במושע במקרקעין, כאשר הזכויות שתצמחנה מהשטחים הנמכרים, תינתנה לרוכשים, ככל ששינוי היעוד המוצע יאושר, בדמות זכויות לקרקע ביעוד למשרדים (בכפוף לחריגים שצוינו בהסכם המכר לפיהם במקרה שבו לפי התכנית המשביחה לא יאושרו מספיק זכויות למגורים ו/או למשרדים, אזי ראשית רוכשי הזכויות למגורים שלא קיבלו זכויות למגורים יקבלו זכויות אקווילנטיות ביעוד למשרדים, וככל שעקב כך, או עקב כך שמראש לא אושרו מספיק זכויות למשרדים, לא יוותרו מספיק זכויות למשרדים, עשוי הרוכש לקבל חלק מהזכויות המוקנות לו, ביעוד למסחר או ביעוד למגורים).

במסגרת הסכמי המכירה (הן לזכויות הרעיוניות למגורים והן לזכויות במושע למשרדים) הצדדים מתקשרים גם בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול לפיו, בכפוף לאישור שינוי היעוד המוצע, החברה המנהלת אשר תהיה תאגיד מקבוצת החברה, תהיה זכאית לדמי ניהול מכל הרוכשים, אשר יפעלו לבניה במקרקעין במתכונת של קבוצת רכישה.

בהנחת מכירת כל מלאי המקרקעין המיועד למגורים ולמשרדים, ואישור השטחים כמפורט בטבלה בסעיף 6.3.3.2 לעיל, החברה המנהלת תהיה זכאית לדמי ניהול בגובה של 80 אלף ש"ח בגין כל יחידת מגורים ו-40 אלף ש"ח בגין כל יחידת משרדים. כאשר דמי הניהול אשר ישולמו על ידי כל אחת מקבוצות הרכישה שתתגבשנה במקרקעין, ישולמו תוך 14 יום מקבלת היתר בניה ראשון לבניין שאותו מקימה אותה קבוצת רכישה. נכון למועד הדוח, אין ביכולת החברה להעריך אם ומתי יתקבל היתר בניה. האמור ביחס לדמי הניהול הינו מידע צופה פני עתיד אשר התממשותו אינה ודאית והיא כפופה לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד כאמור בסעיף 6.3.3.9 להלן.

נכון למועד דוח זה, השותפות המוגבלת טרם החלה בשיווק שטחי המסחר שיהיו במקרקעין ככל ששינוי היעוד המוצע יאושר, כאשר שיווק שטחים אלו כפוף להחלטת השותפות המוגבלת.

להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט רמת השרון החדשה (נתונים באלפי ש"ח) %:

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%						
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה
		1	2	3	4	
נתונים כספיים באלפי ש"ח						
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:						

96 כאמור בסעיף 6.3.3.2 ביום 21 בנובמבר 2022 אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת התוכנית בתנאים. בהתאם עודכנו הנתונים בטבלה שלהלן בהתאם לתוכנית החדשה הן ביחס לשנים 2020 ו-2021 והן ביחס לשנת 2022 (היינו, מספרי ההשוואה סווגו מחדש).

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%								
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022					כל התקופה	
		1	2	3	4			
נתונים כספיים באלפי ש"ח								
5	---	---	---	---	---	---	היחידות הנמכרות (מגורים) ⁹⁷	
25	---	---	---	---	---	---	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א' ⁹⁸	
---	---	---	---	---	---	---	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב' ⁹⁹	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):								
626	---	---	---	---	---	---	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים	
611.6	---	---	---	---	---	---	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
596	590	590	589	588	588	588	היחידות הנמכרות מגורים	
194	194	194	192	191	191	191	היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')	
--	--	--	--	--	--	--	היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')	
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):								
1,054,625	1,054,625	1,054,625	1,054,625	1,054,625	1,012,705	1,012,705	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*	
438,343	432,202	432,202	430,429	429,859	430,745	430,745	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
99%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)	
32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:								
4	10	10	11	12	12	12	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*	
777	777	777	775	774	774	774	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*	
95,411	96,138	96,138	96,727	97,082	0	0	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ¹⁰⁰	
***	***	***	***	***	***	***	***	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)	

* היחידות האמורות הן בהתאם לתוכנית אשר אושרה להפקדה בתנאים כמפורט בסעיף 6.3.3.2 לעיל ובהתאם לסיווג מחדש בהתאם להגדרה של יחידות נמכרות משרדים שלב ב'.

6.3.3.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

⁹⁷ "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 ולא צורך בתמורה נוספת מצידם. לפרטים נוספים ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

⁹⁸ "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 לעיל, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 250 מ"ר ברוטו.

⁹⁹ "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 לעיל, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 129.2 מ"ר ברוטו.

¹⁰⁰ כאמור, החברה טרם רשמה הכנסות בגין מכירת זכויות בקרקע ליחידות מגורים.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%. סכומים באלפי ש"ח, ללא מע"מ		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין הסכמים שלא הוכרה בגינם הכנסה. בהנחת גביה של מלוא התמורה	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות להיות מוכרות בגין חוזים התומים	
317,000	318,000	עד 31.12.2022
---	---	2023
---	---	2024
---	---	2025
---	---	2026 ואילך *
317,000	318,000	סה"כ

* כולל הכנסה בגין היחידות הנמכרות מגורים. נכון למועד פרסום דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את מועד ההכרה בהכנסה בגין יחידות אלו. [חברה/שמענוב - לעדכן בהתאם לדיונים עם הרשות]

6.3.3.6 רווחיות גולמית

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מיליוני ש"ח)			
2020	2021	2022	
1,090	1,090	1,013	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (מיליון ש"ח) ¹⁰¹
208	208	214	סה"כ עלויות פרויקט צפויות (מיליון ש"ח)
882	882	799	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)
78	77	197	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
804	805	602	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
81%	81%	70%	שיעור רווח גולמי למחזור כולל צפוי בפרויקט (%)
0.537	0.537	0.537	מגורים
---	---	---	מסחר
0.59	0.59	0.59	משרדים דור א
---	---	---	אחר
			מחיר ממוצע ליחידת קרקע למשרדים או יחידת קרקע רעיונית למגורים לפיו חושב רווח גולמי (לפי שימושים) (במטבע הפעילות)

(*) סווג מחדש.

6.3.3.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהיחידות הנמכרות כהגדרתם לעיל שטרם הוכר ליום 31.12.2022 (במטבע הפעילות) (במיליון ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (במיליון ש"ח)	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
542	572	602	632	662	רווח גולמי בהנחת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	רווח גולמי בהנחת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.3.3.8 מימון ספציפי לליווי הפרויקט ושעבודים ומגבלות על הקרקע

¹⁰¹ ההכנסות הצפויות לא כוללים דמי ניהול עתידיים (ככל שיהיו).

נכון למועד דוח זה, השותפות המוגבלת לא נטלה מימון לצורך ליווי הפרויקט. נכון למועד דוח זה, לא קיימים שעבודים ומגבלות על הקרקע.

6.3.3.9 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (במיליוני ש"ח):

602	רווח גולמי צפוי:
(151)	התאמות לעודפים, סה"כ:
451	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים:
---	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד והפרויקטים שאינם מהותיים מאוד של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות), לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, שינוי היעוד המוצע/תב"ע, תחזיות ואומדנים בדבר לוחות הזמנים לשינוי היעוד, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט, צבר הכנסות ומקדמות בפרויקט ודמי הניהול הצפויים בפרויקט, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם לרבות במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך שינוי היעוד המוצע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקט; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקט לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי אישור שינוי היעוד המוצע - בכלל או בהיקף המוצע ו/או אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים; אי התקשרות בהסכמי מימון בפרויקט; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקט; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

תחרות

6.4

ביחס לתחרות בישראל ראה סעיף 8.1.6 להלן. לעניין זה יצוין, כי ביחס לקרקע במתחם פי גלילות קיימות מספר חברות המשווקות קרקעות לצדדים שלישיים בתחום תוכנית מתאר רש/800 דבר העשוי להשפיע על שיווק הקרקע האמורה.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

6.5

החברה תפעל לאיתור קרקעות בישראל בעלות פוטנציאל השבחה לשם מימושן בעתיד.

גורמי סיכון

6.6

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) ראה סעיף 21 להלן.

התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה

להלן פרטים אודות התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי לנדל"ן להשקעה של החברה (נכסי נדל"ן להשקעה בקדימה צורן ובפולין ונכסי נדל"ן להשקעה בסעיף 9 להלן):

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
17,700	17,700	17,800	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "ישראל" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
11,832	10,912	11,634	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "פולין" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	
28,293	43,800	93,147	סה"כ קרקעות ואו נכסים מניבים שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור ישראל [כפי שמוצג בטבלאות שבסעיף 9 להלן (מאוחד)]	
56,725	72,412	122,581	סה"כ (מאוחד)	
---	---	---	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
---	---	---	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
---	---	---	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
---	---	---	התאמות אחרות	
---	---	---	סה"כ התאמות	
56,725	72,412	122,581	סה"כ, אחרי התאמות	
---	---	---		
56,725	72,412	122,581	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
---	---	---	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
56,725	72,412	122,581	סה"כ	

7. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה

7.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה

- א. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו, שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו: לפרטים ראו סעיף 5.2 לעיל
- ב. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות:
החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה ועליה לעמוד בדרישות החוק לרכישת קרקעות, החזקה ובניה עליהן וכן כפופה להיתרי בניה, כמפורט להלן.
- ג. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:
ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד (ראה סעיף 20 להלן). לפיכך החברה לא עתידה להרחיב את נכסיה ו/או פעילותה ברוסיה (למעט ביחס לפרויקט פלנטוגראד הנוכחי).
- ד. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:
לדעת החברה, הון עצמי, איכויות אנוש וניסיון מצטבר בתחום הנדל"ן ברוסיה הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילותה של החברה). להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילותה של החברה הינם, תקופה ארוכה יחסית העלולה להידרש (בתנאי שוק מסוימים) לשם מכירת קרקעות לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה.
- ה. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:
לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על חברות הקבוצה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי

7.2

חלק א' – רמת המצרף

תמצית תוצאות

7.2.1

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
8,331	1,245	30,993	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
7,304	51	22,235	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
6,501	45	19,789	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
201,734	191,870	209,757	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

אזורים גיאוגרפים

7.2.2

לפרטים המקרו כלכליים אודות רוסיה ראה סעיף 5.2 לעיל.

חלק ב' – גילוי לגבי פרויקט נדל"ן יזמי שאינו מהותי מאוד

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים (אלפי רובל)					שטח	חלק התאגיד האפקטיבי	זכויות בניה		סטטוס הליכי תכנון
			עלות מקורית	עלויות שהיוונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22			מצב תכנוני נוכחי		
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
קרקע ברוסיה	מחוז מוסקוב סקי, סנט פטרסבורג, רוסיה	2007	2,547,324	5,426,002	401,087	0	8,374,413	418,974	102	44.5%	כ-2,397.1 דונם	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר

ביום 31 במאי 2007 חתמה החברה על מזכר הבנות (להלן: "מזכר הבנות") עם חברה זרה (להלן: "השותפה") שלמיטב ידיעת החברה ולפי הצהרת החברה הזרה היא נמצאת בשליטת אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "אלקטרה"). על פי מזכר ההבנות, השותפה השתתפה ברכישת הקרקע בדרך של השקעה במורגל הקפריסאית, כך שהשותפה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של מורגל הקפריסאית. בהתאם למזכר ההבנות לצורך מימון רכישת הקרקע ועלויות נלוות הכרוכות ברכישתה ו/או השבחתה העמידו אלקטרה, השותפה והחברה הלוואות בעלים למורגל הקפריסאית (אשר הועמדו על ידה כהלוואות בעלים למורגל הרוסית). לפרטים אודות תנאי הלוואות בעלים אלו, ראה סעיף 7.5 להלן. תקנון מורגל הקפריסאית כולל זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות מורגל הקפריסאית וכן מנגנון של מכירה כפויה במקרה של מבוי סתום בניהול מורגל הקפריסאית. כל עוד השותפה והחברה מחזיקות ברכישת בחלקים שווים, כל החלטות במורגל הקפריסאית ובמורגל הרוסית תתקבלנה פה אחד. הצדדים התחייבו כי צד למזכר ההבנות אשר יאתר נכסים נוספים לרכישה באזור סנט פטרסבורג, יציע לצד השני להשתתף ברכישת הנכסים הנוספים באמצעות מורגל הקפריסאית ו/או מורגל הרוסית.

מצב תכנוני - שינוי יעוד הקרקע - ביום 28 בינואר 2009 הושלם תהליך שינוי יעודה של הקרקע מיעוד חקלאי ליעוד של בניה ורישומה של היעוד החדש במרשם הנכסים הרוסי (הקדסטר). על פי היעוד החדש, יעודה של הקרקע הינו לבניה למגורים, מסחר, מוסדות ציבור וכן תשתיות נלוות לבניה זו (להלן: "פרויקט פלנטוגראד"); **אישור PPT (מקביל לתב"ע) -** בחודש דצמבר 2014 התקבל מהרשויות המוסמכות לכך ברוסיה אישור ה-PPT (אישור מקביל לתב"ע מפורטת מאושרת לפרויקט פלנטוגראד) ו-PMT (אישור של תוכנית פרצלציה כוללת המציינת את חלוקת חטיבת הקרקע למגרשי משנה). במסגרת האישור הוגדרו זכויות הבנייה לשימושים השונים, מגורים, מסחר, מוסדות ציבור וכן הוגדו סוגי הבניינים והפרמטרים ההנדסיים הנדרשים לטובת הקמת הפרויקט מבחינת כל התשתיות ההנדסיות. יצוין, כי במהלך השנים הוגשו עתירות כנגד אישור ה-PPT אשר בסופו של דבר אושר סופית על ידי ביהמ"ש העליון במוסקבה; **קבלת היתרי בנייה לחלקות מגורים בגוש הראשון והשני -** בהתאם לעסקת התמורות (כמפורט בסעיף 7.3 להלן), הקרקע חולקה לשמונה גושים המורכבים מחלקות כאשר בכל גוש ישנן חלקות עליהן ניתן להקים מבני מגורים, חלקות עליהן ניתן להקים מבני ציבור וחלקות עליהן ניתן להקים דרכים ותשתיות שונות. כל גוש ירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים (כמפורט בסעיף 7.3 להלן) על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח שלהם צורף להסכם המסגרת בעסקת התמורות (לעניין זה יצוין, כי נוסחם של הסכמי המכר ששונה על ידי הצדדים לאורך השנים בהתאם לנסיבות והתקדמות הפרויקט). במסגרת עסקת התמורות הוסכם כי האחריות להוצאת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה לפרויקט פלנטוגראד וכן ההוצאות בגין הוצאת היתרים ואישורים כאמור תחול על הרוכש באופן בלעדי כאשר בשלב הראשון יוצאו אישורים והיתרים ביחס לגוש הראשון ולאחר מכן בשלבים ביחס לכל אחד מיתר הגושים בפרויקט פלנטוגראד בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט. נכון למועד הדוח הועברה הבעלות בחלקות המגורים ובחלקות מבני הציבור הכלולות בגוש הראשון ובגוש השני. נכון למועד פרסום דוח זה, יש בידי הרוכש בעסקת התמורות היתרי בניה תקפים לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני בהיקף כולל של ל-315,612 מ"ר למגורים (ללא מרפסות); **שינויים בזכויות הבנייה -** בתחילת חודש יולי 2017, הושלם הליך של שינוי חקיקה בד"ן המקומי ועודכנו הוראות התכנון והבניה החלות על שטח הפרויקט המסווג כשטח "מורשת תרבותית" (להלן: "עזכוני החקיקה"). עיקרי השינויים כתוצאה מעדכוני החקיקה, בהתבסס בעיקר על בחינת ההשפעות על ידי יועציה המשפטיים המקומיים של מורגל, הינם כדלקמן: (1) בחלקי הפרויקט שלגביהם טרם אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan) (להלן: "הרובעים האחרים בפרויקט"), במקום שיהיה ניתן לבקש היתרים לבניית 4 קומות בתוספת קומת עליית גג, ניתן יהיה לבקש היתרים לבניית 4 קומות בלבד (שיכולות לכלול גם קומת עליית גג). שינוי זה יחול על היקף של כ-1,084,000 מ"ר זכויות בניה למגורים על פי התכנית המאושרת התקפה (להלן: "ה-PPT") החלה על הפרויקט. שינוי זה לא חל על הגוש הראשון והגוש השני שלגביהם אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan), בהיקף של עד כ-376,000 מ"ר. כאמור לעיל, נכון למועד הדיווח, בידי הרוכש קיימים היתרי בניה תקפים לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני. בפועל, כאמור, ובהתבסס על התכנון המפורט של הפרויקט שנעשה על ידי הרוכש, למועד הדוח, התקבלו בידי הרוכש בעסקת התמורות היתרי בניה ביחס לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני בהיקף של 315,612 מ"ר (ללא מרפסות); (2) בהתאם לעדכוני החקיקה, ביחס לחלקי הפרויקט המיועדים על פי ה-PPT, לבניית מרכזי

שטאטוס הליכי תכנון	זכויות בניה				שטח	חלק התאגיד האפקטיבי	נתונים כספיים (אלפי רובל)					מועד רכישה	מיקום	שם	
	מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22 באלפי ₪	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון אחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע				עלות מקורית
	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר											
	חקיקה נוספים שנכנסו לתוקף בסוף שנת 2021 ובמהלך שנת 2022 כמפורט להלן.														

7.2.4 להלן פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע ברוסיה לפי תקנה 8(בט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1971 בתחום הנדלי"ן היזמי ברוסיה:

הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	ערך הנכס בהתאם להערכת השווי (100%) (חלק החברה 44.5%) ¹⁰⁴	שווי הנכס סמוך למועד הערכת השווי כפי שמופיע בדוחותיה של החברה הכלולה (חלק החברה 44.5%)	עיתוי הערכה	שנה	שם הנכס ומאפייניו	
							אזור	סנט פטרסבורג רוסיה
מספר נכסי השוואה: 5 עסקאות בפועל שהתבצעו במהלך שנת 2022	גישת השוואה Asking] [Price	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC	134 מיליון דולר	95.9 מיליון דולר	30.11.2022	2022	רוסיה	קרקע פטרסבורג רוסיה
מספר נכסי השוואה: 3 עסקאות בפועל במועדים הבאים: מרץ 2020, פברואר 2021 ומרץ 2021		Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC	170.6 מיליון דולר	170.6 מיליון דולר	30.9.2021	2021	רוסיה	ציין מטבע הפעילות
מספר נכסי השוואה: 6 (Asking Price) ולא עסקאות בפועל. השמאי הפחית 22% מהמחיר המבוקש		Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC	121.1 מיליון דולר	121.1 מיליון דולר	30.09.2020	2020	רוסיה	קרקע לבניה למגורים (לפרטים נוספים ראה ס"ק 3.1 לעיל). עלות מקורית 2,576,724

104 מסחר גדולים ולבנית בתים צמודי קרקע (בהיקף של 161,000 מ"ר זכויות בנייה למסחר ולבתים צמודים קרקע) נקבע: (א) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית מרכזי מסחר גדולים - ככל שהמוכר (מורגל הרוסית) לא יפעל לשינוי יעוד וסיווג החלקות הרלבנטיות, יידרש צמצום משמעותי בהיקף זכויות הבניה. למועד הדוח וללא שינוי הייעוד והסיווג כאמור לא ניתן לבנות בחלקות שיועדו לבניית מרכז מסחרי גדול; (ב) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית בתים צמודי קרקע ("רובע 10") - הגדרת יעוד השטח שונתה והוסרו מגבלות שונות באופן המאפשר לפעול בשטחים אלו להגדלת זכויות הבניה. לשינוי חקיקה נוספים מסוף דצמבר 2021 ומשנת 2022 שיכולים אף הם להשפיע על זכויות הבניה - ראה פירוט להלן.

יצוין, כי ערך הנכס האמור להלן אינו רשום בספרי החברה.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	עיתוי הערכה	שווי הנכס סמוך למועד הערכת השווי (100% כפי שמופיע בדוחותיה של החברה (חלק החברה) (44.5%) ¹⁰⁴	ערך הנכס בהתאם להערכת השווי (100% חלק החברה) (44.5%) ¹⁰⁴	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
								(באלפי רובל)	(חלק החברה שטח [מ"ר])
								105	44.5%
								2,397,107	

7.2.5 להלן פרטים אודות כל היוון עלויות מימון ופעולות הפיתוח שהחברה (באמצעות חברת הפרויקט) ביצעה בקרקע החל ממועד רכישתה :

במהלך השנים 2007-2020 בחנה החברה באופן שוטף את אופי הפעולות וההוצאות שנעשו בנכס לאורך התקופה האמורה והתאמת פעולות אלו להגדרת פעולות פיתוח כמשמעותם בתקן בינלאומי 23 לצורך בחינת הצורך בהיוון עלויות אשראי. בהתאם לתקן בינלאומי 23 עלויות אשראי מהוונות כאשר חברה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. התקן קובע כי פעילויות כאמור כוללות גם עבודה טכנית ומנהלתית שלפני תחילת ההקמה הפיזית, כמו הפעילויות הקשורות להשגת היתרים לפני תחילת הבניה.

במהלך השנים 2008 עד 2020 עסקה החברה (באמצעות החברה המקומית ברוסיה) באופן רציף בקידום תהליך קבלת מכלול האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך תחילת ההקמה הפיזית של הפרויקט. לפרטים ראה סעיף 7.2.3 לעיל. לאור האמור לעיל במהלך כל אחת מהשנים 2008 עד 2020 היוונה החברה עלויות אשראי לנכס. עלויות המימון המצטברות שהוונו עד ליום 30 בספטמבר 2020 לנכס ברוסיה הסתכמו לסך של כ- 123 מיליוני ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2020, החליטה מורגל על הפסקת היוון המימון בגין הקרקע, זאת בשל התקדמות משמעותית שחלה הן במערך ההסכמים בין מורגל לבין הרוכש (כהגדרתו להלן) והן במשא ומתן מול הרוכש ביחס לחלקות נוספות למימוש. החלטה זו של מורגל התקבלה בעקבות הסרה של חלק ניכר מאי הוודאות ביחס למימוש הקרקע על ידי מורגל.

7.3 פרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה :

א.	התקשרות בעסקת תמורות
	<p>ביום 21 במאי 2015 נחתמו מערך הסכמים הכוללים הסכם מסגרת והסכמים נוספים המפורטים להלן (להלן: "הסכם המסגרת") בין מורגל הרוסית (להלן: "המוכר") לבין צד שלישי מקומי (לעיל ולהלן: "הרוכש" או "הרוכש בעסקת התמורות"), לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות (כמפורט בסעיף ב' להלן) (לעיל ולהלן: "עסקת התמורות").</p> <p>על פי הסכם המסגרת, לצורכי עסקת התמורות בלבד, חולקה הקרקע לשמונה גושים המורכבים מחלקות, כאשר בכל גוש ישנן חלקות עליהן ניתן להקים מבני מגורים, חלקות עליהן ניתן להקים מבני ציבור וחלקות עליהן ניתן להקים דרכים ותשתיות שונות (להלן: "הגושים", "החלקות", "חלקות המגורים", "חלקות מבני הציבור" ו- "חלקות התשתיות", בהתאמה, ולהלן ביחד: "הממכר"). כל גוש יירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים (כמוזכר בסעיף ב' להלן) על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח של רובם הוסכם בין הצדדים והם צורפו להסכם המסגרת, והנוסח של יתרם כמו גם הלו"ז לחתימתם סוכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם המסגרת ונדחה בהסכמה לפי הצורך והתקדמות הפרויקט בפועל (להלן: "הסכמי המכר").</p> <p>בנוסף, במסגרת עסקת התמורות, חתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור של הגוש הראשון בפרויקט פלנטוגראד (לעיל ולהלן: "הגוש</p>

105 יצוין, כי החברה ואלקטרה (כהגדרתה בס"ק 7.3 א' להלן), השותפה (בשרשרת סופי) של החברה בקרקע ברוסיה, התקשרו ביום 31 במאי 2007 במזכר הבנות לפיו, בין היתר, החלטות בחברה המחזיקה בקרקע ברוסיה תתקבלנה פה אחד, ולפיכך השליטה בחברת הפרויקט המחזיקה בקרקע ברוסיה הינה שליטה משותפת ביחד עם אלקטרה. לפרטים נוספים אודות מזכר הבנות ראה ס"ק 7.3 א' להלן.

	<p>א. תיאור עסקת התמורות והתמורה בנייה</p> <p>1. לוחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור בכל אחד מהגושים במתחם נקבעו בהסכם המסגרת, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש אורכות למועדים במקרים הקבועים בהסכם המסגרת ובהתאם לדחיות והארכות מועדים שסוכמו בין הצדדים מעת לעת, לפי התקדמות הפרוייקט בפועל. ביחס לגושים 3 עד 8 במתחם, מועד חתימת הסכמי המכר לרכישתם ידחה כמפורט להלן.</p> <p>2. התמורה בנין חלקות המגורים</p> <p>2.1 בתמורה לרכישת הממכר, ישלם הרוכש למוכר תמורות בשיעור של 16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים ושטחי המסחר הזעיר שייבנו ויימכרו על ידו בחלקות המגורים (להלן: "התמורה").</p> <p>2.2 בסמוך למועד הוצאת היתרי בניה לגוש הרלוונטי על ידי הרוכש, יסכמו הצדדים את מחירי המחירון של הדירות שצפויות להיבנות על פי היתר. המוכר רשאי לדרוש מהרוכש לשנות את מחירי המחירון אחת לחמישה חודשים, ובמקרה שלא תושג בין הצדדים הסכמה בנוגע לכך, העניין יוכרע על ידי שמאי מוסכם.</p> <p>2.3 במסגרת העסקה, נקבעה נוסחה לחישוב התמורה של הדירות בגוש הראשון, המבוססת על מחיר המינימום בסך של 75,000 רובל לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה (להלן: "מחיר המינימום"). מחיר המינימום לדירות ביתר הגושים יוסכם בין הצדדים בעת חתימת ההסכמים למכירת החלקות בגוש הרלוונטי והוא בכל מקרה לא יפחת ממחיר המינימום למ"ר בנוי שסוכם בין הצדדים בנוגע לגוש הראשון, כמפורט לעיל. בתנאים מסוימים שסוכמו בין הצדדים, במקרה של הפחתת זכויות הבנייה יבוצעו התאמות של מחיר המינימום. במקרה שבו היקף זכויות הבניה בהיתרי הבניה יפחת מ-60% מהזכויות המאושרות באותה חלקת מגורים על פי ה-PPT, הצדדים ינהלו משא ומתן ביניהם בנוגע לכך, לרבות בנוגע לאפשרות התאמת מחיר המינימום, ואם הצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם תוך 180 יום מהיום שתימסר הודעה על כך – כל צד יהיה רשאי לדרוש את ביטול הסכם המסגרת ביחס לחלקת המגורים הרלבנטית ו/או ביחס להסכם המכר הרלוונטי, באמצעות פניה לבית המשפט המוסמך. אפשרות הפחתת מחיר המינימום אינה רלוונטית לגוש הראשון ולגוש השני.</p> <p>2.4 המוכר יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את מלוא התמורה (מבלי להמתין למועדים הקבועים בהסכם המסגרת) על פי הסכם המכר הרלוונטי, בקרות אירועים מסוימים (כגון: פשיטת רגל של הרוכש או של בעלת השליטה בו; בטלות או אובדן תוקף הבטוחות, כמפורט בסעיף 3 להלן; מכירת חלקות לצד שלישי שאינו רוכש דירות ללא קבלת הסכמת המוכר וכד').</p> <p>2.5 התמורה בנין חלקות התשתיות ומבני הציבור - הרוכש לא ישלם תמורה נוספת בנין חלקות מבני הציבור (למעט ביחס לחלקה המיועדת לתחנת חשמל לגביה תסוכם התמורה בין הצדדים, ככל שהרוכש יהיה מעוניין ברכישתה), אך יישא בכל עלויות התכנון והביצוע של התשתיות והנדסיות ומבני הציבור, לרבות תחזוקה והעברתם לרשויות הרלוונטיות (מלבד התשתיות עבור המבנים שאינם כלולים בעסקה זו).</p> <p>3. תשלומים ובטחונות</p> <p>3.1 לצורך הבטחת התמורה, במועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי, יירשמו על החלקות הנמכרות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת המוכר (להלן: "הבטחה הראשונית"). במועד שבו יתחיל הרוכש למכור את הדירות בחלקות הרלוונטיות, הבטחה הראשונית תומר לערבויות בנקאיות אוטונומיות בלתי חוזרות בגובה השווה לתמורה על פי הסכם המכר הרלוונטי או למחיר המינימום לפי הסכם המכר הרלוונטי (לפי שק"ד המוכר), אשר תופחתנה בהתאם לקצב תשלומי התמורה¹⁰⁶ (להלן: "הבטחה העיקרית").</p> <p>3.3 בהסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש השני, שנחתמו בשנת 2020, נקבע מנגנון תשלומים ובטוחות אחר, כמתואר בס"ק ג' להלן.</p> <p>3.3 כמו כן, חברת האם מקבוצת הרוכש חתמה כערבה להתחייבויות הרוכש כלפי המוכר עד לסך של כ-600 מיליון דולר. בשנת 2020, הוסכם בין הצדדים כי ערבויות החברה מקבוצת החברות של הרוכש, תינתן מכאן והלאה על ידי חברה אחרת מקבוצת חברות הרוכש ולא מחברת האם. זאת, לאחר שאיתנותה הפיננסית של החברה הערבה החדשה נבחנה ואושרה על ידי נציגי המוכר ונציגי החברות המחזיקות בה.</p> <p>4. תנאי מפסיק</p> <p>4.1 במקרה בו כתוצאה מנסיבות שונות (אשר פורטו בהסכם המסגרת והסכמי המכר) הקשורות למצפה הכוכבים הנמצא בסמוך לפרוייקט פלנטוגראד (להלן: "מצפה הכוכבים") לא יהיו בידי הרוכש היתרי בניה לחלקות מגורים כלשהן בגוש כלשהו, מלבד הגוש הראשון, 12 חודשים לאחר מועד חתימת הסכם המכר הרלוונטי ביחס לחלקה הראשונה בגוש הרלוונטי, ו-18 חודשים מהמועד הנ"ל ביחס ליתר החלקות בגוש הרלוונטי, תקום לרוכש זכות ביטול, בכפוף לאמור להלן בנוגע לזכות ביטול זו.</p> <p>ככל שהרוכש יממש את הזכות לביטול ביחס להסכם המכר הרלוונטי או ביחס לחלקים מהסכם המסגרת או ביחס לכל הסכם המסגרת, יושבו לרוכש כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר עם ההסכמים הרלוונטיים, הוא יהיה פטור מרכישה בפועל של החלקות שלגביהן יחולו הנסיבות הנ"ל וכן תושב לרוכש, בהתאמה, חלקה היחסי של המקדמה. לתנאי מפסיק נוסף ביחס לחלקות הגוש השני ראה בסעיף ג' להלן.</p> <p>בנוסף, ראה להלן את הוראות התנאי המפסיק בנוגע לחלקות הגוש השני.</p>	
--	---	--

¹⁰⁶ על פי תוספות אפריל 2017 הצדדים ישאו באופן שווה, קרי 50% כ"א, בסכום העמלות בנין הנפקתן של ערבויות בנקאיות אוטונומיות על ידי הרוכש לטובת המוכר (חלף שיעור של 90% אשר המוכר נדרש לשאת בו עובר להתקשרות בתוספות אפריל 2017) אשר תופחתנה בהתאם לקצב תשלומי התמורה.

ג. הסכמי מכר הגוש השני	
	<p>ביום 20 בפברואר 2020 השלימו הצדדים, מורגל והרוכש, את החתימה על הסכמי מכר של חלקות הגוש השני בפרויקט, הכולל 7 חלקות (להלן: "חלקות הגוש השני" ו-"הסכמי מכר הגוש השני", בהתאמה).</p> <p>להערכת מורגל הרוסית בהתאם למחירי המכירה בפועל של הדירות שנמכרו על ידי הרוכש בחלקות הגוש הראשון, סך התמורה העתידה להתקבל בידי מורגל הרוסית בגין חלקות הגוש הראשון וחלקות הגוש השני, כולל סכומים שכבר שולמו בפועל, עתידה להסתכם לסך של כ-78 מיליון דולר¹⁰⁷, כולל תקבולים ששולמו כאמור בסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכמי מכר הגוש השני ועדכונים לגבי ביצועם על ידי הצדדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התמורה בתמורה לחלקות הגוש השני (אשר עתיד לכלול כ-4,500 דירות), ישלם הרוכש למורגל הרוסית תמורות בשיעור של 16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש ממכירת דירות המגורים, שטחי מסחר זעיר וחניות תת קרקעיות שייבנו על ידו בחלקות הגוש השני (להלן: "התמורה") (כולל מנגנון השלמת הסכומים הרלוונטיים במועד התשלום הסופי במקרה שעד אז לא ימכרו כל הדירות והשטחים הנ"ל). 2. אופן תשלום התמורה 2.1 רכע - כאמור בביאורים, על פי עדכוני החקיקה שנערכו ברוסיה בשנים האחרונות יזם אינו רשאי לעשות שימוש בתקבולים המתקבלים מרוכשי דירות ותקבולים אלו מופקדים בחשבון נאמנות. רק לאחר סיום הבנייה, תחילת איכלוס רוכשי הדירות ומספר תנאים נוספים שצריכים להתקיים לפי הדין המקומי ברוסיה ולפי ההסכם בין הרוכש לבין הבנק אשר העמיד מימון לבניית הפרויקט – הרוכש יחייב רשאי לקבלם והוא יורשה להשתמש בהם כמפורט בסעיף 2.4 להלן. לאור האמור בסעיף 2.1 לעיל, הוסכם בין הצדדים כי התמורה תשולם באמצעות כתב אשראי שיתקבל מבנק מוביל ברוסיה ועלות כתב האשראי תחלק בין הצדדים באופן שווה. 2.2 תשלומים שוטפים – התמורה בגין חלקות הגוש השני תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים שוטפים אשר יחלו ב-3 השנים הקרובות לפי מועדים שסוכמו בין הצדדים (לנוכח גודל הפרויקט והיקף הדירות העתידות להיבנות בו) המשקפים את המועדים הצפויים לתחילת המכירות ביחס לכל חלקה ואת מועדי פתיחת כתב האשראי הבנקאי בהתאם. בנוסף, במקרים מסוימים (הקשורים בעיקר לזוהות הבנק שהעמיד את כתב האשראי והחלפתו) הרוכש יחייב רשאי לדחות את תחילת התשלומים השוטפים עד 90 ימים ביחס למועדים שסוכמו. 2.3 הסכם לתשלום במסגרת התשלומים השוטפים – הצדדים קבעו מחיר מינימום ל-3 חלקות הראשונות בגוש השני (חלקות 64, 66, 69) המבוסס על מחיר מינימום בסך של 85,000 רובל לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. מחיר המינימום ביחס ליתר החלקות בגוש השני (5 חלקות) יחושב שלושה חודשים לפני פתיחת כתב האשראי לכל חלקה בהתאם למחיר ממוצע של מכירות בתקופה של חמישה חודשים שקדמו ובלבד שהמחירים העדכניים באותה תקופה יהיו גבוהים ב-20% ממחיר של 85,000 רובל למ"ר וככל שלא, מחיר המינימום ביתר החלקות בגוש השני יחושב אף הוא לפי 85,000 רובל למ"ר. 2.4 השלמת תשלומים בנוסף לתשלומים השוטפים ולפני השלמת התשלום הסופי – אם וככל שיתאפשר על פי הדין המקומי ועל פי ההסכם עם הבנק המלווה של הפרויקט, לקבל כספים מחשבון הנאמנות בו יופקדו כספי רוכשי הדירות, כי אז השלמת התשלומים ל-16% מהמכירות בפועל בנוסף לתשלומים השוטפים שישולמו לפי כתבי האשראי תבוצע מתוך הכספים הנ"ל בהתאם ובכפוף לקצב מכירת הדירות עד לאותו שלב. 2.5 השלמת התשלום הסופי – ביחס לכל חלקה לאחר כ-4 שנים ממועד תחילת התשלומים השוטפים עבורה לפי כתבי האשראי תתבצע השלמת התמורה והתשלום הסופי בהתאם למחירי המכירה בפועל (כולל השלמת הסכומים הרלוונטיים במועד התשלום הסופי במקרה שעד אז לא ימכרו כל הדירות, החניות ושטחי המסחר הזעיר). 3. תנאי מפסיק - במקרה של הפסקת בניה או מניעת בניה כתוצאה מתיקוני חקיקה ו/או צווים שיפוטיים שיוטלו ו/או יחולו עד שנתיים לאחר מועד פתיחת כתב האשראי בכל חלקה רלוונטית, ולאחר תהליך שיכול להימשך עד שנה וחצי לאחר מכן, במסגרתו הצדדים ישתפו פעולה בניסיון למצוא פתרון לבעיה (תוך נשיאה של הצדדים שווה בשווה בשנה הראשונה ושל מורגל הרוסית בחצי השנה האחרונה בעלויות הריבית הבנקאית שתוטל בתקופת העיכוב) – הרוכש יחייב רשאי לבטל את העסקה ולקבל חזרה את התשלומים שישולמו על ידו עד לאותו מועד. 4. ביצוע העסקה נכון למועד הדיווח ביחס לכל חלקות המגורים בגוש השני – הושלמה העברת הבעלות על שם הרוכש, נרשמה לטובת מורגל משכנתא על זכויות הרוכש, המשכנתא לטובת מורגל הוסרה ובמקומה נרשמה משכנתא חדשה לטובת הבנק הרוסי SBERBANK, הושלמה פתיחת כתבי האשראי על ידי הבנק הנ"ל וחלק מהתשלומים על פי כתב האשראי (מתוך 16 תשלומים רבעוניים) כבר שולמו על חשבון התמורה. <p>נכון למועד דוח זה, סך התמורות שהתקבלו בידי מורגל הרוסית מהרוכש בגין חלקות הגוש הראשון והשני הסתכם לסך של כ-71 מיליון דולר (כולל החזר בגין הוצאות תשתית שהתקבלו כמפורט לעיל).</p> <p>בהמשך לאמור בסעיף 7.5 להלן, בדבר העמדת הלוואות בעלים למורגל (להלן: "הלוואות הבעלים") על ידי החברה, אלקטרה והשותף נוסף, יתרת ההלוואה העודפת של אלקטרה למורגל הרוסית עומדת, נכון למועד פרסום הדוח, על סך של כ-15 מיליון דולר (להלן: "ההלוואה העודפת"). להערכת החברה תמורות הגוש הראשון ותמורות הגוש השני יועברו לאלקטרה עד לפירעון ההלוואה העודפת ולאחר מכן תפרע יתרת הלוואות הבעלים בחלקים שווים לחברה, לשותף¹⁰⁸ ולאלקטרה.</p> <p>האמור לעיל בדבר היקף הדירות הצפוי בכל אחד מהגושים, תמורות העתידיות של הגוש הראשון והשני, והמועד האחרון לקבלתן הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מבוסס על ניסיון והערכות החברה ומורגל הרוסית בהתאם להסכמי מכר הגוש השני ומחירי המכירה בפועל של חלקות הגוש הראשון, בהתאם לשער הרובל במועדים השונים ובהתאם למידע שנמסר למורגל הרוסית מהרוכש. המידע הנ"ל עלול שלא להתקיים ו/או להשתנות, אף באופן מהותי, אם וככל שהרוכש לא יעמוד בתנאי הסכמי מכר הגוש השני ו/או ככל שיתקיים התנאי המפסיק והרוכש יבטל את הסכמי מכר הגוש השני ו/או ישתנו מחירי המכירה בפועל ו/או</p>

<p>לא יתקבלו כל האישורים הדרושים על פי דין להיקף הדירות המוערך על ידי הרוכש. לפיכך אין ודאות כי האמור לעיל יתקיים ואף יתקיים אין ודאות כי לא יחול בו שינוי, לרבות שינוי מהותי.</p> <p><u>השפעה חשבונאית</u></p> <p>ההכרה בהכנסה של מכירות חלקות הגוש השני ירשמו בדוחותיהן הכספיים של מורגל ושל החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ובכפוף לאי התקיימות התנאי המפסיק כאמור לעיל.</p>		
<p>במקביל להסכמי מכר חלקות המגורים (כמפורט בס"ק ב. בטבלה זו לעיל), יחתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות מבני הציבור בגוש הרלוונטי. הסכמי מכר חלקות מבני הציבור כוללים המחאה של התחייבויות המוכר כלפי העירייה ביחס למבני הציבור בגוש הרלוונטי וכן מנגנון המאפשר להחזיר את הקרקע למוכר ולהסב אליו את ההסכם הרלוונטי עם העירייה במקרה של ביטול הסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש הרלוונטי. כמו כן, כוללים הסכמי מכר של חלקות מבני הציבור, הוראות למקרה של ביטול של חלק מהסכמי מכר חלקות המגורים באותו הגוש, לרבות בעיצומם של שלבי התכנון והבניה של מבני הציבור.</p> <p>כמו כן, לאחר החתימה על הסכמים הנוספים, וככל שהדבר יידרש לצורך בניית התשתיות הרלבנטיות עבור פרויקט פלנטוגראד, יסכמו הצדדים ביניהם את לוחות הזמנים והתנאים לחתימת הסכמי חלקות התשתית המשותפת המשרתות את כל הגושים, בכדי לאפשר לרוכש להקים את התשתיות המשותפות. בנוסף, נחתמו על ידי המוכר והרוכש הסכמי שכירות שונים שתכליתם לאפשר לרוכש לקדם את פיתוח התשתיות בפרוייקט טרם החתימה בין הצדדים של הסכמים ארוכי טווח בנוגע לכך.</p>	<p>הסכמים נוספים</p>	<p>ד.</p>

107 האמור הינו בכפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד המובאת להלן.

108 הלוואות הבעלים תיפרע לפי יחס יתרת הלוואות הבעלים שהעמידו החברה והשותף, סכומים שמעבר להלוואות הבעלים, יחולקו פרו רטה להחזקותיהם בחברה המשותפת (היינו, 89% ו-11%, בהתאמה).

תחרות

השוק הרוסי הינו שוק גדול בהיקפו, בשוק פועלות מספר רב של חברות רוסיים אך גם חברות בינלאומיות. לאור היקפו של שוק הנדליין הרוסי וכמות חברות הנדליין הפועלות בתחום, החברה מעריכה כי חלקה בשוק הנדליין הרוסי הינו זניח.

הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום נדליין יזמי ברוסיה

להלן פרטים אודות הלוואות בעלים שהעמידה החברה ו/או שותפיה לחברות בנות וקשורות שלה, לצורך רכישה ומימון הנכס בתחום הנדליין היזמי ברוסיה :

הלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	תנאים עיקריים	ריבית אפקטיבית	ריבית שנתית	סכום מקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת הלוואה	מעמיד הלוואה	למימון הנכס
33,533	הלוואת הבעלים הינה בהיקף כולל של עד כ- 110 מיליון דולר (להלן: "הלוואת הבעלים") ביחס של 65% על ידי אלקטרה והשותף ו-35% על ידי פלנטוגראד בע"מ.	9%	9%	כ-118, אלפי ש"ח (28,975 אלפי דולר ¹⁰⁹)	ספטמבר 2007 עד דצמבר 2016 לשיעורין	החברה ¹⁰⁹	קרקע ברוסיה
47,085 (*)	הלוואת הבעלים תפרע באופן שבו ראשית, יוחזר לאלקטרה ולשותף חלקם העודף בהלוואות הבעלים (קרי 30%) ורק לאחר מכן תפרע יתרת הלוואות הבעלים בחלקים שווים לשותפה ולפלנטוגראד בע"מ. להלוואות לא נקבע מועד פירעון. יצוין כי נכון למועד זה נוצלו מלוא הלוואות הבעלים והועמדו הלוואות נוספות הכלולות ביתרה שלהלן.	9%	9%	כ-155,367 אלפי ש"ח (37,275 אלפי דולר)		השותפה (כהגדרתה בסעיף 7.2.3 עיל)	
50,926	הלוואת הבעלים תפרע באופן שבו ראשית, יוחזר לאלקטרה ולשותף חלקם העודף בהלוואות הבעלים (קרי 30%) ורק לאחר מכן תפרע יתרת הלוואות הבעלים בחלקים שווים לשותפה ולפלנטוגראד בע"מ. להלוואות לא נקבע מועד פירעון. יצוין כי נכון למועד זה נוצלו מלוא הלוואות הבעלים והועמדו הלוואות נוספות הכלולות ביתרה שלהלן.	8.729%	Libor + 4.25%	כ-121,800 אלפי ש"ח (30,000 מיליון דולר)		אלקטרה (כהגדרתה בסעיף 7.2.3 לעיל)	
8,521 (*)	הלוואת הבעלים תפרע באופן שבו ראשית, יוחזר לאלקטרה ולשותף חלקם העודף בהלוואות הבעלים (קרי 30%) ורק לאחר מכן תפרע יתרת הלוואות הבעלים בחלקים שווים לשותפה ולפלנטוגראד בע"מ. להלוואות לא נקבע מועד פירעון. יצוין כי נכון למועד זה נוצלו מלוא הלוואות הבעלים והועמדו הלוואות נוספות הכלולות ביתרה שלהלן.	9%	9%	כ-29,600 אלפי ש"ח (7,250 אלפי דולר)		המשקיע ¹¹¹	

¹⁰⁹ החל מיום 1 בינואר 2020, הלוואה שהועמדה על ידי חברת פלנטוגראד בע"מ (89%) למורגל הרוסית על פי הסכמי הלוואות בין חברת פלנטוגראד בע"מ למורגל הרוסית מיום 3 בספטמבר 2007 הוקצתה על ידי חברת פלנטוגראד בע"מ חברה קפריסאית המוחזקת 50% על ידי פלנטוגראד והמחזיקה במורגל הרוסית (להלן: "מורגל הקפריסאית") כמלווה. בהתאם לכך, מורגל הקפריסאית תהיה, החל מהמועד הקובע, אחראית לכל התחייבויות חברת פלנטוגראד וזכאית לכל הזכויות והסעדים של חברת פלנטוגראד בנוגע להלוואות מורגל הרוסית, לרבות פירעון, כמוסכם בין מורגל לחברת פלנטוגראד ו/או כפי שיוסכם בעתיד. פרט להקצאה האמורה, לא נעשה כל שינוי בתנאי הלוואות של מורגל. יצוין כי ביום 1.1.2020 הוסבו הלוואות שהעמידה פלנטוגראד לחברות נובל ומורגל קפריסין לחברה ולמשקיע (11%) בפלנטוגראד.

¹¹⁰ הלוואה אשר הועמדה על ידי פלנטוגראד בע"מ הועמדה באמצעות הלוואות בסך של 29,025 אלפי דולר ושל 7,150 אלפי דולר (הכולל גם השקעה הונית של 1.5 מיליון דולר, כמפורט לעיל), בהתאמה, שהועמדו לה על ידי החברה והרוכש (כהגדרתו בס"ק 7.3 א' לעיל) בתנאים זהים להלוואה שהועמדה על ידי פלנטוגראד למורגל הקפריסאית לצורך רכישת הקרקע ברוסיה, אשר פורטו לעיל.

¹¹¹

מחזיק כ-11% בפלנטוגראד בע"מ.

* ההלוואות הרובליות מוצגות בעלות מופחתת, לעניין העמדת ההלוואות בשווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 9. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 ב ד.2. של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

7.6 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול**
לאור התקשרות מורגל הרוסית בעסקת התמורות כאמור בסעיף 7.3 לעיל, בגין חלקה 57 ולאור קבלת היתרי בניה גם לחלקות 62,63 להערכת החברה אין השפעה לסיכונים הסביבתיים שכן העלויות יחולו על הרוכש כאמור בסעיף 7.3 לעיל. יחד עם זאת, ככל שעסקת התמורות תבוטל בגלל התקיימות התנאי המפסיק או מכל סיבה אחרת (לרבות מכוח שינוי חקיקה כמפורט בסעיף 7.2.3 לעיל ובאור 8 (ב)(4)(ד)(2) לדוחות הכספיים) כי אז להערכת החברה תהיה למורגל הרוסית תהיה חשיפה מהותית בגין אתר פסולת (המרוחק כ-1.3 ק"מ מהקרקע), בית קברות ומתקן שאיבה הסמוכים לקרקע ברוסיה (להלן: "המתקנים הסמוכים") ולפיכך ובהתאם לכך להערכת החברה יכול ויהיו למתקנים הסמוכים השפעה מהותית מאוד על שווי הקרקע ברוסיה כאשר נכון למועד פרסום דוח זה אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעה האמורה. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 8 ב ד.2.4. של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

7.7 **הסכמי שיתוף פעולה**
בין החברה לבין אלקטרה נחתם הסכם הבנות לפיו, בין היתר, הוסכם כי צד למזכר ההבנות אשר יאתר נכסים נוספים לרכישה באזור סנט פטרסבורג, יציע לצד השני להשתתף ברכישת הנכסים הנוספים באמצעות הרכשת ו/או חברת הבת הרוסית. עם זאת, יצוין כי בשלב זה אין בכוונת החברה לבצע השקעות בפרויקטים נוספים ברוסיה וההוצאות הצפויות הם בגין הוצאות שוטפות כגון הוצאות משפטיות וכדומה.

7.8 **הליכים משפטיים**
לעניין התביעות הקשורות לפרויקט ברוסיה ראה סעיף 7.2.3 לעיל.

7.9 **יעדים ואסטרטגיה עסקית**
בהתאם לאסטרטגיה של החברה (המפורטת בסעיף 20 להלן) לפיה החברה תפעל בתחום הנדל"ן רק בישראל, אין בכוונת החברה להרחיב את פעילותה ברוסיה. בהתאם לכך האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום היא להמשיך ולקדם את עסקת התמורות לגבי הקרקע בסנט פטרסבורג כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

7.10 **גורמי סיכון**
פעילותה של החברה ברוסיה חשופה, בין היתר, לגורמי הסיכון המפורטים להלן:
א. אי יציבות פוליטית – אי יציבות פוליטית ברוסיה, ושינויים מהותיים במדיניות הממשלה יכולים ליצור אי יציבות בשוק שבו פועלת החברה. כמו כן, למצב הגיאו-פוליטי בין רוסיה לאוקראינה עשויות להשפיע על פעילות החברה כגון פגיעה בשער החליפין של הרובל. ההשפעה על החברה עלולה להיות בייקור העלויות, בהגבלת יכולת החברה לנהל את עסקיה באופן אפקטיבי וכן בירידה בביקושים במגזר המגורים והמסחרי. במהלך חודש פברואר 2022 הכריזה רוסיה מלחמה על אוקראינה ופתחה בפלישה צבאית בקנה מידה משמעותי לאוקראינה. בעלות הברית המערביות של ארה"ב ושל האיחוד האירופי הגבירו את הסנקציות הפיננסיות והכלכליות נגד רוסיה ומנהיגיה, בין היתר, הגבלה ביחס להפסקת הפעילות עם הבנק המרכזי הרוסי, הסרת בנקים רוסיים נבחרים ממערכת ה-Swift העולמית ועוד. השווקים העולמיים מגיבים בתגובות לאירועים אלו, שער הדולר מתחזק מול מטבעות שונים בעולם בעוד הרובל הולך ונחלש נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שער הדולר מול הרובל נחלש בכ- 5% בהשוואה לשער ביום 31 בדצמבר 2021. לפרטים נוספים אודות השפעת אי היציבות הפוליטית והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה על עסקת התמורות ראה באור 8 (ד)(4) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ב. חשיפה לשער הרובל – לשינויי בשער הרובל עלולה להיות השפעה על שווי הנכס המוחזק ברוסיה.
ג. עסקת המסגרת והתקיימות התנאי המפסיק כהגדרתו בסעיף 7.3 לעיל - אם וככל שהתנאי המפסיק יתקיים (וביתר הגושים) והרוכש יבטל את ההסכמים שנחתמו בקשר עם הגוש השני בפרויקט פלנטוגראד מורגל הרוסית תידרש להשיב לרוכש את הסכומים שהושקעו על ידו במסגרת הסכם המסגרת וההסכמים ביחס לגוש הראשון והגוש השני כמפורט בסעיף 7.3 בטבלה שלעיל. בנוסף, אם לא יתקבלו האישורים הדרושים לפי החקיקה

החדשה מסוף דצמבר 2021 בנוגע למגבלות גובה הבנייה סביב שדה התעופה הסמוך לשטחי הפרויקט - עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על היקף זכויות הבנייה בפרויקט ובהתאם לכך על עסקת התמורות.

שינויי חקיקה העשויים להשפיע על המצב התכנוני בקרקע - זכויות הבניה הקיימות בקרקע עשויות להיות מושפעות הן מהליכי תכנון מפורט שיכולים להוביל להפחתה בזכויות הבניה, והן משינויי חקיקה ותקנות שהיו בשנים האחרונות ועלולים להשפיע גם על מתחם הפרויקט, על התכנון המפורט הקיים בקרקע (כאמור בסעיף 7.2.3 לעיל) ועל היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לבנות בפועל. לפרטים נוספים ראה באור 15 ה לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה		
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
+		
+		
	+	
+		
+		

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה ראה סעיף 21 להלן.

תחום הקמת פרויקטים בישראל

נכון למועד זה, החברה פועלת בתחום הקמת פרויקטים בישראל באמצעות תאגידים מוחזקים לרבות באמצעות ICR שלה מספר פרויקטים יזמיים ופרויקטי התחדשות עירונית (בשלבם שונים) כמפורט בסעיף זה להלן.

להלן פרטים עיקריים אודות הפרויקטים של החברה וחברות בנות בתחום הקמת פרויקטים בישראל. יודגש, כי האמור בטבלאות שלהלן כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד שלאחר סעיף 8.9 ב' להלן.

פרויקטים בהקמה:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות הכספיים ליום 31.12.22 ¹¹²	שיעור ביצוע ליום 31.12.22	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי	סה"כ הכנסות צפויות ¹¹³ (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום בניה צפוי
אחד העם	תל אביב	יזמי (סעיף 8.6)	2015	95%	95%	69 יחידות - 226 מ"ר מסחר	74,397	58%	69	58	226 מ"ר מסחר	344,501	107,956	31%	34,126	2024
פרויקט מידטאון ירושלים (פרויקט)	ירושלים	יזמי (סעיף 8.12)	2020	73%	73%	פרויקט בעירוב שימושים מגורים,	364,434	---	800 יח"ד ¹¹⁴	---	---	1,735,043	434,090	25%	316,886	2028

¹¹² העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד).

¹¹³ ההכנסות אינן כוללת הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית והכנסות משכירות שטחי המסחר.

¹¹⁴ יתרת זכויות החברה בנכס (75,000 מ"ר משרדים ומסחר, 200 דירות להשכרה ומבנה שימור ביעוד מלוני בשטח של כ- 5,700 מ"ר) מופיעים בדוחות החברה כנכס מניב ופירוט לגביהן ניתן בסעיף 9 להלן.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק התברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות הכספיים ליום 31.12.22 ¹¹²	שיעור ביצוע ליום 31.12.22	סה"כ יחידות לשייווק	סה"כ שנמכרו לדוח למועד פרויקט יזמי נדל"ן יזמי	סה"כ מסחר לשיווק בנין פרויקט יזמי	סה"כ הכנסות צפויות ¹¹³ (100%)	סה"כ רווח מהפרויקט (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום בניה צפוי
מהותי (מאוד)						מסחר ומשרדים										
מנרב ים	בת ים	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	50%	50%	220 מתוכם 165 יח"ד לשייווק	109,023	38.5%	165	159	---	464,098	105,801	23%	33,357	2024
הגפן, בר כוכבא, שלב א ¹¹⁵	הרצליה	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	50%	50%	264 מתוכם 180 יח"ד לשייווק ו- 784 מ"ר מסחר	118,110	24.95%	180	180	---	507,937	136,411	27%	51,027	2024
הגפן, בר כוכבא, שלב ב ¹¹⁶	הרצליה	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	50%	50%	136 מתוכם 96 יח"ד לשייווק ו- 496 מ"ר מסחר	87,540	7.56%	96	91	---	342,448	144,347	42%	67,047	2025
שדרות יפו ירושלים - יפו	תל אביב יפו	יזמי (סעיף 8.6)	2018	50%	50%	117 יח"ד + 800 מ"ר מסחר	95,013	19.77%	117	117	---	275,250	33,006	12%	13,241	2025
אושן פארק 1	נתניה	יזמי (סעיף 8.6)	2019	50%	50%	117 מתוכם 67 יח"ד לשייווק	29,961	43.36%	67	67	---	237,485	41,134	17%	11,764	2025
המסילה	הרצליה	יזמי (סעיף 8.6)	2018	50%	50%	54 (מתוכן 27 יח"ד לשייווק)	42,341	16.27%	27	18	---	170,469	35,062	21%	15,911	2025
אושן פארק 2	נתניה	יזמי (סעיף 8.6)	2020	50%	50%	117 יח"ד (לשייווק)	50,359	24.5%	60	50	---	237,720	67,991	29%	27,870	2025

פרויקטים בתכנון :

¹¹⁵ שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן. לפרטים נוספים ראה טבלה בסעיף 9 להלן.

¹¹⁶ שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן. לפרטים נוספים ראה טבלה בסעיף 9 להלן.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות בפרויקט	תיאור	עלות הכספיים בדוחות ליום 31.12.22 ¹¹⁷	סה"כ יחידות לשיעור	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות ¹¹⁸ (100%)	סה"כ רווח מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מצב תכנוני/סטטוס הפרויקט	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי
מתחם שדה דב (פרויקט מהותי מאוד) ¹¹⁹	תל אביב	יומי (סעיף 8.10)	2021	100%	100%	פרויקט מגורים ומסחר	1,386,192	480	2,000	3,245,769	687,293	687,293	21%	ראה פירוט בסעיף 8.10	2024	2030
קנדה בסיטי (לשעבר בנין לאומי) (פרויקט מהותי מאוד)	תל אביב	יומי (סעיף 8.11)	2017	81%	81%	פרויקט בעירוב שימושים למגורים, ומסחר	350,135	102	---	941,205	234,019	---	25%	ראה פירוט בסעיף 8.11 להלן	2023	2028
פארק צפון שלב א' (נווה גן) ¹²¹	רמת שרון	יומי (סעיף 8.7)	2021	50%	כ-50%	פרויקט מגורים ומסחר	713,838	548	1,140	1,463,822	311,116	155,558	21%	בכוונת ICR לקדם היתר בנייה להקמת בניינים למגורים וחזית מסחרית בהתאם לתוכנית בניין עיר המאושרות ובהתאם להנחיות המרחביות שאושרו על ידי הועדה המקומית. אושרה תוכנית עיצוב למגרשים 28 ו-30. התקבל היתר חפירה למגרשים 28+30. היתר חפירה 30 נקלט ומצוי בשלב בקרה מרחבית, טרם דיון בועדה המקומית. תוכנית עיצוב למגרש 27 הוגשה ונמצאת טרם דיון בועדה.	2023	2027
פארק צפון שלב ב' (נווה גן) ¹²²	רמת שרון	יומי (סעיף 8.7)	2021	50%	50%	פרויקט מגורים ומסחר	1,006,481	401	470	1,975,628	331,249	165,624	17%	בכוונת ICR לקדם היתר בנייה להקמת בניינים למגורים וחזית מסחרית בהתאם לתוכנית בניין עיר המאושרות במקום ובהתאם להנחיות	2023	2028

¹¹⁷ העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג החזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד).

¹¹⁸ הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר אשר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנדל"ן להשקעה.

¹¹⁹ שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן מניב. לפרטים נוספים ראה טבלה בסעיף 9 להלן.

¹²⁰ יתרת זכויות החברה בנכס (25,407 מ"ר תעסוקה, מלונאות ומסחר ו-2,370 מ"ר שטחי ציבורי) מופיעים בדוחות החברה כנכס מניב ופירוט לגביהן ניתן בסעיף 9 להלן.

¹²¹ הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט (עבור מגרשים 28-30 שיעור החזקה של 50%; עבור מגרש 27 – שיעור החזקה של 75%).

¹²² הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

¹²³ לפרטים אודות התקשרות ICR עם צד שלישי למכירת 50% מהזכויות בפרויקט ראה העי"ש 154 להלן.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות בפרויקט	תיאור	עלות הכספיים בדוחות ליום 31.12.22 ¹¹⁷	סה"כ לשיווק יחידות סה"כ לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו לדוח	סה"כ הכנסות צפויות ¹¹⁸ (100%)	סה"כ רוחם גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רוחם גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רוחם גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מצב תכנוני/סטטוס הפרויקט	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי
													המרחביות שאושר על ידי הועדה המקומית			
תל השומר ¹²⁴	רמת גן	יזמי (סעיף 8.7)	2017	50%	50%	פרויקט מגורים – 58 יח"ד	1,619	33	---	106,612	31,562	30%	15,781	טרם נקבע	טרם נקבע	תכנון מפורט ICR מקדמת תביע מאושרת, תכנון מפורט לפרויקט. הוגשה בקשה להיתר בניה בפרויקט. ההיתר נקלט ונידון בוועדה המקומית. בינואר 2023 זו החליטה לשוב ולדון לאחר השלמות.
סלמה ¹²⁵	תל אביב	יזמי (סעיף 8.7)	2016	25%	50%	47 יח"ד וכ- 474 למסחר ותעסוקה	25,582	47	---	91,216	27,756	27%	136,144	טרם נקבע	טרם נקבע	ICR הגישה בקשה להיתר בניה עם בקשת הקלה להגדלת כמות יחידות ל- 47 יחידות ובחודש יוני 21 התקבל אישור ועדה להיתר בתנאים. ICR פועלת להשלים את התנאים לקבלת היתר בניה. צפי לקבלת היתר הבניה הינו מאי 2023
ההסתדרות ¹²⁶	גבעתיים	פינוי בינוי (סעיף 8.7)	---	50%	50%	פרויקט מגורים – 333 יחידות מתוכן 216 יחידות לשיווק	7,215	216	116	996,096	310,494	31%	155,247	2023	2027	בחדש דצמבר 2021 הרשות להתחדשות ממשלתית אישרה את המתחם כמתחם לפינוי בינוי. בחודש דצמבר 2021 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים למתן תוקף את התביע אותה קידמה ICR. החברה הגישה בקשה להיתר אשר נקלטה ועברה לשלב בקרה מרחבית

¹²⁴ הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט .

¹²⁵ הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט .

¹²⁶ הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט .

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק האפקטיבי החברה בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות הכספיים לדוח 31.12.22 ¹¹⁷	סה"כ יחידות לשיוק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות ¹¹⁸ (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מצב תכנוני/סטטוס הפרויקט	מועד תחילת צפוי	מועד סיום בניה צפוי
													לקראת דיון בועדה.			

עבודות קרקע :

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק האפקטיבי החברה בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות הכספיים לדוח 31.12.22 ¹²⁷	זכויות נוכחיות	זכויות צפויות (מצ"ב) תכנוני מבוקש – מ"ר (לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (החברה האפקטיבי)	סטטוס תכנוני נוכחי	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
בית הנערה	הוד השרון	זמי (סעיף 8.8)	2021	50%	50%	פרויקט מגורים	374,786	450	464	2,772,256	592,459	296,229	ראה בסעיף 8.8 להלן	טרם נקבע	טרם נקבע
פארק צפון (נווה גן) – שלב ג' ¹²⁸	רמת השרון	זמי (סעיף 8.8)	2021	50%	50%	פרויקט מגורים	604,547	256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר	---	1,219,449	291,750	145,875	בכוונת ICR לקדם היתר בניה להקמת בניינים למגורים וחזית מסחרית בהתאם לתוכניות בניין עיר מאושרות ובהתאם להנחיות המרחביות שאושרו על ידי הועדה המקומית	טרם נקבע	טרם נקבע

פרויקטים אחרים עיקריים (התחדשות עירונית): פרויקטים מעל 67% חתימות

¹²⁷ העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד).
¹²⁸ הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

שם הפרויקט ¹²⁹	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹³⁰								
אידימית, גבעתיים	פינוי בינוי	50%	50%	67%	100%	42	76 יח"ד	319,470	67,924	33,962	21%	טרם נקבע	טרם נקבע
הנטקה, קרית יובל, ירושלים	פינוי בינוי	50%	50%	67%	100%	138	287 יח"ד - 1,000 מ"ר מסחר	798,949	182,678	91,339	23%	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם הצופים, לוד	פינוי בינוי	50%	50%	67%	83%	48	262 יח"ד - 1,339 מ"ר מסחר	472,017	82,551	41,276	17%	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם דיזינגוף - המייסדים, נתניה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	84%	62	129 יח"ד - 165 מ"ר מסחר	374,001	74,462	37,231	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם גפאנוב, אשדוד	פינוי בינוי	50%	50%	67%	70%	168	588 יח"ד - 2,200 מ"ר מסחר	1,188,684	190,641	95,321	16%	טרם נקבע	טרם נקבע
רוטשילד בתים	פינוי בינוי	25%	25%	67%	92%	163	397 יח"ד, 1,200 מ"ר מסחר - 10,000 מ"ר מלונאות	668,008	136,372	68,186	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם בשכונת קטמונים, ירושלים	פינוי בינוי	50%	50%	67%	85%	150	295 יח"ד - 800 מ"ר מסחר	972,128	273,616	136,808	29%	טרם נקבע	טרם נקבע
בר כוכבא 86, הרצליה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	72%	29	48 יח"ד - 175 מ"ר מסחר	125,643	24,799	12,400	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
ברודצקי-33, תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	80%	85%	48	40 יח"ד	197,812	52,720	26,360	27%	טרם נקבע	טרם נקבע
רבי עקיבא, הרצליה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	71%	56	114 יח"ד	305,085	68,386	34,193	22%	טרם נקבע	טרם נקבע
סטרומה, חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	76%	156	515 יח"ד - 500 מ"ר מסחר	932,068	157,318	78,659	17%	טרם נקבע	טרם נקבע
קוקיס, בת-ים	פינוי בינוי	50%	50%	67%	88%	57	114 יח"ד - 300 מ"ר מסחר	352,980	69,023	34,512	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
ז'אן ז'ורס, חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	77%	125	413 יח"ד	813,750	121,090	60,545	15%	טרם נקבע	טרם נקבע
כצנלסון, יהוד	פינוי בינוי	50%	50%	67%	72%	272	544 יח"ד - 450 מ"ר מסחר	1,292,806	178,646	89,323	14%	טרם נקבע	טרם נקבע
אבא הילל רש"י, רמת גן	פינוי בינוי	50%	50%	67%	73%	82	128 יח"ד	393,191	75,761	37,881	19%	טרם נקבע	טרם נקבע
סולומון, נתניה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	79%	112	212 יח"ד - 367 מ"ר מסחר	525,885	84,967	42,483	15%	טרם נקבע	טרם נקבע

הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט. ¹²⁹
כאמור בסעיף 8.1.1 להלן, בהתאם לחוק ההסדרים השיעור הנדרש הינו 66% חלף 80% כפי שהיה עד לאישור חוק ההסדרים אלא אם נקבע שיעור גבוה יותר בהסכם. למעט פרויקט תמ"א שבו השיעור הנדרש נותר 80%. ¹³⁰

פרויקטים מתחת ל-67% חתימות

שם הפרויקט ¹³¹	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות בפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בנייה לטובת הבעלים)	סה"כ רוח גולמי מהפרויקט (100%)	סה"כ רוח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	אחוז רווח גולמי מהפרויקט	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי
				שיעור השכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹³²	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים								
הורד א', אור יהודה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	66%	88	225 יח"ד	521,718	102,005	51,002	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
הורד ב', אור יהודה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	32%	88	223 יח"ד	521,718	102,005	51,002	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
אנצ'ו סירני, גבעתיים	פינוי בינוי	25%	25%	67%	0%	312	424 יח"ד ו- 12,137 מ"ר מסחר	852,377	169,569	84,785	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם רסקו, חולון	תמ"א 38	50%	50%	80%	51%	158	335 יח"ד ו- 458 מ"ר מסחר	673,068	95,447	47,723	14%	טרם נקבע	טרם נקבע
נווה כפיר, תל-אביב	פינוי בינוי	50%	50%	67%	32%	111	178 יח"ד	466,667	98,507	49,254	21%	טרם נקבע	טרם נקבע
יציאת אירופה, חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	53%	116	383 יח"ד	754,640	112,294	56,147	15%	טרם נקבע	טרם נקבע
ז'אן ז'ורס 2, חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	0%	128	422 יח"ד	763,753	125,090	62,545	16%	טרם נקבע	טרם נקבע
הלוחמים, חולון	פינוי בינוי	50%	50%	67%	0%	145	290 יח"ד ו- 550 מ"ר מסחר	726,775	112,483	56,241	19%	טרם נקבע	טרם נקבע
ביאליק נורדאו, רמת גן	פינוי בינוי	50%	50%	67%	12%	90	144 יח"ד	365,547	57,036	28,518	16%	טרם נקבע	טרם נקבע
פנקס, תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	80%	0%	26	35 יח"ד	149,368	28,609	14,304	19%	טרם נקבע	טרם נקבע
דה האז, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	80%	0%	18	19 יח"ד	111,889	32,670	16,335	29%	טרם נקבע	טרם נקבע
סומקו, תל אביב	פינוי בינוי	50%	50%	67%	60%	144	256 יח"ד	685,179	121,522	60,761	18%	טרם נקבע	טרם נקבע
ברודצקי 39, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	80%	79%	24	20 יח"ד	103,128	21,585	10,792	21%	טרם נקבע	טרם נקבע
מעונות שרה, הרצליה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	59%	186	449 יח"ד ו- 1,146 מ"ר מסחר	1,376,993	321,260	160,630	23%	טרם נקבע	טרם נקבע
הראה-נגבה, רמת גן	פינוי בינוי	50%	50%	67%	0%	109	158 יח"ד ו- 200 מ"ר מסחר	409,480	64,196	32,098	16%	טרם נקבע	טרם נקבע
פרו, רמת גן	פינוי בינוי	50%	50%	67%	0%	144	206 יח"ד	645,423	139,506	69,753	22%	טרם נקבע	טרם נקבע

¹³¹ הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט .
¹³² כאמור בסעיף 8.1.1 להלן, בהתאם לחוק ההסדרים השיעור הנדרש הינו 66% חלף 80% כפי שהיה עד לאישור חוק ההסדרים אלא אם נקבע שיעור גבוה יותר בהסכם, למעט פרויקט תמ"א שבו השיעור הנדרש נותר 80%.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מתכונת ההתקשרות בה פועלת החברה בתחום זה, הינה איתור פרויקטים שבמועד ההתקשרות הוערכו כבעלי פוטנציאל רווחיות גבוה ובמקביל ולעיתים החברה שילבה משקיעים, טרם רכישת הקרקע (כגון, מידטאון ירושלים, פרויקט אחד העם וכדומה) ובכך הקטינה את סיכוני הפעילות של החברה.

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת הקבוצה (בין לבדה ובין ביחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) ברכישת קרקעות, בייזום, תכנון, פיתוח, ובניה של פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר על הקרקעות לרבות פרויקטים בעירוב שמושים שנרכשו ובשיווק ומכירה, של שטחי מגורים, משרדים ומסחר בפרויקטים האמורים.

בנוסף, החברה, באמצעות ICR, פועלת בתחום ההתחדשות העירונית כאשר נכון למועד דוח זה, ל-ICR פרויקטים בשלבים שונים בתחום ההתחדשות העירונית כמפורט בסעיף 8.9 להלן.

בפרויקטים של החברה שילוב קבוצת המשקיעים נעשה על ידי החברה ומנהליה, שהינם בעלי השליטה בחברה (בעיקר הודות למוניטין, ניסיונם והיכרותם רבת השנים של ה"ה רוזן וטוכמאיר, בעלי השליטה, עם המשקיעים). המשקיעים (עליהם נמנית החברה) מתקשרים ביניהם בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי האחזקות בחברת הפרויקט. יצוין, כי בשנים האחרונות על משקיעי החברה בפרויקטים השונים נמנים גם גופים מוסדיים (לדוגמא פרויקט מידטאון ירושלים, פרויקט קנדה בסיטי) בין היתר ההסכם האמור קובע לרוב כי החברה תהיה המשווקת הבלעדית של הפרויקט הרלוונטי בתמורה לעמלות שיווק. ההסכם בין החברה לבין המשקיעים הינו לרוב דומה ועיקרו מפורטים בסעיף 6.1(יא') לעיל.

מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט נעשה על ידי החברה המחזיקה בפרויקט לרבות באמצעות מימון בנקאי משותף, אשר תנאיו מסוכמים עם הגורם המממן על ידי חברת הפרויקט וההון העצמי הנדרש לחברת הפרויקט מועמד לה על ידי החברה ועל ידי כל אחד מהמשקיעים, בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד מהמשקיעים, לפי העניין כאשר במרבית הפרויקטים של החברה (כגון פרויקט אחד העם ופרויקט קנדה בסיטי) המימון שמועמד על ידי המשקיעים (שאינם החברה) הינו מימון עודף ביחס לחלקם היחסי בחברת הפרויקט.

תחום הקמת פרויקטים בישראל, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המקרו כלכלי, עליית הריבית, המצב הביטחוני, מדיניות הממשלה, עלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. לפרטים נוספים אודות המצב המקרו כלכלי בישראל ראה סעיף 5 לעיל.

תחום הקמת פרויקטים בישראל הינו תחום המתאפיין בתחרות ופעילות של גורמים רבים, עליהם נמנים חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה.

תחום הקמת פרויקטים בישראל מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים והכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – דבר העלול לפגוע ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

פינוי בינוי – כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים באזורים בדרוג סוציו אקונומי נמוך), שלעיתים כוללים גם יעודים נוספים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני

מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"). פרויקט פינוי בינוי יכול להתקיים באחד משני מסלולים:

האחד, מסלול רשויות מקומיות – במסלול הרשויות המקומיות, הרשויות המקומיות מקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות המנהלת להתחדשות עירונית בעיר (להלן: "המנהלת"). תפקידה של הרשות המקומית הוא קידום תכנון הפרויקטים, הכנת תוכנית מפורטת המוסיפה זכויות בנייה לציפוף השטח הבנוי במתחם בהובלת צוות תכנון הנבחר ע"י המנהלת ואגף הנדסה בעירייה ובמימון הרשות. המנהלת מסייעת לארגן את התושבים במתחם ומלווה אותם בבחירת הנציגות, עו"ד מייצג ויזם ועד שלב הביצוע בפועל של עסקת מקרקעין בין בעלי הזכויות ליזם. שלבי הפעילות הינם כך, שלאחר הכרזת מנהל הרשות על מתחם מסוים כמתחם פינוי-בינוי מנהל הרשות והרשות המקומית הרלוונטית כורתים הסכם ביניהם, המגדיר את חובות הרשות בעניין קידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ואת השתתפות הרשות במימונו. תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן אולם למנהל הרשות יש סמכות לבטלה בתנאים הקבועים בדן. לאחר אישור התוכנית המפורטת במוסדות התכנון, על בעלי הזכויות במתחם להתארגן ולהתקשר עם יזם שיכין תכנון מפורט ויקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך ביצוע הפרויקט והיזם יישא בעלויות הכרוכות בכך ובביצוע הפרויקט. במסגרת מסלול זה ניתנות מספר הטבות ממשלתיות שהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (התב"ע החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט; פטור מהיטל השבחה – בתנאים מסוימים; פטור מתשלום מס שבח; פטור/ הקלה ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים; פטור מתשלום דמי היתר – בתנאים מסוימים.

השני, מסלול מיסוי – במסלול מיסוי מקודמים פרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות יזמים פרטיים, ובהסכמת הרשות המקומית. לפי מסלול זה, מנהל הרשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי, וזאת לאחר התייעצות עם מנהל רשות המיסים וקבלת הסכמת הרשות המקומית, והיזם, בשיתוף בעלי הדירות, פועל לאישור תוכנית מפורטת המוסיפה זכויות בנייה למתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן אולם למנהל הרשות יש סמכות לבטלה בתנאים הקבועים בדן. שלא כבמסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה הרשות אינה משתתפת במימון התכנון, אך היזם זכאי להקלות מס דוגמת – פטור/הקלה מהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים זכאים, בתמורה למכירת מלוא זכויותיהם בקרקע, לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש. לצורך הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים תחתם, הדיירים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת ביצוע העבודות למעט פרויקטים של בינוי-פינוי, שבמסגרתם הדיירים עוברים ישירות מדיירתם לבניין חדש שבנה היזם במתחם בסמוך לדירתם הקיימת. פרויקטים של פינוי בינוי הדיירים זכאים לקבלת דמי שכירות למשך כל תקופת הבנייה, ממועד פינוי דירתם הקיימת ועד לקבלת הדירה החדשה.

תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה, התשפ"ב-2022
חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 קובע כי לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה עם בעל דירה בבית משותף יקיים היזם כינוס משותף לבעלי הדירות ובמהלכו יציג את העסקה המוצעת על ידו. כן מחויב החוק כי לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקה ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות את מסמך עיקרי הצעה. עוד מחויב היזם להודיע על חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף לכל בעלי הדירות. התקנות מפרטות את ההוראות בנוגע לאופן ביצוע הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן על אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה.

הקלות בתחום המיסוי – הן ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית והן ביחס לפרויקטים יזמיים

1. "מס מטר" – חוק ההסדרים קבע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופולין גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלות ב"מתחמי השפעה"¹³³, וכן תוכניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משיבחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית, חלף שיעור של 50% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. קרי, בשה"כ ישולם 75% מן ההשבחה.
2. "שכירות מוסדית – הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד" – נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר

133 יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31.12.2022, יקבעו מתחמי השפעה זמניים (להלן: "מתחמי השפעה").

בסמכות הוועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית¹³⁴. בתוך כך, חוק ההסדרים המסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ-200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בעניין "דיוור בהישג יד"; (2) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר¹³⁵ בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63 לחוק התכנון והבניה. סעיף 63 לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו-20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיוור, ייועדו ליחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת.

תמ"א 38 – כללי

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים (תמ"א 38/1, בו החברה אינה פועלת נכון למועד הדוח) ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות במבנה (תמ"א 38/2, בו פועלת החברה נכון למועד הדוח). על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן מתירה חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהוועדה המקומית.

היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד דוח זה, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים כאשר חלקם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כגון: תיקון הנועד לאפשר סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת; תיקון המאפשר הריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (להלן: "תיקון 38/2"); תיקון המאפשר מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים¹³⁶; תיקון לחוק מע"מ לפיו היזם יכול לדרוש את מלוא תשומות הבנייה המשולמות על ידו לרבות עלויות הבנייה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק ביחס לזכויות החדשות בפרויקט והכל בכפוף לתקרות ולמגבלות נוספות שנקבעו בחוק האמור; תיקון שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש; וכן תיקון לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") הקובע כי הוועדה המקומית תוכלנה לגבות היטל השבחה בשיעור מופחת של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל-2.5 קומות שהוענקו לו.

תוקף תמ"א 38

תוקף התוכנית המקורית נקבע ל-5 שנים והיא הוארכה מספר פעמים. ביום 15 בנובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי הוראות תמ"א 38 יחולו עד ליום 1 באוקטובר 2022. בהתאם להודעת המועצה, התמ"א לא השיגה את המטרה המרכזית שלשמה הוקמה שהינה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. מהנתונים שהוצגו בפני הוועדה עולה כי התמ"א כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון. בנוסף, על פי המועצה, התמ"א לא השיגה את מטרתה גם מבחינה תכנונית שכן היא מאפשרת מתן היתר למגורים בלבד, זאת מבלי לתת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור הדרושות לתושב. נוסף על כך מתן היתר נקודתי לבניין הבודד, ללא ראייה תכנונית ברמת המתחם, יכול לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו.

ביום 5 באפריל 2022, ולאחר שעודכנה כי תיקוני החקיקה הנוגעים להחלפת תמ"א 38, טרם אושרו בקריאה בשניה ושלישית, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקפה של התמ"א בשנה נוספת, עד ליום 1 לאוקטובר 2023, ובכך לאפשר תקופת מעבר סבירה בין ההסדר הקבוע בתמ"א להסדר החקיקתי שעתיד להחליפה באופן מדורג, כאשר הובהר כי הארכה זו מהווה הארכה סופית ואחרונה. בהחלטות המועצה הארצית הנזכרות לעיל, נקבעו הוראות מעבר הקובעות כך:

א. הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 1.10.2023, ולאחר מועד זה יפקעו באופן סופי.

134 עובר לחוק ההסדרים, ועדה מקומית הייתה רשאית להגדיל את שטח המותר לבניה המיועד למגורים, ובלבד שמדובר בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, וכי התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל

135 למעט בשטח מגרש שמותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה.

136 על אף האמור, יצוין, כי בתמ"א 38 מעניקה שיקול דעת לוועדות המקומיות אשר יכולות להתאים את תחולת התמ"א באמצעות עריכת תכנית מכח סעיף 23 לה כך, לדוגמא, נהגה עיריית תל אביב בשעה שקבעה ב תוכנית הרובעים שבאזורים מסוימים תותר בניית 2.5 קומות נוספות ואילו באחרים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (באזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבניה בלבד). תכנית הרובעים כוללת מס' תוכניות, מתוכן נכון למועד סקירה זו, קיבלו תוקף תכנית רובע 3 ותוכנית רובע 4 ותוכנית רובע 5 ו-6 הופקדה ונמצאת בתקופת התנגדויות.

ב. הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18.5.2026 (להלן: "התקופה הנוספת") – בכפוף לעמידה בכל התנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית הנוגעת לדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2023, לפיה היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת.
 2. הוועדה המקומית הנוגעת לדבר, הכינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או של הישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023.
 3. הוועדה המקומית תמסור למנהל התכנון הודעה על החלטה על התקופה הנוספת וכן על הגשת תכניות כמפורט לעיל, ומנהל התכנון יעביר את המידע למועצה הארצית ויפרסם באתר האינטרנט שלו את מרחבי התכנון בהם ימשיכו לחול הוראות התמ"א.
- ג. על כל בקשה להיתר שהוגשה בתוך תקופת תוקפה של התמ"א קרי עד ליום 1.10.2023 או בתוקף התקופה הנוספת (במידה והוועדה המקומית אשרה את תחולתה) קרי עד ליום 18.5.2026, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

בנוסף למפורט לעיל, ברשויות בהן אושרו תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 – פקיעת התמ"א לא גוררת אחריה את פקיעתן של תכניות שאושרו מכוחה, אלא אם כן נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות התכנית שאושרה מכוחה של התמ"א כי היא צמודה לתוקף תמ"א 38 ועם פקיעת התמ"א תפקע אף היא. אם נקבעו הוראות פקיעה אחרות בתכנית עצמה, הרי שהוראות פקיעה אלה, הן ההוראות שחלות על התכנית, ללא קשר לפקיעתה של התמ"א¹³⁷. בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה שנוכרה לעיל, פעלה הממשלה לקדם תיקון לחוק התכנון והבניה (תיקון זה נודע בשם "חלופת שקד") כאשר ביום 10.7.2022 התפרסם תיקון 139 לחוק התכנון והבניה. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, באחת החלופות הבאות:

תכנית במסלול של הריסה ובניה מחדש (כפופה להריסת כלל המבנה ובנייתו מחדש) (קיימת אפשרות לקידום מסלול זה על מתחם המורכב לכל הפחות מ-3 מגרשים);

א. תכנית במסלול של הריסה ובניה מחדש, ותוספת שטחי בניה במגרש אחר (כפופה להריסת כלל המבנה ובנייתו מחדש);

ב. תכנית במסלול של חיזוק מבנים קיימים (כפופה לחיזוק המבנה כולו לפי תקן לעמידות ברעידות אדמה);

ג. תכנית במסלול של חיזוק מבנים קיימים, ותוספת שטחי בניה במגרש אחר (כפופה לחיזוק המבנה כולו לפי תקן לעמידות ברעידות אדמה).

האפשרות לאשר תכנית לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה – באחת מהחלופות שפורטו, הינה בכפוף לכך שבמגרש המיועד קיים מבנה טעון חיזוק, שלכל הפחות 70% משטח הבניה שלו משמש כדן למגורים (שטח עיקרי ושטחי שירות), וכן כי מתקיימים בו התנאים הבאים:

א. ההיתר לבניית המבנה ניתנה לפני יום 1.1.1980 או עד ליום 31.12.1984 וניתנה חוות דעת מהנדס שהוא אינו נבנה בהתאם לתקן עמידות מבנים ברעידות אדמה;

ב. לא בוצע במבנה, לפי היתר, עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה;

ג. המבנה לפחות בן שתי קומות מעל הקרקע, ויש בו לפחות ארבע יחידות דיור שנבנו לפי היתר (במניין הקומות תבוא קומת עמודים, וכן קומה עליונה, ובלבד ששטחה לא פחות ממחצית השטח של הקומה שמתחתיה).

היקף הזכויות הכולל במסלולי הריסה ובניה מחדש לפי חלופת שקד הינה בין 400% ל-500% משטח הבינוי הקיים במגרש (היקף הזכויות מושפע ממש' המגרשים בתחום התכנית, כאשר בסמכות שר הפנים באישור וועדת הפנים והגנת הסביבה, לקבוע בצו שהזכויות יהיו עד 450%, 500% או 550%). היקף הזכויות הכולל במסלולי חיזוק מבנה קיים הינה עד 200% משטח הבינוי הקיים במגרש (במקרה של חיזוק מבנה במגרש אחר, עד 200% בשני המגרשים גם יחד). בתכנית מכח חלופת שקד, מוסד התכנון יכול לדרוש תוספת זכויות לטובת שימושי ציבור. בחלופת הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר עד 10% מהשטח שנוסף לטובת שימושים של גן ילדים/מעון, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים כפי שיקבע בצו שר הפנים. בחלופת חיזוק מבנה קיים, ניתן לאשר עד 14% מהשטח שנוסף, לטובת שימושים של גן ילדים/מעון בלבד.

יצוין כי היטל השבחה בגין תכניות שיקודמו מכח חלופת שקד - יעמוד על 25% מההשבחה (על כל תוספת הזכויות). למועצת הרשות המקומית, לפי הצעת ראש הרשות, יש סמכות לקבוע פטור מלא מתשלום היטל השבחה, או פטור חלקי, כך שישולם 12.5% (1/8) מההשבחה כהיטל, קביעה זו יכולה לחול על כל שטח הרשות או חלקה.

נכון למועד דוח זה, ICR והחברה (ביחס למתחם בבלי) מקדמות מספר מתחמים בהם מקודמת תוכנית בה כלולות זכויות הנובעות מתמ"א 38 כדלקמן: ברודצקי תל אביב, מתחם רסקו חולון, פנקס תל-אביב ודה האז תל-אביב, והבקשות או התוכניות (לפי העניין) ביחס לפרויקטים הנ"ל הוגשו לרשויות התכנון כאמור בסעיף 8.9 להלן ו/או יוגשו לרשויות התכנון עד למועד פקיעת תוקף של תמ"א 38/2 (קרי, חודש אוקטובר 2023) ולהערכת החברה, מבנה המיסוי

עמדה זו, מבוססת על חוות דעתו של מינהל התכנון שפורסמה ביום 7.6.2021, לאחר פרסום החלטת המועצה מיום 5.11.2019 בדבר תוקפה של תמ"א 38.

והיטלי ההשבחה לפרויקטים אלו יהיו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 כפי שהם נכון למועד דוח זה. בנוסף, למיטב ידיעת ICR והחברה (ביחס למתחם בבלי) בהתאם לדיונים שקיימה עם צוותי התכנון בעירויות הרלוונטיות ומחלקת ההנדסה, ניתן יהיה להוציא את הפרויקטים הנ"ל לפועל.

8.1.2

סוגי פרויקטים

- א. עסקת מזומן – עסקה בה הקבוצה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.
- ב. עסקאות פינוי בינוי – כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל.
- ג. עסקת קומבינציה – עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיוור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.
- ד. מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים – לעיתים הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "רמ"י") ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר בקרקעות של רמ"י או בעלות כשמדובר במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז או מסכום המינימום שנקבע במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות וכדומה). במכרזים של רמ"י לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו הזוכה. במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים לעיתים המכרז כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו, מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז.

8.1.3

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הליכי תכנון ובנייה – הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), ביחס לפרויקטים בהם זה נדרש.

אישור תיקון לחוק המכר – בחודש יולי 2022 אושר תיקון לחוק המכר הכולל שני נושאים שיש בהם השפעה על החברה: (1) הגבלת הפרשי הצמדה המשולמים על ידי הרוכש, כך שביחס לחוזים שיחתמו החל ממועד אישור החוק, הרוכש ישלם הפרשי הצמדה רק בגין 50% מתוך 80% מתשלומי התמורה המאוחרים (בפועל – ישולמו הפרשי הצמדה בגין 40% ממחיר הדירה); (2) צמצום הנסיבות לפיהן החברה יכולה לטעון לעיכובים במסירה שאינם באחריותה וכן צמצום פרק הזמן הנתון לחברה לאחר במועד המסירה, מכל סיבה שהיא, מבלי להידרש לתשלום פיצויים מ – 60 ימים ל – 30 ימים.

כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנוזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשי"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה וכדומה.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

8.1.4

- גורמי ההצלחה הקריטיים ביותר עבור פעילותה בהקמת פרויקטים בישראל הינם כדלקמן:
- (1) ההון האנושי והניסיון המצטבר של הפועלים מטעמה בתחום זה, ובראשם ה"ה רוזן וטוכמאיר (בעלי השליטה בחברה), להם ניסיון רב שנים בתחום זה והכרות מעמיקה עם שוק הנדל"ן בישראל.
 - (2) היכולת לאתר מקרקעין בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה ויכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק.
 - (3) השגת מימון חיצוני לטובת פרויקטים בהם מעורבת החברה, לאור היקפם הכספי הגדול.
 - (4) מערך השיווק של החברה והיכולת לשווק את הפרויקטים בטווחי זמן קצרים יחסית.
 - (5) יכולתה של החברה לייצר הכנסות מדמי ניהול ועמלות שיווק על ידי העמדת שירותי ניהול ו/או שירותי שיווק בפרויקטים בהם היא מעורבת.
 - (6) יכולתה של החברה לצרף משקיעים לפרויקטים בהם היא מעורבת ובכך להקטין את החשיפה של החברה לרבות את ההון העצמי הנדרש למימון הפרויקטים.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

8.1.5

לדעת החברה, איכויות אנוש, ניסיון מצטבר, הון עצמי ו/או יכולת לגייס הון ממקורות חיצוניים ומוניטין הינם מחסומי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום הפעילות האמור בסעיף 8 זה או לתחום פעילות דומה לו (יחד עם זאת יצוין כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילות זה).

להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים בתחום פעילות זה הינם, תקופת הביצוע של פרויקטים והתחייבויות חוזיות כלפי בעלי זכויות בפרויקטים, רשויות ורוכשים או לחלופין התקופה שתידרש לצורך מכירת נכסי החברה לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה, אשר יכנסו בנעליה לעניין ההתחייבויות האמורות.

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

8.1.6

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת נכון למועד זה החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. בחודשים האחרונים, לאור ההאטה בשוק הנדל"ן, קיימת ירידה בשיעור ההשתתפות של חברות במכרזים, גם באזורי ביקוש.

תחרות סביבתית

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה. יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים, הן בהיבט מיקומם והן בהיבט כדאיותם עבור לקוחותיה הפוטנציאליים והן בדרך של יצירת מיתוג נפרד לפרויקטים של החברה ביחס לסביבתם. היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו בתחום הנדל"ן ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

8.1.7

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הקמת פרויקטים בישראל מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופת האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב מסוג הסכמים פאושליים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.4.3 להלן.

מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

8.1.8

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה והיקפי בניה נרחבים לרבות פרויקטים בעירוב שימושים.

מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, צירוף שותפים (כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל) ומימון בנקאי. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה, כאשר לרוב מתקבלת, בשלב ראשון, הלוואה לרכישת הקרקע זאת כנגד שיעבוד הקרקע ובהתייחס לליווי של הבניה (כולל ערבויות חוק

מכר) מקובל שתנאי סף להעמדת האשראי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לליווי הפרויקט נע בין 25% ל-30%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות. בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות – דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י החברה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

פרק א' – רמת המצרף

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל בהתאם להוראות הנחיית נדל"ן יזמי. לעניין זה יצוין, כי בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, פרויקט "שדה דב", זכויות המגורים בפרויקט מידטאון ירושלים וזכויות המגורים בפרויקט קנדה בסיטי, הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

תמצית תוצאות:

8.2

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
30,612	134,495	850,126	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
38,828	573,127	249,024	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
32,997	545,227	245,514	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
1,226,006	4,491,083	4,486,902	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

אזורים גיאוגרפים:

8.3

לפרטים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל ראה סעיף 5 לעיל.

נתונים מצרפיים¹³⁸:

8.4

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של תקופת הדיווח¹³⁹

8.4.1

31.12.2022	
869	מסי יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
438,831	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
542,046	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
278	שטחי מכירה מחייבים (במ"ר) שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
811	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה

צבר הכנסות ומקדמות

8.4.2

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	
98,162	88,417	שנת 2023
---	---	שנת 2024
---	---	שנת 2025
---	---	שנת 2026
---	---	שנת 2027 ואילך
98,162	88,417	סה"כ

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראה פסקה לאחר סעיף 8.9 ב'להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה

8.4.3

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. כמפורט בסעיף 8.1.7 לעיל, לרוב נוהגת החברה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים ובתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. החברה מעניקה חשיבות להתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בלוחות זמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, לרוב החברה ממנה מפקחי הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט.

¹³⁸ בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, הנתונים ניתנים ביחס לדוחות המאוחדים של החברה בלבד (קרי, ללא חברות כלולות או חברות בעסקאות משותפות).
¹³⁹ הנתונים בטבלה שלהלן משקפים את חלק החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על החברה תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת החברה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות עיכוב לא מהותי בהשלמת בניית הפרויקט.

על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון, לציין את התקשרות החברה עם הקבלנים המבצעים הבאים :

תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	היקף רכישות מהספק בשנת 2022 באלפי ש"ח	היקף התקשרות (אלפי ש"ח) ¹⁴⁰	האם צד קשור [כן/לא]	הפרויקטים שנבנים על ידו נכון למועד הדוח	זיהוי הספק/קבלן המשנה
לא	4%	18,965	92,038	לא	אחד העם, תל אביב	הנקו בנייה(*)
לא	6% (מסך רכישות הבנייה של ICR)	15,170	85,000	לא	פרויקט המסילה (ICR)	
לא	54% (מסך רכישות הבניה של ICR)	135,829	643,999	לא	פרויקט ICR בבת ים, פרויקט ICR הגפן בהרצליה	תדהר
לא	37% (מסך רכישות הבניה של ICR)	94,705	317,918	לא	פרויקט ICR אושן פארק 2+1 נתניה, ופרויקט שדרות ירושלים	סיון

(*) משקל הספק מכלל הרכישות של החברה לשנת 2022.

¹⁴⁰ היקף ההתקשרות צמוד למדד תשומות הבניה למגורים, הנתונים המובאים משוערכים למדד תשומות הבניה הידוע ביום 31 בדצמבר 2022.

חלק ב' – גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

8.5 פרויקטים שהסתיימו
נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה לא היו פרויקטים שהסתיימו.

8.6 פרויקטים בהקמה (אלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכייה במכרז/ כניסה לתוקף של הסכם התחזשות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד הפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.22 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/ טרם הוכרו ליום 31.12.22	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי				
									יום 31.12.21	יום 31.12.22	סמוך למועד הדוח							
פרויקטים המבוצעים על ידי החברה																		
אחד העם	תל אביב ¹⁴¹	דצמבר 2015	2020	2024	95%	69 יח"ד 226-1 מ"ר מסחר ¹⁴²	71	58%	58	58	57	11	344,501	236,545	12%	107,659	31%	83,126
פרויקטים המבוצעים על ידי ICR																		
מנרב ים	בת ים	פרויקט פינני בינוי ¹⁴³	2019	2024	50%	220 מתוכם 165 יח"ד לשיווק	110	38.5%	159	159	155	6	464,098	358,297	10%	105,801	23%	129,079
הגפן, בר כוכבא, שלב א	הרצליה	פרויקט פינני בינוי ¹⁴⁴	2021	2024	50%	264 מתוכם 180 יח"ד לשיווק	118	24.95%	180	180	177	-	507,937	371,526	6%	136,411	27%	142,201
הגפן, בר כוכבא,	הרצליה	פרויקט פינני בינוי	2022	2025	50%	136 מתוכם 96 יח"ד לשיווק	139	7.56%	91	91	59	5	342,448	198,101	-	144,347	42%	134,458

¹⁴¹ רח' אחד העם 13, תל אביב, חלקה 38, גוש 6920. ביחס לפרויקט יצוין, כי לחברה חוזה חכירה עם קק"ל, לפיו מוקנות לה במקרקעין זכויות חכירה בלתי מהוונות לתקופה המסתיימת בשנת 2037, עם אפשרות הארכה ב-99 שנים נוספות (להלן: "חוזה החכירה"). החברה פנתה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") המנהלת את קרקעות קק"ל, בדרישה להארכה מיידית של חוזה החכירה, בהתאם ללשונו. רשות מקרקעי ישראל הסכימה להאריך את חוזה החכירה, אך התנתה זאת בחתימת תוספת להסכם החכירה. בנסיבות אלה הגישה החברה תביעה משפטית כנגד רמ"י, להארכת חוזה החכירה באופן מידי, ללא כל תנאים מוקדמים על מנת שהחברה תוכל להמיר את ערבויות המכר בחוזה חכירה לרוכשי היחידות. התביעה נמצאת בשלב הגשת סיכומים.

¹⁴² חברת החשמל לארץ ישראל בע"מ (להלן "חברת חשמל") חכרה בחכירת משנה מחברת הפרויקט חדר טרנספורמציה בבניין הישן טרם הריסתו, חברת הפרויקט התחייבה לבנות לחברת החשמל חדר הטרנספורמציה חדש כחלק מהקמת הפרויקט.

¹⁴³ פרויקט פינני בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכם 165 לשיווק וכ-300 מ"ר למסחר. יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים עומד על 4:1. בחודש אוגוסט 2017 ניתן תוקף לתב"ע החדשה שאושרה הנוגעת לפרויקט ובכך הושלמו התנאים המתלים לכניסתם לתוקף של הסכמי החברה עם הדיירים שחתמו עמה עד אותו מועד על הסכמי פינני בינוי. בחודש אפריל 2019 התקבל היתר חפירה לפרויקט. בחודש נובמבר 2019 התפנה אחרון הדיירים במתחם. בחודש מאי 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

¹⁴⁴ פרויקט פינני בינוי להקמת 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 יח"ד מתוכם 276 יח"ד לשיווק וכ-1,280 מ"ר למסחר (ביחס שלב א' ושלב ב'). יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים עומד על 3.23:1. שלב א' של הפרויקט כולל 264 יח"ד מתוכם 180 יח"ד לשיווק. בחודשים נובמבר-דצמבר 2021 התקבלו היתרי בניה מלאים לביניינים 1-6 בשלב א'. חלק המסחר בשלב א' בשטח של כ-784 מ"ר מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. בשנת 2022 שיערכה ICR את חלק המסחר בשלב א' המהווה כ-784 מ"ר מסעיף מלאים בניינים להקמה ומציגה אותו בסעיף כנדל"ן להשקעה בהקמה, יתרת החלק המסחרי שלב א' ליום 31 בדצמבר 2022 בספרי ICR הינו כ-13.4 מיליון ש"ח (מתוכם כ-11 מיליון ש"ח הינם רווחי שיערוך שנוקפו לנכס בעקבות הערכת שווי שבוצעה שביצע ICR בשנים 2021-2022) לחלק המסחר בפרויקט שלב א', יצוין, כי ההכנסות והעלויות המוצגים בטבלה לעיל הינם בעבור חלק יח"ד לשיווק בלבד.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים												
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/זכיה במכרז/כניסה לתוקף של הסכם התחזיות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד בפרויקט (%)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.22 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/ טרם הוכרו ליום 31.12.22	
								סמך הדוח	ליום 31.12.22	יום 31.12.21		
שלב ב ¹⁴⁵												
שדרות ירושלים - יפ ¹⁴⁶	תל אביב - יפ ¹⁴⁷	2018	2021	2025	50%	117 יח"ד + 800 מ"ר מסחר	19.77%	117	117	117	-	50,261
אושן פארק 1 (נתניה) ⁽¹⁰¹³⁾⁴⁸	נתניה ¹⁴⁹	2019	2021 ¹⁵⁰	2025	50%	117 מתוכם 167 יח"ד לשיוק	43.36%	62	67	67	-	58,329
המסילה ¹⁵¹	הרצליה ¹⁵²	2018	2022	2025	50%	54 (מתוכן 27 יח"ד לשיוק)	16.27%	4	18	20	9	46,845
אושן פארק 2 (נתניה) ⁽¹⁰⁰⁹⁾⁵³	נתניה ¹⁵⁴	2020	2022	2025	50%	117 יח"ד (לשיוק)	24.5%	5	50	50	10	60,430

136 שלב ב' של הפרויקט כולל 136 יח"ד מתוכם 96 יח"ד לשיוק. בחודש דצמבר 2022 התקבלו היתרי בניה מלאים לביניים 7-8 בשלב ב. חלק המסחר בשלב ב' בשטח של כ-496 מ"ר מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. בשנת 2022 שיערכה ICR את חלק המסחר בשלב א' המהווה כ-496 מ"ר מסעיף מלאי ביניים להקמה ומציגה אותו בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה, יתרת החלק המסחרי שלב ב' ליום 31 בדצמבר 2022 בספרי ICR הינו כ-7.5 מיליון ש"ח (מתוכם כ-4.5 מיליון ש"ח הינם רווחי שערך שזוקפו לנכס בעקבות הערכת שווי שביצעה ICR בשנת 2022) לחלק המסחר בפרויקט שלב ב'. יצוין, כי ההכנסות והעלויות המוצגים בטבלה לעיל הינם בעבור חלק יח"ד לשיוק בלבד. לפרטים נוספים ראה פרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

146 בחודשים ינואר ומרס 2018 התקשרה ICR עם צדדים שלישיים בהסכמים לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בתמורה כוללת של כ-91 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. ביום 29.12.2019 התקשרה ICR בהסכם מכר למכירת הפרויקט למגורית ישראל בע"מ ("הרוכש"), בתמורה לסך של כ-219 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. כאמור לעיל, החברה פעלה להגדלת כמות יח"ד בפרויקט לכ-117 יח"ד, כאשר ככל שהכמות תגדל, יכולה התמורה להגיע לסך של עד כ-256 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן, כתלות בשטחי היחידות שיתווספו לפרויקט. ביום 26 בדצמבר 2020 התקבלה החלטת וועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה לפיה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ-117 יח"ד. בהתאם להסכם ולתוספותיו, החזקה בפרויקט תימסר עד לתום חודש ספטמבר 2024. בחודש מאי 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. מקרקעין הידועים כחלקות 71 בגוש 7073 בשטח של 2,220 מ"ר הנמצאים בשדרות ירושלים 131-129 בתל אביב יפו.

148 בשנים 2019 ו-2020, התקשרה ICR בעסקאות ביחס למגרש 1013 לפי תכנית נת/א/556/1 עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יח"ד, כמפורט להלן: ICR רכשה מבעלי הזכויות בכ-29% ממגרש 1013 את מלוא זכויותיהם במגרש 1013 בתמורה לסך של כ-23.5 מיליון ש"ח (לפני מע"מ), ובמקביל התקשרה עם בעלי הזכויות בכ-71% נוספים ממגרש 1013 ("בעלי הזכויות" ו-"מקרקעי הקומבינציה") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה ("הסכם הקומבינציה"), לפיו בתמורה למכירת זכויות בעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה יהיו בעלי הזכויות זכאים לקבל מהחברה 35.25% מיחידות הדיוור במקרקעי הקומבינציה, כאשר ביחס לעד 30% מסך יחידות הדיוור בפרויקט תספק החברה שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. נכון למועד דוח זה, הושלמה ההתקשרות עם כל בעלי הזכויות ונעשתה חלוקת דירות בפועל כך שהבעלים בעסקת שירותי הבניה זכאים כ-28 יח"ד; הבעלים בעסקת הקומבינציה זכאים לכ-21 יח"ד, דירה אחת תשמש כדירת פול וסה"כ היחידות לשיוק על ידי ICR הינם כ-67 יח"ד

149 מקרקעין הידועים כגוש 8254 חלקה 131 (מגרש מסי' 1013 לפי תכנית נת/א/556/1) בסמוך לרחובות בן גוריון ואברהמס בנתניה. 150 היתר חפירה ודיפון התקבל בחודש ינואר 2021 והיתר בניה מלא לפרויקט התקבל בחודש אוגוסט 2021. 151 בחודש דצמבר 2018, התקשרה ICR עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט מנגנון העסקה הינו עסקת קומבינציה בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט. שיווק הפרויקט החל במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2021. בחודשים אפריל – מאי 2022 התקבלו היתרי בניה מלאים לביניים.

152 מקרקעין הידועים כגוש 6522, חלקה 28 וחלקה 29 (מגרשים 201-203) בשטח של 5,378 מ"ר המצויים בקרן הרחובות המסילה, נוף שדמות והרצליה ב' שבהרצליה. 153 ביום 6.2.2020 התקשרה ICR בעסקה ביחס למגרש 1009 לפי תכנית נת/א/556/1 עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיוור ("הפרויקט"), כמפורט להלן: ICR התקשרה עם בעלי מלוא הזכויות במגרש 1009 בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה ("ההסכם"), לפיו בתמורה למכירת 62.5% מזכויות בעלי הזכויות במגרש 1009, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מהחברה 37.5% מיחידות הדיוור שתבנה החברה בפרויקט אשר מסתכמים ל-39 יחידות דיוור, וביחס לעד 17 מסך יחידות הדיוור בפרויקט, תספק החברה שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים, בנוסף דירה אחת תשמש כדירת פול, וסה"כ היחידות לשיוק על ידי ICR הינם 60 יחידות דיוור. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש מרץ 2022 התקבל היתר בניה מלא לביניים. שיווק הפרויקט החל במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2021.

154 מקרקעין הידועים כגוש 8254 חלקה 127 (מגרש מסי' 1009 לפי תכנית נת/א/556/1) בסמוך לרחובות בן גוריון, אברהמס ומסדה בנתניה.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2022		הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2022	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2022 (מתייחס למלאי הקיים):				שם הפרויקט
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (ש"ח)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%):	הכנסות שנתחמו בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	שנים בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	מיום 1.1.2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	אחרות	עלויות מימון שהונו לפרויקט		בנייה	קרקע, היטלים, פיתוח			
														מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:		הכנסות שהוכרו:
31%	35,922	198,982	85,000	93,450	105,532	0	145,519	61,000	75,000	75,000	63,461	--	17,655	71,597	83,832	אחד העם, תל אביב
23%	66,714	302,555	48,362	43,302	181,129	78,124	161,543	24,867	36,624	---	126,817	38,632	8,402	86,144	98,302	מנרב ים
27%	102,054	381,222	---	---	283,571	97,651	126,715	22,942	25,343	---	182,869	14,552	6,426	63,905	103,774	הגפן, בר שלב א
42%	134,093	318,255	37,844	26,844	155,290	136,121	24,193	28,022	30,048	---	96,622	20,066	3,856	9,834	67,723	הגפן, בר שלב ב
12%	26,481	220,831	---	58,549	618,80	81,664	54,419	30,280	---	---	99,338	5,990	5,859	17,671	113,386	שדרות ירושלים - יפו
17%	23,527	136,433	---	---	123,744	12,689	101,052	20,867	21,594	---	82,944	8,221	2,343	55,511	47,332	נתניה 1013
21%	31,821	153,353	52,733	50,893	76,505	25,955	17,116	42,961	47,385	62,588	79,191	9,298	1,661	15,170	30,087	המסילה, הרצליה
29%	55,740	195,208	28,565	39,719	144,322	11,167	42,512	27,231	25,086	---	89,109	6,496	1,347	25,595	47,182	אושן פארק 2 (נתניה) (1009)

פרויקטים בתכנון (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית) (אלפי ש"ח)

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		שם הפרויקט
								מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
פארק צפון – שלב א', נווה גן	רמת השרון	2021 ¹⁵⁵	713,838	2023	2027	לא	ביחס לחלקות 28 עד 30 – 25%; ביחס לחלקה 27 – 37.5%; שיעור החזקה המשוקלל כ-28.9% ¹⁵⁶	100	מ"ר 100	התקבל היתר חפירה למגרשים 28+30 החברה נערכת להגשת היתרים ליתר המגרשים וכן לקבלת היתרים מלאים
פארק צפון – שלב ב', נווה גן	רמת השרון ¹⁵⁸	ספטמבר 2021 ¹⁵⁹	1,006,481	2023	2028 ¹⁶⁰	לא	161 50%	401 יח"ד ו-470 מ"ר מסחר	100	בכונת ICR לקדם היתר בניה להקמת בניינים למגורים וחזית מסחרית בהתאם לתוכנית בניין עיר המאושרות במקום ובהתאם להנחיות המרחביות שאושרו על ידי הוועדה המקומית

155 אפריל 2021 ביחס לחלקות 28 עד 30, ספטמבר 2021 ביחס לחלקה 27.

156 ביום 26 בינואר 2021 זכתה ICR במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת זכויות החכירה במגרש 29 על פי תב"ע רש/1010 המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-2.4 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "מגרש 29") בסכום של כ-136 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. ביום 1 בפברואר 2020, התקשרו ICR ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח המרמן", וביחד עם ICR ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז האמור (להלן: "מגרש 28 ו-30"), להקמת 299 יח"ד בשטח של כ-9.5 דונם, במזכר עקרונות, כפוף לתנאים מתלים, לשיתוף פעולה ועסקה משותפת וביום 21 באפריל 2021 התקשרו הצדדים בהסכם מפורט אשר עיקריו כדלקמן: (א) הצדדים יבצעו איחוד וחלוקה ביחס לכל שלושת המגרשים הנ"ל, על מנת לאזן את אחזקותיהם במגרשים ואת התמורה המשולמת על ידם, באופן שלאחר ביצוע האיזון כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%), בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים (להלן: "האיחוד והחלוקה"); (ב) הצדדים יקדמו ביניהם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדירור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו (לעיל ולהלן: "הפרויקט" ו-"העסקה המשותפת"); (ג) כניסתו לתוקף של ההסכם היה כפוף לתנאים מתלים שהתקיימו במלואם (לרבות קבלת אישור רמ"י); (ד) תשלום התמורה לרמ"י (כולל הוצאות פיתוח ואחרות כאמור לעיל) וכן תשלום מס רכישה, יבוצע על ידי כל אחד מהצדדים, ביחס למגרש בו זכה במכרז, היינו ICR ביחס למגרש 29 וצמח המרמן ביחס למגרשים 28 ו-30, באמצעות העמדת הון עצמי והלוואה מגורם מממן. ICR תעמיד לצמח המרמן הלוואה בגובה ההפרש בין מחצית מההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת כל המגרשים, לבין ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת מגרש 29 (כאשר לעניין זה יפעלו הצדדים מול הגורם המממן לאחידות בתנאי המימון של כל אחד מהמגרשים); (ה) הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים, כאשר ICR תהיה אחראית על מיתוג, שיווק והמכירות בפרויקט וצמח המרמן תהיה אחראית על תאום תכנון וביצוע של הפרויקט לרבות בנייתו (במסגרת הסכם פאושל) ברמת גמר מלא ביחס ליח"ד המגורים וברמת מעטפת ליחידות המסחר. יצוין כי על פי מזכר העקרונות נקבע כי החברה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 1.5% בתוספת מע"מ משווי כל יח"ד שתימכר על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 2.2.2021 (מס' אסמכתא 01-013866) ו-22.4.2021 (מס' אסמכתא 01-01068670) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. ביחס לחלקה 27, ICR וצמח המרמן זכו בחודש יוני 2021 באופן שחלקה של חברה ושל צמח המרמן הינם 75%-25%, בהתאמה.

157 שטחי המסחר בפרויקט מסווגים כנדל"ן להשקעה.

158 שלב ב' מורכב ממתחמים ד' ו-ה' ומהווים את מגרשים 23 עד 26 המהווים חלק מחלקות 3, 10 ו-11 בגוש 6617, שכונת נווה-גן, רמת השרון.

159 ביום 30 ביוני 2021 פרסמה רמ"י את תוצאות המכרז לרכישת 6 מתחמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המכרז") לפיו ICR, זכתה במכרז האמור לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' – ו' (כאמור חלקה ו' הינה חלק משלב א' של הפרויקט כמפורט בסעיף זה לעיל) המיועדים להקמת 827 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-29.7 דונם (להלן: "מקרקעי ICR") בתמורה לסך כולל של כ-1.9 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין כולל הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-163 מיליון ש"ח. ביום 19 בספטמבר 2021 השלימה ICR את רכישת מקרקעי ICR.

160 בהתאם למכרז, השלמת הבניה תהיה תוך 48 חודשים מאישור המכרז ע"י ועדת המכרזים ובמגרשים מסוימים מהמקרקעין ייבנו מבני ציבור ומוסדות לטובת עיריית רמת השרון.

161 ביום 23 בפברואר 2023 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה ICR עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש"), בהסכם (להלן: "ההסכם") למכירת 50% (במושע) מזכויותיה במקרקעין הידועים כמגרשים 23, 24, 25 ו-26 חלקות 3, 10 ו-11 בגוש 6617, בשטח כולל של 14,601 מ"ר, בנוה גן ברמת השרון (פרויקט פארק צפון שלב ב'), במצב As-Is (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה), בתמורה לסך כולל של 510 מיליון ש"ח המורכבים מפיצוי הלוואה בסך של כ-465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה המוכרת מבנק (להלן: "הבנק") לצורך רכישת המקרקעין ומכ-45 מיליון ש"ח שישולמו בהתאם למועדים והתנאים שנקבעו בהסכם (להלן: "התמורה") (להלן יחד: "התמורה"), והכל כמפורט להלן (להלן: "העסקה"). החל ממועד התקשרות הצדדים בהסכם, נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, ייכנס הרוכש לנעליה של המוכרת במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה של המוכרת כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט. ביום 16.3.2023 אישר הבנק את העברת מחצית ההלוואה שנטלה ICR בגין המקרקעין על שם הרוכש, ובכך התקיים התנאי המתלה שנקבע בהסכם. במקביל להתקשרות הצדדים בהסכם כמפורט לעיל, התקשרו הצדדים בהסכם פעילות משותפת אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות משותפים בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת") ואשר נכנס לתוקף עם התקיימות התנאי המתלה. על פי הסכם פעילות משותפת, המוכרת והרוכש (להלן ולעיל יחד: "הצדדים") יהיו בעלים במשותף בחלקים שווים ויהיו אחראים, בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט, לכל הזכויות וההתחייבויות בפרויקט. כן נקבעו עקרונות להמשך ניהול הפרויקט על ידי ICR ושיווק הפרויקט על ידי החברה. בניית הפרויקט תבוצע על ידי הרוכש, או חברה קשורה לו, במסגרת הסכם פאושלי בהתאם למחירים שנקבעו בהסכם פעילות משותפת. כן סוכמו מנגנוני קבלת ההחלטות ונכללו הוראות מקובלות בהסכמים מן הסוג הנ"ל לרבות מנגנוני דילול, מגבלות על העברה של הזכויות וכדומה. הצדדים לא יהיו רשאים לבצע כל דיספוזיציה בקשר לזכויותיהם במקרקעין ובפרויקט טרם השלמת הפרויקט (קרי, עד למועד קבלת "תעודת גמר") והשלמת שיווק הפרויקט, למעט העברת זכויות מותרת, כפי שהוגדרה על ידי הצדדים.

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		
								מצב תכנון נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
תל השומר	רמת גן ¹⁶²	2017 ¹⁶³	1,619	טרם נקבע	טרם נקבע	לא	50%	58 יח"ד	105 מ"ר	
סלמה	תל אביב ¹⁶⁴	2016	25,852	טרם נקבע	טרם נקבע	לא	25%	35 יח"ד וכ-500 מ"ר למסחר ותעסוקה	115 מ"ר	
ההסתדרות	גבעתיים	פרויקט פינוי בינוי ¹⁶⁶	7,215	2023	2027	לא	50%	333 יח"ד וכ-867 מ"ר	109 מ"ר	

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט													
שם	עלויות שהושקעו בפועל			סה"כ יתרת עלויות צפויות שהושקעו	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.22	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) נכון ליום האחרון של שנת הדיווח: ²		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היתוח	עלויות מימון לפרויקט	תכנון ואחרות				מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור
								יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו				
פארק צפון, שלב א', נווה גן	684,858	28,033	947	438,867	43,937	355	143,972	727,152	50,553	592,698	311,116	21%	
פארק צפון, שלב ב', נווה ג	968,498	-	35,981	637,898	-	-	-	-	55,000	1,975,628	331,249	17%	
תל-השומר, ר"ג	974	-	644	73,432	---	---	---	---	27,413	106,612	31,562	30%	
סלמה, ת"א	3,957	21,146	748	40,787	---	---	---	---	47,741	91,216	24,576	23%	
ההסתדרות, גבעתיים	---	---	7,704	676,295	39,562	116	---	473,068	41,206	523,028	310,494	31%	

162 גוש 6233, חלקה 37 (בחלק), הידועים כמגרש 105 בתוכנית 506-0303826 ברמת גן.

163 ביום 20.12.2017 חתמה ICR על הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע פרטיים להקמת פרויקט מגורים במגרש לפי 43% לבעלים ו-57% לחברה.

164 גוש 6973, חלקה 240, רח' דרך שלמה 148-154 בתל אביב.

165 ICR הגישה בקשה להיתר בניה עם בקשת הקלה להגדלת כמות היחיד ל 47 יחיד ובוחדש יוני 2021 התקבל אישור ועדה להיתר בתנאים.

166 מקרקעין הידועים כגוש 6162 חלקה 159 מגרש 102 ברחוב ההסתדרות והמאבק שכונת תל גנים, גבעתיים. שטח הקרקע הינו כ-10,665 מ"ר. פרויקט פינוי בינוי לפיו יחס ההחלפה הינו 1:2.8. שיעור הדיירים שחתמו על הסכם הינו 100% (שיעור ההסכמה הנדרש הינו 80%) (ICR החלה בהחתמת הדיירים בחודש דצמבר 2016). העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים הינם כ-34,324 אלפי ש"ח. בחודש דצמבר 2021 הרשות להתחדשות ממשלתית אישרה את המתחם לפינוי בינוי. בחודש דצמבר 2021 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים למתן תוקף את התביעה. אותה קידמה ICR. החברה הגישה בקשה להיתר בניה. יצוין כי הסכמי המכר עם הרוכשים מותנים בהשלמת תנאים מתלים הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בניה. הסכמי המכר ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.

עתודות קרקע (אלפי ש"ח)

עתודות קרקע – נתונים כלליים														
שטאטוס הליכי תכנון	זכויות בניה				שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי	מועד רכישה					שם	מיקום	מועד רכישה
	מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2022	עלויות/ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון אחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר										
בכוונת החברה, באמצעות חברת הבת, יחד עם השותף, לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים בהתאם לתב"ע המאושרת במקרקעין ובהתאם לתב"ע שמקודמת ע"י עיריית הוד השרון ביחס למתחם אשר כוללת כ-450 יח"ד עם פוטנציאל להגדלה ל-14 יח"ד נוספות ובסה"כ 464 יח"ד (להלן: "התב"ע המאושרת", "התב"ע המקודמת" ו-"העירייה", בהתאמה). התב"ע פורסמה להתנגדויות ¹⁷¹ .	464 יח"ד		450 יח"ד ¹⁷⁰		כ-34 דונם						יוני 2021 ¹⁶⁸	הוד השרון	בית הנערה ¹⁶⁷	
	84		84		כ-5.7 דונם	50% ¹⁶⁹	374,786	---	5,969	11,456	357,361	הוד השרון	בית הנערה המתחם הנוסף ¹⁷²	
בכוונת ICR לקדם היתר בניה להקמת בניינים למגורים וחזית מסחרית בהתאם לתוכניות בניין עיר המאושרות במקום ובהתאם להחיות המרחביות שאושרו על ידי הועדה המקומית	100 מ"ר		256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר		9,587	50%	604,547	---	1,445	22,524	580,578	רמת השרון	פארק צפון (נווה גן) – שלב ג' ¹⁷³ ¹⁷⁴	

מגרשים 204, 208, 251, 252, 253, 254 מכוח תוכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון.

באמצעות חברה בת אשר באותו מועד הייתה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (100%) (להלן: "חברת הבת") הודעה רישמית מעיריית תל אביב-יפו על זכייתה במכרז "המכרז" ו-"העירייה", בהתאמה) לרכישת זכויות הבעלות ב-6 מגרשים בשטח כולל של כ-34 דונם (להלן יחד: "המגרשים" או "המקרקעין", לפי העניין) המיועדים להקמת כ-450 יחידות דיור במתחם "בית הנערה" בהוד השרון (להלן: "המתחם") בתמורה לסך של כ-511 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. בחודש יוני 2021 השלימה חברת הבת את רכישת המגרשים.

ביום 24 בינואר 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה חברת הבת (כגודרתה בהע"ש 161 לעיל) (להלן: "המוכרת"), עם יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "השותף" או "הקונה", לפי העניין), בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע הידועה בשם "מתחם בית הנערה" בהוד השרון (להלן: "הקרקע"), במצבה As-Is (להלן: "ההסכם" ו-"הממכר", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-441 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדן (להלן: "התמורה"). במקביל להתקשרויות הצדדים בהסכם כמפורט לעיל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות בקרקע (להלן: "ההסכם פעילות משותפת"), לפיו הצדדים יפעלו במשותף להקמת הפרויקט, ולמכירת הדירות לצורך השאת רווח וחלוקתו בין הצדדים. חלקם היחסי של כ"א בפעילות המשותפת יהיה 50% והחלטות יתקבלו פה אחד על ידי הצדדים.. ביום 13 באפריל 2022 התקיימו כל התנאים המתלים הושלמה העברת הממכר והתקבלה מלוא התמורה.

במגרש מספר 204, שגודלו 5,093 מ"ר, ניתן לבנות 48 יח"ד, בסך הכול 8,496 מ"ר ברוטו; במגרש מספר 208, שגודלו 4,244 מ"ר, ניתן לבנות 46 יח"ד, בסך הכול 8,142 מ"ר ברוטו; במגרש מספר 251, שגודלו 6,764 מ"ר, ניתן לבנות 109 יח"ד, בסך הכול 19,293 מ"ר ברוטו; במגרש מספר 252, שגודלו 8,009 מ"ר, ניתן לבנות 132 יח"ד, בסך הכול 23,364 מ"ר ברוטו; במגרש מספר 253, שגודלו 3,279 מ"ר, ניתן לבנות 38 יח"ד, בסך הכול 6,726 מ"ר ברוטו; במגרש מספר 254, שגודלו 6,331 מ"ר, ניתן לבנות 77 יח"ד, בסך הכול 13,629 מ"ר ברוטו.

מטרת התב"ע המקודמת היא לאפשר יצירת שטח ירוק ציבורי רציף בלב מתחם בית הנערה, כך שהוראות התכנית ביחס לחלק מהמגרשים ישונו על ידי ביטול מגרשים 251-252 והקצאת הבניה של מגרשים אלו במגרשים סמוכים, אשר אחד מהם משנה את ייעודו משטח לבנייני ציבור למגורים ואגב הקצאת יח"ד נוספות, מעבר לתב"ע המאושרת, כתוצאה מהשינוי התכנוני ועל מנת לייצר איזון קנייני.

ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה רשמית מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במכרז נוסף לרכישת זכויות הבעלות במגרש 260 מכוח תוכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון בשטח של כ-5.7 דונם המיועד להקמת 84 יח"ד נוספות (להלן: "המתחם הנוסף") בתמורה לסך של כ-153 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן אשר תשולם בשני (2) תשלומים שווים (50% כ"א), במועדים כדלקמן: תשלום ראשון בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בתוך 60 יום מיום הודעת הזכייה; תשלום שני בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בתוך 150 יום מהודעת הזכייה.

שלב ג' מורכב ממתחמים ב' ו-ג' ומהווים את מגרשים 18 עד 20 המהווים חלק מחלקות 3, 9 ו-11 בגוש 6617, שכונת נווה-גן, רמת השרון.

הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות המסחר ראו סעיף 9 להלן.

"פרויקטים אחרים" - פרויקטי התחדשות עירונית (אלפי ש"ח)

נכון למועד דוח זה, הקבוצה מנהלת מספר משאים ומתנים לפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 (לרבות פינוי בינוי)) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן:

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות במקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
			שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
פרויקטים מעל 67% חתימות											
אידימית, גבעתיים	פינוי בינוי נתקבלה החלטה מקדמית-	2,714	100%	67%	42	76	10,788	1: 2.8	יוני 2018	תב"ע מאושרת. היתר הבנייה הוגש ונמצא בבדיקת תנאי הסף.	
הנטקה, קרית יובל, ירושלים	פינוי בינוי - המתחם הוכרז	9,434	50%	67%	138	1,000 מ"ר - 287 מסחר	38,536	1: 3.08	דצמבר 2016	התב"ע בסמכות ועדה מחוזית אושרה בחודש ינואר 2022. התקבל היתר חפירה ודיפון. היתר בניה מלא הוגש, ומצויי בבקרה מרחבית לקראת דיון בועדה. התקבל היתר חפירה ודיפון. הוגשה בקשה להיתר מלא.	
מתחם הצופים, לוד	פינוי בינוי - טרם התקבלה הכרזה או החלטה מקדמית	8,800	50%	67%	48	1,339 מ"ר - 262 מסחר	11,694	1: 6.45	אוגוסט 2021	תב"ע מאושרת. בכונת ICR להגיש בקשה להיתר בניה במהלך הרבעון השלישית לשנת 2023	
מתחם דיזינגוף - המייסדים, נתניה	פינוי בינוי - התקבלה החלטה מקדמית	3,371	50%	67%	67	129 ו-165 מ"ר מסחר	15,818	1: 3.2	אוקטובר 2020	התב"ע הופקדה ומצויה בפרסום להתנגדויות למיטב ידיעת החברה, תומכת בקידום התכנית.	

¹⁷⁵ לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין היחידות בפרויקט לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.
¹⁷⁶ כאמור בסעיף 8.1 לעיל, כניסת חלק מהסכמי התחדשות עירונית מותנים בחתימה של לפחות 80% מהדיירים בפרויקט הרלוונטי על הסכם התמ"א הרלוונטי בפרק הזמן שנקבע בהסכם וחלק אחר מותנה ברוב מיוחס כפי שיוגדר מעת לעת כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי – המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של הדיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור השכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
מתחם גפאנוב, אשדוד	פינוי בינוי – לאחר המלצה ועדה מקומית להפקדה, פה רולינג בועדה מחוזית	50%	44,270	70%	67%	168	2,200 מ"ר - 588	42,300	1: 4.9		אוגוסט 2013	מסמכי התוכנית נמצאים בשלבי תיאום מול העירייה והועדה המחוזית לקראת הגשתם בשנית עיריית אשדוד הצטרפה כמגישת התכנית וכן המליצה לועדה המקומית להפקידה. בדיונים מקצועיים התבקשו תיקונים במסמכי התכנית וכן חתימה על כתב התחייבות לרשות ואלו נעשים בימים אלו.
מתחם בבלי, תל-אביב ¹⁷⁷	תמא 38/2	50%	9,424	89%	80%	123	176	40,000	לפי תקן 21		החלה החתמה טרם כניסתה של החברה לפרויקט	בחודש נובמבר 2022 התקבלה החלטת ועדה מקומית להוצאת היתר בתנאים. להערכת החברה התנאים יושלמו במהלך הרבעון השלישי 2023

ביום 1 בפברואר 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת המוחזקת בשליטה מלאה ע"י החברה) יחד עם חברת בת בשליטת ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן ביחד: "הרוכשות") בהסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע (חלק החברה 50%) של חברת אורבן בבלי תא בע"מ (להלן - "חברת פרויקט בבלי" או "אורבן בבלי") אשר החתימה דיירים על עסקת התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2 במתחם המצוי בשכונת בבלי בתל-אביב (מתחם הנמצא בגוש 6101, חלק מחלקה 301, ברחובות הכנסת הגדולה 2-6, תוספתא 13-3, בבלי 36-28 בשכונת בבלי בת"א). חברת פרויקט בבלי חתמה על הסכם עקרונות לתכנון משותף עם חברת הכשרת היישוב (להלן - "הכשרת היישוב"), אשר מתקשרת בהסכמי תמ"א 38/2 עם בעלי דירות בבניינים סמוכים וכן קיימת הסכמה עקרונית שאיננה בכתב להקמת פרויקט משותף במתחם. הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2, במסגרתו, בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים, צפויים להיבנות 299 יח"ד. בהתאם לתכנית, סך שטחי הבנייה העיליים יסתכם לכ- 37,200 מ"ר וכ- 14,500 מ"ר שטחי בנייה תת קרקעיים. חלק חברת פרויקט בבלי בפרויקט הינו כ-83%, ובהתאם – מספר יח"ד לשיווק על ידי חברת פרויקט בבלי: כ-145 (בטבלה מוצגים נתונים פרויקט לפי 100% מהפרויקט). תמורת המניות הנרכשות התחייבו הרוכשות לשלם לאורבן נדל"ן י.ד. בע"מ (להלן: "אורבן נדל"ן") סך של 8 מיליון ש"ח וכן לשאת בהחזר הלוואת בעלים שהועמדה על ידי אורבן נדל"ן לאורבן בבלי לשם תשלום הוצאות, בסך שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח נוספים, בתוספת מע"מ ככל שיחול.

במסגרת ההסכם רכשה החברה 49% מהמניות הנרכשות ורכישת 51% נוספים מהמניות הנרכשות מותנית בתנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת יותר מ-75% מבעלי הדירות החתומים על ההסכמים עם אורבן בבלי במועד חתימת הסכם רכישת המניות (מחושבים ביחס לבנייני בבלי, בנייני הכנסת הגדולה ובנייני תוספתא בנפרד), להעברת 51% מהמניות לרוכשות. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקבלה הסכמה כאמור.

בין חברת אורבן בבלי לחברה אורבן נדל"ן נחתם הסכם לפיו אורבן נדל"ן תעניק שירותי ניהול ויזום לאורבן בבלי בגינם תהא זכאית אורבן נדל"ן לתמורה כוללת בסך של כ-77 מיליון ש"ח, מתוכם החברה המשותפת שילמה לאורבן נדל"ן סך של כ-21 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פיננסי בינוי האם המתחם/ הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור שיעור השכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים							
רוטשילד בת ים ¹⁷⁸	פינוי בינוי - המתחם הוכרז	179 25%	10,300	92%	67%	163	1,200 מ"ר מסחר ו-10,000 מ"ר מלונאות	46,836	1: 3.5	מאי 2012	התוכנית הופקדה להתנגדויות בחודש נובמבר 2019. בחודש פברואר 2020 התקיימה ועדת משנה להתנגדויות בתכנית בועדה המחוזית. התוכנית אושרה בחודש מרץ 2020. נכון למועד הדוח, הוגשה תכנית האיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. במקביל, פועלת החברה לאישור תוכנית העיצוב על פי דרישת העירייה. בכפוף לאישורה, יוגשו בקשות לקבלת היתרי בניה מכוח התב"ע.	

¹⁷⁸ מתחם הרחובות רוטשילד – הרצל – ליבסקינד (רוטשילד 5, 7, הרצל 30-32, 34, 34 ו- ליבסקינד 1, 3, 6) בבת ים, במקרקעין הידועים כחלקות 31, 40, 41, 97, 98, 99 (בחלק), 106, 107, 109, 129, 130, 163 (בחלק), 166, 168 ו- 169 בגוש 7145 (להלן: "המתחם").

¹⁷⁹ ביום 8 ביולי 2021 התקשרה ICR עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (למיטב ידיעת החברה, מצלאוי הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה) (להלן: "מצלאוי") בהסכם עסקה משותפת (Joint Venter) (להלן ובהתאמה: "הסכם העסקה המשותפת" או "ההסכם" ו-"העסקה המשותפת") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאי מתלה, ICR תצטרף למצלאוי כשותפה בפרויקט פיננסי בינוי המקודם על ידי מצלאוי בבת ים במסגרתו ייהרסו 163 יחידות דיור וייבנו תחתיו 560 יחיד"ד (כ-397 יחיד"ד לשיווק), כ-1,600 מ"ר מסחר ו-10,000 מ"ר מלונאות (להלן: "הפרויקט"), באופן שחלקם של ICR ומצלאוי בעסקה המשותפת יהיה 50% כ"א. כניסתו לתוקף של הסכם העסקה המשותפת הייתה מותנית בכך כי מצלאוי תמסור ל-ICR אישור של נציגות בעלי הזכויות ו/או בא כוח בעלי הזכויות בתוך 120 ימים ממועד החתימה על הסכם העסקה המשותפת (להלן: "התנאי המתלה"). ביום 30 בספטמבר 2021 הודיעה מצלאוי ל-ICR כי התקבלו האישורים הדרושים מבעלי הזכויות הקיימים כדי לצרף את ICR לעסקה המשותפת ובכך למעשה התקיים התנאי המתלה. **התמורה** - בתמורה לשילובה של ICR בעסקה המשותפת, תשלם ICR למצלאוי סך של 16 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר תשולם במועדים המפורטים להלן: סך של 2.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ישולם במועד התקיימות התנאי המתלה; סך של 7.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ישולם עד למאוחר מבין 15 בדצמבר 2021 והתקיימות התנאי המתלה; סך של 3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ישולם תוך 5 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המצטברים שלהלן: (א) חתימת הסכם ליווי לפרויקט; (ב) רישום הערת אזהרה לטובת ICR ביחס ל-50% מיחיד"ד במתחם; יתרת התמורה בסך של 3 מיליון ש"ח תשולם בתוך 5 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המצטברים שלהלן: (א) התקבל היתר בניה עילי ראשון לפרויקט; (ב) רישום הערות אזהרה לטובת ICR ביחס ל-80% מיחיד"ד במתחם; (ג) נחתם הסכם ליווי לפרויקט. **העסקה המשותפת** – ההסכם קובע הוראות בדבר העסקה המשותפת כדלקמן: (א) **התזקות הצדדים** - חלקם היחסי של הצדדים בעסקה יהיה 50% ובאופן שהחל ממועד חתימת ההסכם ישאו הצדדים בכל בכל הוצאות הפרויקט (ICR) תישא בהוצאות בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ובאופן רטרואקטיבי למועד חתימת ההסכם); (ב) **ניהול העסקה המשותפת** - על ידי ועדת היגוי שתמנה 2 נציגים לכל צד ובאופן שמצלאוי תהיה אחראית על הכרות המתחם כמתחם פיננסי בינוי והממשק מול בעלי הזכויות לרבות חתמתם 100% מבעלי הזכויות ו-ICR תהיה אחראית על שיווק ומכירה של השטחים לשיווק, בין במישרין ובין באמצעות החברה ותהיה זכאית לדמי שיווק בשיעור של 1.25% ממחיר המכירה בפועל וניהול חברה משכנת. כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לדמי ניהול בשיעור של 1.5% מסה"כ עלויות ההקמה בפרויקט בהתאם לדוח אפס של הפרויקט;

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של הדיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור שיעור השכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים							
מתחם בשכונת קטמונים, ירושלים	פינוי בינוי – התקבלה החלטה מקדמית.	50%	7,300	85%	67%	150	295 יח"ד ו-800 מ"ר מסחר	41,550	1: 2.93	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	יולי 2021	התקבל מתן תוקף לתב"ע בישיבת הועדה המחוזית מיום 13.3.23. למיטב ידיעת החברה, עיריית ירושלים תומכת בפרויקט.
בר כוכבא 86, הרצליה	פינוי בינוי - טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	2,220	72%	67%	29	48 יח"ד ו-175 מ"ר מסחר	5,772	1: 3	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80 מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	מרץ 2021	התכנית בסמכות ועדה מקומית. התוכנית הוגשה ונמצאת בבדיקת תנאי סף. טרם התקבל אישור לקליטת התוכנית. למיטב ידיעת החברה, עיריית הרצליה תומכת בקידום התכנית ועתידה להצטרף כמגישת התכנית במסגרת הדין להפקדתה.
ברודצקי 35-33, תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	3,700	85%	80%	48	40	13,200	1: 1.83	בתיאום עם עיריית תל אביב, החברה פועלת להגשת היתרי בניה במשותף עם תוכנית עיצוב	ינואר 2022	

(ג) מימון הפרויקט והון עצמי – הוסכם כי ככל שיידרש מהצדדים להעמיד הון עצמי לטובת הפרויקט ההון העצמי שיועמד יהיה באופן ש-ICR תעמיד 90% מההון העצמי הנדרש ומצלאוי תעמיד 10% מההון העצמי הנדרש. המימון העודף שיועמד על ידי ICR (40%) ישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.4%; (ד) חלוקת עודפים – יחולק באופן ראשית יפרע ל-ICR 80% מההון העצמי הבסיסי של ICR (היינו 50% מההון העצמי שהועמד בהתאם לחלקה) וכן מלא ההון העצמי העודף והריבית שנצברה בגינו (היינו, 40% מההון העצמי שהועמד על ידי ICR חלף מצלאוי) לאחר מכן כל סכום יחולק פרו רטה להחזקות הצדדים בעסקה המשותפת. על אף האמור, בהסכם העסקה המשותפת קיים מנגנון המבטיח תשואה ל-ICR לפיו אם יתברר כי הסכום שחולק ל-ICR נמוך מסכום התשואה המובטחת כי אז יושלמו סכומים ל-ICR עד להשלמת סכום התשואה המובטחת ורק לאחר מכן ככל שיוותרו עודפים, העודפים יחולקו פרו רטה להחזקות הצדדים בעסקה המשותפת והכל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם; (ה) בטחונות – להבטחת ההון העצמי העודף (היינו, 40%) שיועמד על ידי ICR תשעבר מצלאוי לטובת ICR את כל זכויותיה בפרויקט לרבות חלקה בעודפי הפרויקט; (ו) הוראות נוספות – ההסכם קובע הוראות נוספות בדבר דילול החזקות צד שלא העמיד את המימון הנדרש לעסקה, העברת זכויות (ככלל עד לקבלת טופס 4 לא ניתן יהא להעביר זכויות בפרויקט אלא בכפוף לתנאים מצטברים שנקבעו בהסכם כגון הסכמת הצד האחר, הסכמת הגורם המממן וכו'), זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות, אופציה ל-ICR לרכוש את חלקה של מצלאוי בשטחי המלונאות בפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט במחיר שייקבע על ידי שמאי מוסכם. נכון למועד הדוח שילמה ICR למצלאוי באמצעות חברת בת בבעלות מלאה, איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ, סך של 10 מיליון ש"ח, לפני מע"מ.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פיננסי בנייה – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של הדיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
רבי עקיבא, הרצליה	פינוי בינוי- התקבלה החלטה מקדמית בנושא	50%	5,800	71%	67%	56	114	13,268	1: 3.03		יוני 2017	תוכנית בסמכות ועדה מקומית אשר החליטה להפקיד את התוכנית. כל התיקונים להפקדה הושלמו והחברה ממתנה לנוסח לפרסום.
סטרומה, חיפה	פינוי בינוי- התקבלה החלטה מקדמית בנושא	50%	7,800	76%	67%	156	515 יח"ד ו-500 מ"ר מסחר	43,432	1: 4.3	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של	מרץ 2018	התוכנית בסמכות ועדה מחוזית החברה עורכת את מסמכי התוכנית לצורך הגשתם לועדה המחוזית. הרשות להתחדשות עירונית הצטרפה כמגישת התוכנית לבקשת החברה.
קוקיס, בת-ים	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	3,900	88%	67%	57	114 יח"ד ו-300 מ"ר מסחר	16,004	1: 3	67%/80 מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	ספטמבר 2016	הועדה המקומית דנה בתוכנית בשנים 2017 ו-2018 והמליצה להפקיד לועדה המחוזית. עם זאת, מסמכי התוכנית לא נחתמו על ידי העירייה. באוקטובר 2022 הגישה החברה את מסמכי התוכנית לועדה המקומית בת ים. החברה מעריכה כי המסמכים יוגשו לועדה המחוזית ברבעון השני של שנת 2023.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים על שחתמו ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
ז'אן ז'ורס 1, חיפה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	6,700	77%	67%	125	413	35,272	1: 4.3	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	מרץ 2020	תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. החברה עורכת את מסמכי התוכנית לצורך הגשתם לוועדה המחוזית. הרשות להתחדשות עירונית הצטרפה כמוגשת התוכנית לבקשת החברה.
כצנלסון, יהוד	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	19,000	67%	67%	272	544 יח"ד ו-450 מ"ר מסחר	85,960	1: 3	הועדה המקומית דנה בתוכנית והמליצה על הפקדתה. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ונמצאת בבדיקת תנאי סף.	ספטמבר 2015	הועדה המקומית דנה בתוכנית והמליצה על הפקדתה. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ונמצאת בבדיקת תנאי סף.
אבא הילל רש"י, רמת גן	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	3,200	73%	67%	82	128 יח"ד-580 מ"ר מסחר	20,334	1: 2.77	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התוכנית להתנגדויות	ספטמבר 2014	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התוכנית להתנגדויות
סולומון, נתניה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50	5,000	80%	67%	112	212 יח"ד ו – 367 מ"ר מסחרי	31,464	1: 3	החברה עורכת את מסמכי התוכנית להגשה לוועדה המקומית	אוקטובר 2022	החברה עורכת את מסמכי התוכנית להגשה לוועדה המקומית
פרויקטים מתחת ל-67% חתימות												
הורד א', אור יהודה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	4,500	66%	67%	88	225 יח"ד	24,936	1: 3.55	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	אוגוסט 2021	בתיאום עם עיריית אור יהודה ומחוז תל אביב, קידמה החברה את תכנון הפרויקט. קידום התכנון נעצר לאור מחלוקות בין עיריית אור יהודה לרמת"א, בנוגע למגבלות שדה"ת

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פיננסי בינוי האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטטוס נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
הורד ב', אור יהודה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	4,500	67%	32%	88	223 יח"ד	24,936	1: 3.55	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80 מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	דצמבר 2021	בתיאום עם עיריית אור יהודה ומחוז תל אביב, קידמה החברה את תכנון הפרויקט. קידום התכנון נעצר לאור מחלוקות בין עיריית אור יהודה לרתי"א, בנוגע למגבלות שדה"ת
אנצ'ו סירני, גבעתיים	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	17,000	67%	0%	312	424 ו-12,137 מ"ר מסחר	109,206	1: 2.35	החליטה בינואר 2023 לתת תוקף לתוכנית גבעת רמב"ם - 503-0573865, בה נכלל המתחם כמתחם המיועד לפינוי בינוי. בכוונת החברה לקדם תוכנית איחוד וחלוקה מתוקף תוכנית זו כמו גם תוכנית עיצוב אדריכלי והיתרי בנייה	טרם	הועדה המחוזית החליטה בינואר 2023 לתת תוקף לתוכנית גבעת רמב"ם - 503-0573865, בה נכלל המתחם כמתחם המיועד לפינוי בינוי. בכוונת החברה לקדם תוכנית איחוד וחלוקה מתוקף תוכנית זו כמו גם תוכנית עיצוב אדריכלי והיתרי בנייה

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פיננסי בינוי האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
מתחם רסקו, חולון	תמ"א 38	50%	15,300	51%	80%	158	335	37,274	1: 3	אוגוסט 2021	תוכנית 505-0464347-619/ח) תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בעיר חולון, אשר קיבלה תוקף ביום 22 בדצמבר 2022, המאפשרת את חידוש המתחם באמצעות הגשת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38, בכלים שנקבעו בה. בתיאום ושת"פ עם עיריית חולון, פועלת החברה לעריכת היתרי בניה התואמים לתוכנית זו, ואלו יוגשו בחודשים הקרובים לאישור הועדה.	
נווה כפיר, תל-אביב	פינוי בינוי – המתחם הוכרז	50%	8,200	32%	67%	111	178 יח"ד	34,850	1: 2.6	דצמבר 2021	הועדה המקומית בת"א אימצה ביום 18 בינואר 2023 את מסמך המדיניות לנווה כפיר. במסגרת מסמך זה מיועדת השכונה להתחדשות באמצעות פינוי בינוי. בכוונת החברה לפעול לקידום תוכנית במשותף עם חברות נוספות בשכונה, על מנת לאפשר את התחדשות המתחם.	

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בניו האם המתחם/ הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות במק"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
יציאת אירופה, חיפה	פינוי בניו טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	8,900	67%	53%	116	383 יח"ד	32,552	1: 4.3	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	מרץ 2022	התוכנית בסמכות מחוזית. החברה עורכת מסמכי תוכנית לצורך הגשתם לועדה המחוזית. הרשות להתחדשות עירונית הצטרפה כמגישת התוכנית לבקשת החברה.
ז'אן ז'ורס, 2, חיפה	פינוי בניו טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	6,600	67%	0%	128	442 יח"ד	36,904	1: 4.3	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	טרם	התוכנית בסמכות מחוזית. החברה עורכת מסמכי תוכנית לצורך הגשתם לועדה המחוזית. הרשות להתחדשות עירונית הצטרפה כמגישת התוכנית לבקשת החברה.
הלוחמים, חולון	פינוי בניו טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	4,000	67%	0%	145	290 ו-550 מ"ר מסחר	29,288	1: 3	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	טרם	טרם החל תכנון
ביאליק נורדאו, רמת גן	פינוי בניו טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	9,000	67%	12%	90	144	31,214	1: 2.6	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	טרם	עריכת חלופות תכנון
פנקס, תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	1,480	67%	0%	26	35	9,800	1: 2.4	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	טרם	עם חתימת הרוב הנדרש, בכוננת החברה להגיש היתרי בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב.
דה האז, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	1,040	80%	0%	18	19	6,900	1: 1.6	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	טרם	עם חתימת הרוב הנדרש, בכוננת החברה להגיש היתרי בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ¹⁷⁵	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה ¹⁷⁶	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)	
				שיעור השכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים								
סומקן, תל אביב	פינוי בינוי – טרם הוכרז	50%	4,800	60%	67%	144	256	44,600	1: 2.8		דצמבר 2022	החברה פועלת לגיבוש חלופות תכנוניות והצגתן לצוות התכנון בעיריית תל אביב	
ברודזקי 39, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	1,800	79%	80%	24	20	6,600	1: 1.83		טרם	בתיאום עם עיריית ת"א, החברה פועלת להגשת היתרי בניה במשותף עם תוכנית עיצוב, על מנת לעמוד בלוחות הזמנים של תמ"א 38.	
מעונות שרה, הרצליה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	18,200	59%	67%	186	1,449 ו- 1,146 מ"ר מסחר	59,230	1: 3.46	ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר העיקרים שבהם חתימה של 67%/80% מהדיירים, הכרזה על המתחם כמתחם "פינוי בינוי", אישור תב"ע חדשה, קבלת אישור לליווי בנקאי וקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד דוח זה, נחתם השיעור הנדרש כאמור		פברואר 2023	תכנית המתאר של שכונת מעונות שרה אושרה למתן תוקף ביום 2.1.22 על אישור התכנית הוגש ערר על ידי מספר גורמים, אשר עתיד להיות נדון ב- 20.3.23 בפני ועדת הערר המחוזית. עם אישורה הסופי של התכנית, בכוונת החברה לקדם תכנית לאיחוד וחלוקה ותכנית עיצוב, ועם אישורו, להגיש לאישור הועדה המקומית היתרי בניה התואמים להן.
הראה- גן רמת	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	4,475	0%	67%	109	157 יח"ד ו- 200 מ"ר מסחר	27,928	1: 2.6	בטבלה זו על ידי בעלי הדירות (67%/80%) והפרויקט נמצא בשלבי תכנון	טרם	עריכת חלופות תכנון	
פרוג, רמת גן	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	7,300	0%	67%	144	206	41,168	1: 2.5		טרם	בכוונת החברה לקדם תכנית מפורטת בהתאם למדיניות ההתחדשות של עיריית רמת גן לאזור זה.	

8.9 א' מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים (אלפי ש"ח)

קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח) ¹⁸⁰									שם פרויקט, עיר
הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מודד תשומות/ אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על יד יקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט)	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערביות לתאריך הדוח	תקרת אשראי ערביות חוק מכר	תקרת אשראי ערביות (מימון) בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין (וכדומה)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.22)	תקרת אשראי פיננסי	
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים + 0.7%	277,000	165,875	169,100	--	107,900	107,900	אחד העם, תל אביב
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.75% 1.25%	522,600	131,526	385,000	137,600	92,000	92,000	מנרב ים, בת ים
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.75% 1.25%	678,372	233,831	466,422	211,950	145,130	145,130	הגפן, בר כוכבא, שלב א, הרצליה
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.75% 1.25%	372,575	93,778	258,575	114,000	82,000	82,000	הגפן, בר כוכבא, שלב ב, הרצליה
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+1%-1.5%	25,468	96,644	243,255	1,213	10,000	10,000	שדרות ירושלים – יפו, תל-אביב
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.8%-1%	290,000	34,849	155,200	84,800	50,000	50,000	אושן פארק 1 (נתניה 1013)
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.8%-1%	299,000	72,617	115,000	144,000	40,000	40,000	המסילה, הרצליה
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.8%-1%	330,000	73,494	129,000	136,000	65,000	65,000	אושן פארק 2 (נתניה 1009)

¹⁸⁰ כל החלואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse).

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים במחיר המכירה										
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	
-9%	(9,345)	-4%	(4,672)	31%	107,956	4%	4,672	9%	9,345	פרויקטים בהקמה אחד העם, תל אביב מנרב ים, בת ים הגפן, בר כוכבא, שלב א, הרצליה הגפן, בר כוכבא, שלב ב, הרצליה שדרות ירושלים – יפו, תל-אביב אושן פארק 1 (נתניה 1013) המסילה, הרצליה אושן פארק 2 (נתניה 1009)
-34%	(22,443)	-17%	(11,222)	22%	66,714	17%	11,222	34%	22,443	
-28%	(28,357)	-14%	(14,179)	27%	102,054	14%	14,179	28%	28,357	
-14%	(18,213)	-7%	(9,107)	42%	134,093	7%	9,107	14%	18,213	
-53%	(13,917)	-26%	(6,958)	12%	26,481	26%	6,958	53%	13,917	
-53%	(12,374)	-26%	(6,187)	17%	23,527	26%	6,187	53%	12,374	
-40%	(12,740)	-20%	(6,370)	21%	31,821	20%	6,370	40%	12,740	
-33%	(18,404)	-17%	(9,202)	29%	55,740	17%	9,202	33%	18,404	
-42%	(131,985)	-21%	(65,993)	21%	311,116	21%	65,993	42%	131,985	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יחיד או שהוחל בשיווק משמעותי)
-32%	(99,610)	-16%	(49,805)	31%	310,494	16%	49,805	32%	99,610	

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הסטאטוס התכנוני של הפרויקטים השונים והתכנון העתידי הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתימה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) - 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 העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עמידת רוכשי יחיד או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים

בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ג' – גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מתחם "שדה דב", זכויות המגורים בפרויקט מידטאון ירושלים וזכויות המגורים פרויקט קנדה בסיטי הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

8.10 מתחם שדה דב, תל-אביב – פרויקט בתכנון

8.10.1 הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
מתחם "שדה דב"	שם הפרויקט:
מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 314, 312, 314, 324, 312, 209, 208, 169 ו-15, 164, 15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב	מיקום הפרויקט:
480 יח"ד בשטח של כ-51,000 מ"ר לשיווק (כולל מרפסות) ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר - ג.ז. מדף 35 בע"מ) (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
ביום, 23 באוגוסט 2021, קיבלה חברת הפרויקט הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רמ"י וביום 18 בנובמבר 2021 שילמה חברת הפרויקט את מלוא התמורה כנגד מסירת החזקה בקרקע לחברת הפרויקט	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
8,647 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון ראשון 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2026	מועד סיום שיווק צפוי:
2028	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שני 2024	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
---	הסכמים עם קבלני ביצוע:
זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
בהתאם להוראות המכרז וחווה החכירה, חברת הפרויקט התחייבה כי מועד השלמת הבניה יהיה בתוך 48 חודשים מיום קבלת הודעת הזכייה (23.8.2021). החברה מעריכה כי תינתן ארכה ללוחות הזמנים (כשאין כל ודאות לכך).	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
רמ"י מבצעת עבודות פיתוח במתחם וכמו כן ישנן תשתיות קיימות בסביבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
החברה בודקת קיומם של זיהומים	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

8.10.2 מצב תכנוני

פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
הערות	מצב תכנוני נוכחי		
	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
החברה פועלת להשלמת הכנת התכנון המפורט לצורך הכנת תכניות מכר ויציאה לשיווק ביחס למלוא המקרקעין.	480	כ-51,000 לשיווק	יחידות דיור
	---	181 2,000	שטחי מסחר
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

8.10.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
			עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין בניה	עלויות מצטברות
---	73,418	76,013	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
---	4,728	47,917	סה"כ עלות מצטברת	
---	---	---		
---	1,340,408	1,386,192		

¹⁸¹ שטחי המסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה – ראה סעיף 9.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)
---	1,340,408	1,386,192	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה
---	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	ל.ר.	49,993	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	ל.ר.	775,650	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	ל.ר.	217,735	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
---	ל.ר.	130,099	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
---	ל.ר.	1,173,476	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
---	ל.ר.	0%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע

8.10.4

שיווק הפרויקט

נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם החלה בשיווק משמעותי של יחה"ד.

8.10.5

מימון ספציפי

נכון למועד דוח זה, חברת הפרויקט טרם התקשרה בהסכם ללווי הפרויקט. יחד עם זאת, חברת הפרויקט נטלה הלוואה לצורך מימון רכישת המקרקעין אשר עולה לכדי הלוואה מהותית, כהגדרת המונח בעמדה משפטית מספר 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" ולפיכך ניתן גילוי אודות ההלוואה כמפורט בטבלה זו להלן (באלפי ש"ח):

פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)			
15,072	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
1,222,120	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2021	
---	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
2 בנקים מקומיים			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			
16.11.2021			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			
כ-1,450 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "מסגרת האשראי") בהתאם לפרוט להלן: כ-1,202 מיליון ש"ח שימש לתשלום התמורה בגין המקרקעין לרבות הוצאות הפיתוח; כ-206 מיליון ש"ח אשר שימשו לצורך גישור תשלום המע"מ (להלן: "הלוואת המע"מ")			
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.2% (ריבית אפקטיבית כ-5.06%)			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
פירעון מסגרת האשראי הינו עד ליום 20 במאי 2024. הלוואת המע"מ נפרעה במלואה.			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
ביחס למממן אחד מתוך שני הבנקים שהעמידו את מסגרת האשראי, החברה התחייבה לעמוד גם בתנאים המפורטים בסעיף 15.2.2 להלן.			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
עיקרי תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי: העמדת מסגרת האשראי הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים, אשר התקיימו זה מכבר, ביחס לכל רכיב במסגרת האשראי אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן: הפקדת הון עצמי בסך של כ-138 מיליון ש"ח מאמצעה העצמאיים של החברה, סכום זה כולל חילוט מקדמה שהעמידה הלווה בסך של כ-60 מיליון ש"ח המהווה חלק מההון העצמי הנדרש. יצירת ורישום כל הבטחונות המפורטים בטבלה 8.11.6 להלן. עילות להעמדה לפירעון מידי:			
העמדת הלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של הלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות שינוי שליטה ¹⁸² ולרבות במקרה שיתברר כי קיים חשש סביר לאי קבלת האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט עד ליום 30.6.2024 ו/או אם יתברר כי קיים חשש סביר לקיומה של מניעה כלשהי להתחלת ביצוע הפרויקט עד ליום 31.12.2024 ו/או אם יתברר כי קיימת מניעה להקמת הפרויקט במתכונת שהוצגה למלווים.			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
לא. יצוין, כי החברה העמידה ערבות ללא הגבלה בסכום לטובת הבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט למממנים.			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
לא.			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
בטחונות:			
כמפורט בסעיף 8.10.6 להלן			

182

"שינוי שליטה" לעניין זה משמעו - הלווה מתחייבת כי עד למועד פירעון האשראי וכל החובות הנובעים ממנו לבנק, לא יחול שינוי בעלות ו/או בשליטה בלווה במישורין ו/או בעקיפין לרבות, אך לא רק, שינוי בעלי השליטה ו/או בשיעורי אחזקתם באיזה מאמצעי השליטה בלווה ו/או בחברה לעומת המצב ביום חתימת ההסכם, בלי שהתקבלה לכך הסכמת המלווים בכתב ומראש לכך. לעניין זה - "אמצעי שליטה" ו- "שליטה" משמעים - כמובנם בחוק ניירות ערך התשס"ח 1968. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ירידה בהחזקות של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 32% מאמצעי השליטה בה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בחברה בכל עת - לא תהווה הפרה לעניין זה ולא תידרש הסכמת מנהלי האשראי לכך.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

8.10.6

הסכום המובטח ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
1,426,442	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על: כל זכויות הלווה מכוח אישור הזכיה במכרז לרכישת המקרקעין וכן כל זכויות החברה כלפי רמ"י בקשר עם המקרקעין, והכל כשהזכויות המשועבדות נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו למעט זכויות רמ"י כבעלים של המקרקעין; כל זכויות החברה כלפי עיריית ת"א בקשר עם זכיית הלווה המכרז לרבות זכויות על פי חוזה התשתיות, והכל כשהזכויות המשועבדות נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; כל זכויות הלווה לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, לרבות הפסדים, פטורים, הנחות וכד'; על כל הכספים שיעמדו לזכות הלווה מעת לעת בחשבונית האשראי ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבונות האשראי שנוצרו לצורך ההלוואה; שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על כלל הנכסים והזכויות הקיימים והעתידיים של הלווה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון המניית הבלתי נפרע ועל המוניטין של הלווה;	דרגה ראשונה	שעבודים
---	---	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

8.10.7

להלן ההנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי:

מסחר ¹⁸³	דירות מגורים	פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)
---	480	מספר יחיד
---	64,103	מחיר למ"ר ממוצע (ללא מע"מ)
---	50,634	שטח דירות במ"ר / (מספר חניות)
---	3,245,769	סך הכל הכנסות

פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)	
687,293	רווח גולמי צפוי:
39,709.53	התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁸⁴ :
727,002.89	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2028-2030	מועד צפוי למשיכת עודפים

¹⁸³ ראה נתונים לגבי שטחי המסחר בפרק נדל"ן להשקעה, סעיף 9 להלן.
¹⁸⁴ ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי.

הצגת הפרויקט

8.11.1

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 81%)
פרויקט קנדה בסיטי	שם הפרויקט:
זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 המצויים בפנינת הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24 בתל-אביב.	מיקום הפרויקט:
מגדל בן 40 קומות בשטח הפרויקט בשטח כולל (לפי תב"ע בתוקף) של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יחיד בשטח של 10,011 מ"ר (87 עיקרי בממוצע לכל יחיד); (ב) שטחי משרדים ואו מלונאות ומסחר בשטח של 25,047 מ"ר; ו-(ג) מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט:
81%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
כמפורט בסעיף 1.3 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיתת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
דצמבר 2017 ¹⁸⁶	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
10,775 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון אחרון 2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
שיווק לאורך תקופת בניית הפרויקט	מועד סיום שיווק צפוי:
רבעון שלישי 2028 ¹⁸⁷	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון ראשון 2023	מועד התחלת עבודות הריסה [בפועל]:
קיים הסכם עם קבלן הריסה	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
הסכם שיתוף עם הבעלים של יתרת המקרקעין כמפורט בהערות שוליים 180 להלן.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינני בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

מצב תכנוני

8.11.2

קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחיד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	102	10,011 מ"ר	יחידות דיור
	---	25,047	שטחי משרדים/מלונאות
---	---	2,370	מבני ציבור
	---	---	זכויות בניה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

8.11.3

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	
			עלויות	עלויות
199,675	199,675	199,675	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
12,239	12,249	22,243	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
1,704	3,466	5,428	עלויות מצטברות בגין בניה	
16,218	20,217	25,125	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	
229,836	235,607	252,471	סה"כ עלות מצטברת	
--	--	--	סה"כ עלות מצטברת בספרים (י) כולל התחייבות לשירותי בניה	עלויות שיושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	

¹⁸⁵ הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות תעסוקה, מלונאות ומסחר ראו סעיף 9 להלן.

¹⁸⁶ לאור העובדה כי המוכר נותר בעלים של חלקה 25 בגוש 6924 הסמוכה למקרקעין נשוא הסכם המכר (להלן: "מקרקעי המוכר"), המוכר וחברת הפרויקט התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בין המוכר לחברת הפרויקט כבעלים של מקרקעי המוכר והמקרקעין, בהתאמה, ובין היתר קובע הסכם השיתוף כי כל צד יהיה זכאי באופן בלעדי לזכויות החובות בגין חלקו בקרקע.

¹⁸⁷ התקבל היתר הריסה למבנה הקיים. החברה מקדמת את אישור תוכנית העיצוב כשבכפוף לאישורה ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה מלא.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)

8.11.4 שיווק הפרויקט
נכון למועד דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

8.11.5 מימון ספציפי
נכון למועד דוח זה, החברה טרם התקשרה בהסכם לליווי הפרויקט.

8.11.6 שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
507,495	שעבודים קבועים ושעבוד צף, מדרגה ראשונה, כפי שהוסכם עם הבנק (בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע, שעבוד חשבונית חברת הפרויקט, שעבוד על זכויות חברת הפרויקט במקרקעין, שעבודים על הסכם השכירות עם שוכר שהיה קיים במקרקעין, הסכם השיתוף, שעבודים על זכויות השותפות מכוח הסכמי מכר עם רוכשים פוטנציאליים (ככל שיהיו), זכויות השותפות המוגבלת בקשר עם דמי ביטוח וכדומה); להימנע מיצירת כל שעבוד נוסף על המקרקעין ו/או על זכויותיה על פי הסכם הרכישה ו/או זכויותיה הנובעות ממנו לכל צד שלישי אחר, לרבות לטובת המוכר; לא להעביר לשותפים סכום כלשהו ללא הסכמת הבנק;	דרגה ראשונה	שעבודים
---	ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה להבטחת כל התחייבויות חברת הפרויקט.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

8.11.7 רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

להלן ההנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי:

חניות	דירות מגורים	קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)
102	102	מספר יחיד
---	94,017	מחיר למי"ר ממוצע (ללא מע"מ)
---	10,011	שטח דירות במי"ר / (מספר חניות)
---	941,205	סך הכל הכנסות

קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	
234,019	רווח גולמי צפוי:
(23,814)	התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁸⁸ :
210,205	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2028	מועד צפוי למשיכת עודפים

¹⁸⁸ ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי.

הצגת הפרויקט

8.12.1

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 73%)
פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)	שם הפרויקט:
מקרקעין הידועים כחלקות 168, 169, 170, 171 ו-172 בגוש 30107, המצויים ברח' בין הרחובות שמואל ברוך (ובהמשך שדרות שזר מדרום), ורח' יפו מכיוון צפון בעיר ירושלים.	מיקום הפרויקט:
כ- 1,000 יח"ד בשני מגדלים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ- 41,000 מ"ר לשיווק, וכן 200 יחידות דיור להשכרה, שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ- 75,000 מ"ר ברוטו בשני מגדלים של 40 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ- 5,250 מ"ר ברוטו וכן כ- 12,000 מ"ר מבני ציבור. למיטב ידיעת החברה, התוכנית צפויה להתפרסם לאחר התנגדויות בסמוך לאחר פרסום הדוחות.	תיאור קצר של הפרויקט:
73% ¹⁹⁰	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
אוקטובר 2020 ¹⁹¹	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
17 דונם (ביחס למתחם בכלולות)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון רביעי 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
שיווק לאורך תקופת בניית הפרויקט	מועד סיום שיווק צפוי:
רבעון רביעי 2028	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2021	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
קיים הסכם עם קבלן חפירה ודיפון.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
זכויות חכירה ¹⁹²	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
בהתאם למכרז, השלמת הבניה תהיה תוך 48 חודשים מאישור המכרז ע"י ועדת המכרזים ובמגרשים מסוימים מהמקרקעין ייבנו מבני ציבור ומוסדות לטובת עיריית ירושלים. להערכת החברה תינתן ארכה במועדי הבנייה (כשאין כל ודאות לכך).	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומביניציה / פינני בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של חשיפות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

¹⁸⁹ הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות התעסוקה, המסחר, הדיור להשקעה והמלון ראו סעיף 9 להלן.

¹⁹⁰ ביום 24 בספטמבר 2020 התקשרו החברה, חברת הפרויקט ופאנאגיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) עם מור קופות גמל בע"מ בהסכם בעלי מניות (להלן: "ההסכם בעלי המניות" ו-"השותף"), בהתאמה) לפיו השותף יעמיד לחברת הפרויקט הלוואת בעלים בסך של 90 מיליון ש"ח (להלן: "השקעת השותף"), וזאת בד בבד עם הקצאת מניות בחברת הפרויקט, בשיעור אשר יהווה, לאחר ההקצאה, 15% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה והחברה (בשרשור סופי) תחזיק במניות אשר תהווה 85% מהון המניות של חברת הפרויקט (להלן: "הקצאת המניות בחברת הפרויקט"). בהתאם לתנאי המכרז, הקצאת המניות בחברת הפרויקט לשותף ו/או לכל גורם כפופה לקבלת אישור בכתב מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לשינוי ההחזקות בחברת הפרויקט (להלן: "אישור רמ"י"). בנוסף לאמור לעיל, צדדים שלישיים (להלן: "השותפים הנוספים") חתמו על כתבי הצטרפות מחייבים (להלן: "כתבי ההצטרפות המחייבים") להשקעות נוספות בחברת הפרויקט בסכום של כ-70 מיליון ש"ח (להלן: "השקעות השותפים הנוספים"), השקעת השותף והשקעת השותפים הנוספים תקרא להלן יחד: "השקעות השותפים") בתמורה להקצאה של מניות בחברת הפרויקט, אשר תהווה לאחר הקצאתן, 12% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה והכל בכפוף לקבלת אישור רמ"י כאמור לעיל. השותפים הנוספים חתמו על הסכמי בעלי המניות. במהלך שנת 2020 נתקבלו אישורי רמ"י להקצאת המניות לשותף ולשותפים הנוספים, ובהתאם לכך השקעות השותפים (סך של 160 מיליון ש"ח) הועברו מחשבון הנאמנות לחברת הפרויקט ושימשו למירעון כל או חלק מההון העצמי שהועמד על ידי החברה לצורך תשלום התמורה כאמור לעיל (לרבות מס הרכישה בגין רכישת הפרויקט).

¹⁹¹ ביום 8 ביולי 2020 קיבלה חברה בת שהייתה באותו מועד בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") הודעה רישמית כי זכתה במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה לתקופה של 98 שנים בתוספת אופציה של 98 שנים במגרש בשטח כולל של כ-17 דונם המצוי בירושלים בתמורה לסך כולל של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן ובתוספת שך של כ-25.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י (סך של כ-11 מיליון ש"ח צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2019 והמבנה לשימור (סך של כ-14.5 מיליון ש"ח). כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים. לאחר אישור התוכנית, כמפורט לעיל, היקף השטחים הציבוריים גדל (לכ-12,000 מ"ר).

¹⁹² זכות להירשם כחוכר בחכירה מהוונת על פי הסכם החכירה החדש שייחתם בין המוכר לבין רמ"י, ויתאם את השימושים, ויהא לתקופה של 98 שנים החל ממועד החתימה על הסכמים בתוספת תקופת אופציה נוספת בת 98 שנים.

מצב תכנוני

8.12.2

פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד ¹⁹³	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	800	41,000 מ"ר לשיווק	יחידות דיור

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

8.12.3

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73%)	
306,650	306,650	306,650	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
25,098	25,291	25,291	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
934	5,487	17,274	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,548	6,870	15,219	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	
334,230	344,298	364,434	סה"כ עלות מצטברת	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	עלויות
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		

שיווק הפרויקט

8.12.4

נכון למועד דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

מימון ספציפי

8.12.5

נכון למועד דוח זה, החברה טרם התקשרה בהסכם לליווי הפרויקט. יחד עם זאת, הלוואות מימון רכישת הקרקע הינה הלוואה מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך.

פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73%)			
457,529	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
458,052	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2021	
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
מוסד מלווה :			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה :			
1 באוקטובר 2020	בנק מקומי		
458 מיליון ש"ח	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :		
---	מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה :		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציון טווח] :			
פריים + 0.4% (ריבית אפקטיבית של 5.27%)	מועדי פירעון קרן וריבית :		
הקרן והריבית בגינה יפרעו במועד הפירעון האחרון שיחול ביום 1 באוקטובר 2023	תניות פיננסיות מרכזיות :		
כמפורט בסעיף 15.2.2 להלן.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :		
<p>תנאים מוקדמים להעמדת הלוואה :</p> <p>העמדת הלוואה הייתה כופה להתקיימות תנאים מוקדמים לרבות השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מכ-81 מיליון ש"ח ורישום כל הבטוחות לטובת הבנק.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי :</p> <p>העמדת הלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות : איחור בתשלום סכום כלשהו שיגיע לבנק בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלום ולא העולה על 7 ימים ; אם תחול הרעה ממשית במצבה הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים של חברת הפרויקט ו/או במצב העסקים שלה ; אם יחול שינוי שליטה בחברת הפרויקט (למעט כאמור להלן¹⁹⁴) ; יינקטו כנגד חברת</p>			

¹⁹³ לפרטים אודות יתרת זכויות החברה בשטחים לתעסוקה, מלונאות ויחידות דיור להשכרה – ראש בפרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

¹⁹⁴ ירידה בהחזקות של אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 35.01% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך. ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ- 70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.

פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	
הפרויקט, או כנגד הערבים, הליכי פירוק, כינוס או פשרה או הסדר.	
בנוסף, יחולו על האשראי הנ"ל גם היחסים והתנאים המפורטים בסעיף 15.2.2 להלן.	
---	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא]:
ל.ר	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בסעיף 8.12.6 להלן.	בטחונות:

8.12.6 שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
457,529	להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בין היתר, על: כל זכויות חברת הפרויקט על פי חוזה החכירה כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעין; כל זכויות חברת הפרויקט כלפי רשות מקרקעי ישראל על פי אישור הזכייה ואישור העסקה; כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין; כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מעת לעת בחשבון הבנק שלה ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הבנק שלה;	דרגה ראשונה	שעבודים
---	ערבויות ללא הגבלה בסכום בחתימת החברה ובחתימת חברת פאנאגיה ישראל ט.ר. בע"מ (100%).	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

8.12.7 רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

להלן ההנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי:

חניות	דירות מגורים	פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)
1,000	800	מספר יח"ד
---	42,735	מחיר למ"ר ממוצע (ללא מע"מ)
---	40,600	שטח דירות במ"ר / (מספר חניות)
---	1,735,043	סך הכל הכנסות

פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	
434,090	רווח גולמי צפוי:
94,830	התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁹⁵ :
339,259	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2028	מועד צפוי למשיכת עודפים

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות צפויות, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו), רווח גולמי צפוי וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו), מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, הערכות בדבר קבלת אורכה לסיום הבניה מרמ"י, המצב התכנוני העתידי של הפרויקטים הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימות 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 בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום

195 ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי.

בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (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 ההיתרים 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 לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות החברה והחברה המשותפת באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לקוחות

8.13

"לקוחות" החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם רוכשי הדירות, המשרדים ושטחי המסחר של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר יכולים להימנות על לקוחות פרטיים וכן על לקוחות עסקיים. יצוין כי חלק מהלקוחות הינם "משקיעים חוזרים" ו"לקוחות חוזרים" בפרויקטים של החברה.

שיווק

8.14

שיווק הפרויקטים שצוינו לעיל נעשה על ידי שימוש במאגר משקיעים של החברה הגדל מעת לעת. משקיעים אלו ממליצים בפני משקיעים פוטנציאליים אחרים על השתתפות בפרויקטים של החברה והכוונה כי אלו יצטרפו לפרויקטים הבאים. לחברה מאגר לקוחות פוטנציאליים, אשר רבים מהם השתתפו בעבר במיזמים שהקימו בעלי השליטה באופן פרטי ו/או במיזמים של החברה. בנוסף, השיווק נעשה גם בדרך של פרסום בטלוויזיה, באינטרנט ובעיתונות הכתובה, דיוור אלקטרוני ושילוט.

תחרות

8.15

ענף הבניה בישראל בכלל ובגוש דן בפרט מאופיין בתחרות רבה. לאור זאת, החברה חשופה לתחרות בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל"ן למטרות פיתוח וכן לתחרות מצד צדדים שלישיים שאינם עוסקים, דרך קבע, בעסקאות בתחום הנדל"ן. על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאליים אשר ישאו ערך למשקיעים בהם. לפרטים נוספים ראה סעיפים 8.1.6 לעיל.

הסכמים מהותיים

8.16

הסכם למכירת פרויקט הרכבת

8.16.1

ביום 3 באפריל 2022 (להלן: "מועד החתימה") התקשרו שלוש חברות בנות המוחזקות על ידי החברה (להלן: "החברות המוחזקות" ו-"המוכרים", בהתאמה)¹⁹⁶ עם אפי קפיטל שובל בע"מ¹⁹⁷, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכשת") בהסכם (להלן: "ההסכם") למכירת ממכר הכולל: (1) את זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977 המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, בשטח רשום כולל של כ-2,610 מ"ר (להלן: "המקרקעין") וכן; (2) המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחידה המוכרים בהסכמים המפורטים להלן: הסכמים בין אחד מיחידה המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 19 בגוש 6977 להקמת 13 יחידות דיור (להלן: "הסכם המגורים"); הסכמים בין אחד מיחידה המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 245 בגוש 6977 להשכרה ולהקמת שטחי משרדים בהיקף שלא יפחת מ-1166 מ"ר (להלן: "הסכם המשרדים"); וכן שני הסכמים ביחס לזכויות צד שלישי אחר בחלק מהמקרקעין: האחד-להקמת מבנה ציבור בשטח כ-1500 מ"ר (להלן: "הסכם המטלה הציבורית"), והשני - התחייבות להקצות כ-10% מיחידות המגורים שיוקמו לצורך דיור בר השגה (להלן: "הסכם דיור בר השגה"); (הסכם המגורים, הסכם המשרדים, הסכם המטלה הציבורית והסכם דיור בר השגה ייקראו להלן ביחד: "ההסכמים המומחים"); המקרקעין וההסכמים המומחים יקראו להלן יחד: "הממכר"), במצבו כפי שהוא, כשהממכר נקי

¹⁹⁶ החברות המוכרות מוחזקות על ידי החברה בשיעור של 95%

¹⁹⁷ המוחזקת על ידי אפי קפיטל נדל"ן בע"מ, תאגיד מדווח שאגרות החוב שלו נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ועל ידי צד שלישי נוסף, בחלקים שווים.

וחופשי¹⁹⁸, בתמורה לסך כולל של כ-486 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), שתשולם במועדים ובתשלומים שנקבעו כדלקמן: סך של כ-48 מיליון ש"ח ישולם במועד החתימה כנגד רישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת הרוכשת, סך של כ-24 מיליון ש"ח ישולם עד ליום 30 באפריל 2022 כנגד רישום הערות אזהרה לטובת הרוכשת על כאמור לעיל, ויתרת התמורה, בסך של כ-413 מיליון ש"ח, תשולם עד ליום 28 ביוני 2022 (להלן: "מועד התשלום האחרון"), כאשר לרוכשת יש זכות לדחות את מועד התשלום האחרון ליום 28.7.22 בכפוף להקדמת תשלום של כ-48 מיליון ש"ח מתוך התשלום האחרון עד ליום 28.5.22. התשלום האחרון ישולם בכפוף לקבלת מכתב כוונות מהמוכרים בקשר לכלל השעבודים על פי ההסכם 7 ימים לפני מועד התשלום האחרון וכנגד מסירת החזקה בממכר, כשהוא נקי וחופשי וכן כנגד המצאת מסמכים ואישורים הנדרשים על פי ההסכם.

ביום 14 ביולי 2022 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם (להלן: "מועד חתימת התוספת להסכם"), שעיקרה עדכון תנאי תשלום יתרת התמורה, בסך של כ-364 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), כדלקמן:

1. סך של 50,000,000 ש"ח שולם במועד חתימת התוספת להסכם, והמע"מ בגין התשלום האמור ישולם בשיקים דחויים שמועד פירעונם יחול ביום 12 באוגוסט 2022.
2. סך של 314,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "יתרת התמורה"), ישולם עד ליום 31 באוגוסט 2022. על אף האמור, לרוכשת זכות להודיע בכתב למוכרים עד ליום 25 באוגוסט 2022, כי ברצונה לדחות את מועד תשלום יתרת התמורה למועד שלא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2022¹⁹⁹.
3. המוכרת ימשיכו להעמיד ערבויות לבעלים של חלקות המגורים וזאת עד ליום 14 בפברואר 2023 או מועד מוקדם יותר לבחירת הרוכשת (להלן: "המועד להסרה"). עד למועד ההסרה, תפעל הרוכשת לביטול הערבות והשבתה למוכרים וככל שערבות זו תמומש לאחר 30.9.22 כי אז הרוכשת תשפה את המוכרת בגין כל סכום שמומש כאמור (להלן: "ההתחייבות לשיפוי"). להבטחת התחייבות לשיפוי, הרוכשת והשותף יעמידו ערבויות, בגובה חלקם היחסי ברוכשת. בנוסף, תומצאנה למוכרים ערבויות אישיות של בעלי השליטה ברוכשת בהתאם לחלקם היחסי ברוכשת.
4. ביום 12 בספטמבר 2022, השלימה הרוכשת את תשלום יתרת התמורה בסך של כ-314 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ והושלמה מכירת מלוא החזקות המוכרת בממכר כנגד העברת החזקה הפיזית והמשפטית. לפרטים נוספים אודות ההשלכות החשבונאיות ראו באור __ לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.
5. ביום 6 בפברואר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לפיו המועד להסרה הוארך עד ליום 14 במרץ 2023. כן נקבע בתוספת כי הרוכשת תשפה את המוכרת בגין עלויות שישאו בהן המוכרת בתקופה שתחילתה ב-29 ביולי 2022 או 30 בספטמבר 2022, לפי העניין, כגון תשלום דמי שכירות לבעלים, עמלה בגין הערבות האמורה בס"ק 3 וריביות ו/או הפרשי הצמדה בגין הערבות האמורה החל מיום 30 בספטמבר 2022, ותשלומים ליועצים חיצוניים (כגון אדריכלים ויועצי הפרויקט).
6. ביום 15.3.2023 התקשרו הצדדים בתוספת לפיה ערבות החברה תפחת ל- 25 מיליון ש"ח ותוארך עד ליום 15.5.2023.

8.16.2 לפרטים אודות עסקה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט בית הנערה ועסקה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט פארק צפון (שלב ב') ראו הע"ש 161 ו-153 לעיל, בהתאמה.

8.17 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

פרויקטים בהקמה - בכוונת הקבוצה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה.

פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע – בכוונת הקבוצה להמשיך ולפעול לקידום תכנית בנן עיר הליכי הרישוי וביצוע של הפרויקטים בתחום הפעילות.

¹⁹⁸ הממכר נקי וחופשי, למעט ו/או בכפוף למפורט להלן: (1) זכויות והתחייבויות המוכרים כלפי השוכרים עפ"י הסכמי זכויות הצד השלישי; (2) זכויות והתחייבויות המוכרים כלפי העירייה עפ"י ההתחייבות להקמת מבנה ציבורי; (3) ההערה לטובת העירייה, לרבות הערה נוספת ככל שתירשם לטובת העירייה בגין חוזה ההקמה עד למועד השלמת העסקה; (4) זכויות והתחייבויות אחד מיחיד המוכרים כלפי העירייה עפ"י ההסכם לדיוור בר השגה; (5) זכויות והתחייבויות אחד מיחיד המוכרים כלפי בעלי חלקת המשרדים, מכח הסכמי המשרדים; (6) זכויות והתחייבויות אחד מיחיד המוכרים כלפי בעלי חלקת המגורים, מכח הסכם המגורים; (7) זיקת הנאה הרשומה על חלקת המשרדים (חלקה נהנית); (8) הערות שתיירשמה על זכויות המוכרים במקרקעין לטובת הרוכשת ו/או בנינו. מועד תשלום יתרת התמורה יהא "המועד הקובע". הסכום שישולם כאמור ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 28.7.22, והמדד החדש הינו המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.

¹⁹⁹

פרויקטי התחדשות עירונית – בכוונת הקבוצה להמשיך בקידום פרויקטי התחדשות עירונית לרבות החתמת הדיירים על הסכמה לביצוע הפרויקט ותכנון הפרויקט. בנוסף, החברה תפעל לאיתור פרויקטי התחדשות עירונית נוספים.

בנוסף, החברה תפעל לאיתור עסקאות חדשות להקמת פרויקטים חדשים בתחום הפעילות.

גורמי סיכון

8.18

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 21 להלן.

תחום הנדל"ן המניב בישראל

מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב

נכון למועד דוח זה, הפרויקטים של החברה בתחום זה הינם כדלקמן. יודגש כי האמור בטבלאות שלהלן כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד להלן.

נדל"ן מניב

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.2022 ²⁰⁰ (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (באלפי ש"ח) ²⁰¹	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2022	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2022	
								יתרת חוב ליום 31.12.2022	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב			
פרויקט מידטאון תל-אביב (מסחר וחניון) ²⁰² (פרויקט מהותי)	תל-אביב	2011	81%	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)	471,255	כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 640 חניות	31,216	25,285	268,800	פריים + 0.8%	7.3.25	כ-100%	57%
פרויקט סי-טאור (מייקרוסופט)	הרצליה	2016	24.13% ²⁰³	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט ²⁰⁴	303,560	כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	61,800	14,915	200,670	צמוד 1.29% למודד על כ-90% מהלוואה, היתרה ממשלתי בנק ישראל+1.75%	10.9.2035	100%	66%
בית ישראל קנדה (לשעבר בית אמריקה)	תל-אביב	2019	36%	בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר	190,602	7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר	10,033	3,612	100,179	פריים+1%-1.5%	1.9.2029	98%	53%
2 קומות משרדים בפרויקט מידטאון	תל-אביב	2011	100%	קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	84,700	כ-3,100 מ"ר ו-44 חניות	4,227	4,227	40,579	3.3% שקלי	27.8.24	כ-100%	48%
קומת משרדים בפרויקט החושלים	הרצליה	2010	100%	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	24,900	1,440 מ"ר ו-28 חניות	1,488	1,488	9,982	פריים+1.35%	29.12.2035	100%	40%
קומת משרדים בפרויקט אליפלט	תל-אביב	2010	100%	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	28,500	1,675 מ"ר ו-10 מקומות חניה	1,716	1,716	14,825	צמוד מדד -0.94% 2.55%	26.6.25	כ-100%	52%
פרויקט לייב	תל-אביב	2010	100%	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	3,189	125 מ"ר מסחר	182	182	---	---	---	100%	---

²⁰⁰ ביישורת כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישורת הכלולה.

²⁰¹ ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

²⁰² שטחי המלון מושכרים לחברת בת של החברה ועל כן אינם מסווגים כנדל"ן מניב.

²⁰³ לפרטים אודות הסכם עם השותפים ראה סעיף 10.11.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 01-046170-2021) המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח ברנע 2020"). עסקה משותפת איחוד יחסי של 24.1343%.

²⁰⁴ לפרטים אודות הסכם השכירות עם חברת מייקרוסופט ראה סעיף 10.11.2 לדוח ברנע 2020.

נדל"ן מניב בהקמה :

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרש) (ר סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.22 ²⁰⁵ (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות הפרויקט – חלק החברה (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) ²⁰⁶	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.22	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2022	
												יתרת חוב ליום 31.12.22	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב			
שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט דה וינצ'י	תל-אביב	2016	46%	פרויקט מגורים ומסחר שמוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה כמפורט בסעיף 11 להלן	384,381	17,211	7,917	כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-270 חניות	2023	31,224	14,363	104,882	פריים+1.68%	30.4.23	27%	99%	
שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י ²⁰⁷	תל-אביב	מועדים שונים	100%	קבוצת רכישה כמפורט בסעיף 11 להלן	60,438	2,600	2,600	כ-2,100 מ"ר	2023	4,739	4,739	13,376	פריים+2.5%	1.8.23	22%	כ-83%	
פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר)	ירושלים	2020	73% ²⁰⁸	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היזמי השקעה בקרקעות). לפרטים ראה סעיף 8.12 לעיל	381,600	1,314,000	959,220	כ-58,000 מ"ר משרדים, כ-3,200 מגורים להשכרה, כ-6,000 מסחר, כ-15,000 מ"ר מלונאות וכ-650 חניות	2028	118,570	86,556	233,973	פריים+0.4%	1.10.23	61%	0%	
מגרש 4006	הרצליה	---	9.5%	על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל-22,000 מ"ר עילי, מתוכם 20,000 מ"ר תעסוקה ו-2,000 מ"ר מסחר. עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ביום 2.2.2023 התקבל היתר מרתמים והעבודות	44,922	30,861	30,861	---	רבעון שלישי 2025	---	---	---	---	---	---	---	---

²⁰⁵ ביטוי כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של הישות הכלולה.

²⁰⁶ ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

²⁰⁷ במועדים שונים החברה (באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה) רכשה שטחי משרדים מצדדים שלישיים.

²⁰⁸ לפרטים אודות ההסכם עם השותפים ראה סעיף 8.12 לעיל.

שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2022	LTV ליום 31.12.22	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) ²⁰⁶	מועד סיום בניה משוער	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	צפי עלויות להשקט הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשקט הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	שווי בספרים ליום 31.12.22 ²⁰⁵ (אלפי ש"ח)	תיאור	חלק החברה (בש"ח ר סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט
		מועד פירעון סופי של החוב	שיעור ריבית שנתית על החוב	יתרת חוב ליום 31.12.22												
												מבוצעות בהתאם				
0%	7%	1.1.2023	פריים + 1.5%	1,917	טרם נקבע	טרם נקבע	רבעון שני 2026	---	39,027	39,027	29,190	על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל – 26,000 מ"ר עילי ל – 24,000 מ"ר תעסוקה ו – 2,000 מ"ר מסחר. עבודות חפירה ודיפון הסתיימו. ביום 2.2.2023 התקבל היתר מרתפים והעבודות מבוצעות בהתאם.	10.9%	---	הרצליה	מגרש 4001
6.32%	---	---	---	---	1,690	3,379	2025	1,280	6,052	12,104	20,873	967 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט הגפן שלב א' ושלב ב' המוחזק על ידי ICR	50%	פרויקט פינוי בינוי	הרצליה	הגפן, בר כוכבא – מסחר שטחי

עתודות קרקע עיקריות בתחום הנדל"ן המניב :

ש"ח	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בש"ח) (סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.22 ²⁰⁹ (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) ²¹⁰	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (מלאה) (100%) (אלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2022
												יתרת חוב ליום 31.12.2022	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב	
0%	רמת גן	2021	74% ²¹²	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר הכולל 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור וביניה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.	1,262,070	2,886,471	2,135,988	181,000	2030	280,088	207,265	827,705	פריים+0.2%	15.11.24	66%
0%	ירושלים (לשעבר קנדה בית ירוק)	2018-2020	51.1%	פרויקט להקמת מגדל משרדים ומסחר	397,300	854,362	426,579	63,000 מ"ר משרדים ו-2,000 מ"ר מסחר	טרם נקבע	105,097	53,704	120,700	פריים + 0.55%	30.11.2024	30%
0%	מתחם שדה דב	2021	100%	פרויקט מגורים (כמפורט בסעיף 8.10 לעיל) הכולל 2,000 מ"ר מסחר	40,250	13,238	13,238	2,000	2029	5,072	5,072	---	---	---	---
---	פארק צפון (נווה גן) – שטחי מסחר	2021	-25% 37.5%	2,430 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון המוחזק על ידי ICR (כמפורט בסעיף 8.7 לעיל) ²¹³	20,306	9,265	4,633	1,140	2027	---	---	---	---	---	---
0%	שטחי תעסוקה בפרויקט קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר)	2018	81%	פרויקט מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר כמפורט בסעיף 8.11 לעיל ²¹⁴	157,360	444,524	360,064	25,054	2028	64,006	51,845	85,236	פריים+0.8%	6.7.2023	54%

²⁰⁹ ביישורת כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיהם הכספיים של היישות הכלולה.

²¹⁰ ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

²¹¹ הנתונים מוצגים בהתאם לזכויות הבניה הידועות נכון למועד פרסום דוח זה ללא התייחסות להליכי התכנון המקודמים על ידי עיריית רמת גן.

²¹² חברה כלולה.

²¹³ לפרטים אודות עסקה למכירת 50% מהזכויות בקרקע ראה הע"ש 153 לעיל.

²¹⁴ שטחי המגורים מפורטים בפרק הקמת פרויקטים ראה סעיף 8.11 לעיל.

שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2022	LTV ליום 31.12.2022	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) ²¹⁰	מועד סיום בניה משוער	סה"כ משרדים / מסחר להשכרה	צפי עלויות הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	שווי בספרים ליום 31.12.22 ²⁰⁹ (אלפי ש"ח)	תיאור	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט
		יתרת חוב ליום 31.12.2022	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב												
---	---	---	---	---	6,296	6,996	טרם נקבע	3,100	40,535	45,039	18,710	בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות ²¹⁵	90%	דצמבר 2016	תל-אביב	שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד סיום בניה משוער, נתונים בדבר NOI צפוי וסה"כ שטחי משרדים ומסחר להשכרה, סטאטוס הליך תכנוני לרבות הזכויות העתידיות מכוחו, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; באישור התב"עות הנדרשות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לכלל עלויות הפרויקט (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי השכרה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בכך שעלויות הניהול בהן תשא החברה לצורך מתן שירותי ניהול לפרויקטים לא יעלו על הכנסות שתנבענה לה ממתן שירותי הניהול; ובהנחת תפוסה מלאה בכלל השטחים המניבים של החברה (הליך שמטבע הדברים אורך זמן מה ממועד השלמת הקמת הפרויקט) וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, ולפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה שלעיל תתממשנה והן יכולות להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

²¹⁵ ביום 19 לדצמבר 2021 אישרה הועדה המחוזית למתן תוקף תב"ע תא/מק/4802 שקידמה החברה (להלן: "התכנית") מכוחה תתאפשר הקמת בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) בפרויקט בשטח כולל של כ- 8,675 מ"ר ברוטו (עילי ותת קרקעי). חלק החברה מסך הזכויות הינו כ- 4,970 מ"ר.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה עוסקת החברה באיתור, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור המרכז.

חלק מהנכסים הנכסים המניבים של החברה (לרבות נכסים מניבים בהקמה ו/או בתכנון) בתחום זה הינם שטחי משרדים ו/או מסחר בפרויקטים אשר הוקמו ו/או מוקמים על ידי החברה (לרבות ביחד עם שותפים) בין בדרך של פרויקט נדל"ן יזמי (בתחום הקמת הפרויקטים בישראל) ו/או בין בדרך של ארגון קבוצות רכישה, בהם השטחים בפרויקטים אשר יועדו למשרדים ו/או למסחר, או חלקם, נותרו בידי החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי) וסווגו על ידי החברה (בשרשור סופי) כנדל"ן להשקעה (כדוגמת שטחי מסחר וחניון בפרויקט מידטאון, קומת משרדים בפרויקט החושלים, קומת מסחר בפרויקט אליפלט – ביחס לפרויקטים שהסתיימו; שטחי משרדים, דיור להשגה ומסחר בפרויקט מידטאון ירושלים שטחי משרדים ומסחר בפרויקט דה וינצ'י ושטחי מסחר בפרויקט הגפן וכדומה – ביחס לפרויקטים בביצוע).

בנוסף, בשנים האחרונות החברה הגדילה את פורטפוליו הנכסים המניבים שלה על ידי רכישות יעודיות של פרויקטים קיימים ו/או עתודות קרקע כגון בניין ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), בית ישראל קנדה (בית אמריקה לשעבר), פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק") ופרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה).

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לאור העובדה כי נכון למועד הדוח מרבית הפרויקטים מוקמים על ידי החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי) החברה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 8.1.3 לעיל בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה וכדומה. בנוסף, לאחר בניית מבני המשרדים ו/או המסחר וכן ביחס לקומות המשרדים שבבעלות החברה, לאור העובדה כי נכסים אלו יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, כי אז החברה כפופה לחוקי העזר של העיר בה בנוי מבנה המשרדים ו/או המסחר, לחקיקה הנוגעת להנוגעת להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאיחה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

לאחר הטלתה בשוק המשרדים חווה במהלך שנת 2020 כתוצאה מפרוץ מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, החל מהרבעון האחרון של שנת 2021 ובמהלך 2022 נרשמה התאוששות בענף המשרדים ועלייה משמעותית בדמי השכירות, כאשר עיקר העלייה בשוק המשרדים התמקדה באזורי ביקוש גבוהים כגון: תל אביב, הרצליה ורמת גן. מחירי השכירות והמכירה במרבית האיזורים התייצבו בחזרה לאלו שאפיינו אותם לפני המשבר, ובחלק מאזורי התעסוקה אף נרשמו עליות מחירים מהותיות.

החל מסוף שנת 2022 החלו צמצומי כח אדם בחברות היי טק, דבר שעשויה להיות לו השפעה על הביקושים בשוק המשרדים ועל שטחי המסחר הנלווים לשטחים אלו. עליית הריבית עשויה להשפיע בעתיד על שיעורי ההיוון לפיהם מוערכים חלק משטחי הנדל"ן המניב המושכרים. לאור העובדה שחוזי השכירות של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן, חשיפת החברה לעליית המדד, אינה מהותית.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לדעת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק; יכולת לגייס מימון להקמת הפרויקט בתנאים טובים, יכולת להתקשר עם שוכרים בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית, בחוזים ארוכי טווח ובדמי שכירות המייצרים תשואה גבוהה לחברה.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

מחסום כניסה עיקרי לתחום הנדל"ן המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.

האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

נכון למועד דוח זה, עיקר הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, ממוקמים במרכז הארץ בערים תל-אביב והרצליה ולאחרונה הרחיבה את פעילותה לירושלים (פרויקט מידטאון (לשעבר "שערי צדק")).

סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד זה, סל הנכסים של החברה מורכבים משטחי משרדים, מסחר, דיור להשכרה וחניון שנבנו ו/או נבנים על ידי החברה (ושותפיה) בפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל (כגון פרויקט

מידטאון) ובתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה (כגון פרויקט דה וינצ'י). ביחס לפרויקט קנדה בסיטי, סי טאוור, בנין ישראל קנדה (יורוקום לשעבר), ורטיקל ומידטאון ירושלים, הקרקעות נרכשו לצורך הקמת פרויקט נדל"ן מניב על הקרקע. בנוסף, ביחס לבניין בית אמריקה, הבניין נרכש על מנת להשכירו לצדדים שלישיים וכן לפעול בעתיד להגדלת הזכויות בו כשאינן כל ודאות לכך.

סוגי שוכרים

9.1.8

נכון למועד דוח זה, אין מאפיינים יחודיים לשוכרים בנכסי החברה. ביחס למבנה המשרדים בפרויקט סי טאוור, הרי שהשותפים בפרויקט סי טאוור התקשרו עם מיקרוספט ישראל מחקר ופיתוח (2002) בע"מ (להלן: "מיקרוסופט") בהסכם להשכרת מרבית שטחי המשרדים בפרויקט סי טאוור.

מדיניות רכישת נכסים

9.1.9

מדיניות החברה הינה לפעול לרכישת נכסים בעיקר באזורי ביקוש באיזור המרכז כאשר ביחס לנכסים שיש בהם שימוש מעורב היינו למגורים משרדים ו/או מסחר, לעיתים החברה בוחרת שלא לשווק או לשווק באופן חלקי את שטחי המשרדים ו/או המסחר ו/או שטחי מגורים להשכרה ארוכת טווח בפרויקטים שנרכשים על ידה (ועל ידי שותפיה ככל שרלוונטי) ולהותירם בידי החברה (ובידי שותפיה) כנדל"ן להשקעה, כפי שמפורט בסעיף 9.1.1 לעיל.

מדיניות מימוש נכסים

9.1.10

נכון למועד זה, עם הרחבת תחום פעילות הנדל"ן המניב בחברה, אין בכוונת החברה לממש את נכסיה בתחום פעילות זה. יחד עם זאת, הדבר כפוף לשיקול דעת הנהלת החברה, בהתאם למצב שוק הנדל"ן המניב באזורים בהם פועלת החברה ו/או לזיהוי הזדמנויות מכירה בהתאם להצעות שהחברה מקבלת מעת לעת (ראה לעניין זה מימוש פרויקט הרכבת כאמור בסעיף 8.16.1 לעיל).

חלק א' - רמת המצרף

9.2 תמצית תוצאות
להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2020 עד 2022 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
27,339	43,057	64,587	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
12,305	12,835	22,885	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
6,611	336,979	270,450	רווחים/הפסדים משערורים (מאוחד)
21,645	367,201	312,152	רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)
11,480	32,557	57,380	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)
10,824	27,223	49,501	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)
15,034	30,222	41,702	סה"כ NOI (מאוחד)
14,378	24,888	33,824	סה"כ NOI (חלק החברה)

9.3 אזורים גיאוגרפיים
לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

9.4 פילוחים ברמת תחום הפעילות²¹⁶

9.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

סה"כ במ"ר	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
29,795	959	12,532	17,263	שנת 2022	מאוחד	ישראל
24,431	771	10,176	14,254		חלק החברה	
100%	ל.ר	42%	58%		מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	ל.ר	42%	58%		חלק החברה	
32,121	967	14,457	17,664	שנת 2021	מאוחד	ישראל
26,391	777	11,736	14,655		חלק החברה	
100%	ל.ר	45%	55%		מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	ל.ר	44%	56%		חלק החברה	

9.4.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
926,191	181,385	362,531	382,275	שנת 2022	מאוחד	ישראל
753,786	146,063	294,256	313,468		חלק החברה	
100%	20%	39%	41%		מאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים
100%	19%	39%	42%		חלק החברה	
850,909	179,732	311,875	359,301	שנת 2021	מאוחד	ישראל
692,035	144,835	253,225	293,975		חלק החברה	
100%	21%	37%	42%		מאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים
100%	21%	37%	42%		חלק החברה	

9.4.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
46,978	6,787	20,965	19,227	שנת 2022	מאוחד	ישראל
38,432	5,442	17,055	15,984		חלק החברה	
100%	14%	45%	41%		מאוחד	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
100%	14%	44%	42%		חלק החברה	
31,801	5,709	8,016	²¹⁷ 18,076	שנת 2021	מאוחד	ישראל
26,100	4,572	6,517	15,011		חלק החברה	
100%	18%	25%	57%		מאוחד	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
100%	18%	25%	58%		חלק החברה	

²¹⁶ בסעיף זה לא נלקחים בחשבון הכנסות ושטחי השכרה זמניים בקרקעות ופרויקטים שהינם עתודות קרקע/ פרויקטים בהקמה משום שהכנסות השכירות הינן זמניות (משימושי ביניים) עד להתחלת הבניה והקמת הנכסים כנכסים מניבים. להלן פירוט הנכסים המוצגים תחת "משרדים": פרויקט סי טאוור (מייקרוסופט), קומות משרדים בפרויקטים – מידטאון ת"א, אליפלט והחושלים. נכסים המוצגים תחת "מסחר": מידטאון ת"א מסחר ולייב.
²¹⁷ עיקר העליה בהשוואה לשנה קודמת נובעת מהכנסות שכירות בפרויקט סי טאוור אשר בשנה קודמת התקבלו על חלק מהשנה.

9.4.4

רווחי או הפסדי שערור לפי אזורים ושימושים

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
						אלפי ש"ח
72,903	-	40,580	32,323	שנת 2022	מאוחד	ישראל
61,829	-	32,870	28,959		חלק החברה	
100%	-	56%	44%		מאוחד	
100%	-	53%	47%		חלק החברה	
38,580	-	(1,736)	40,316	שנת 2021	מאוחד	ישראל
32,026	-	(1,406)	33,432		חלק החברה	
100%	-	4%	96%		מאוחד	
100%	-	4%	96%		חלק החברה	

9.4.5

דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי שימושים

חניון (מחיר שכ"ד חודשי ממוצע לחניה)		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2021	31.12.2022	30.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
746	787	197	206	87	98	

9.4.6

פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

חניון		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
99%	99%	77%	100%	99%	99%	

9.4.7

מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

חניון		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
3	3	1	1	4	4	

9.4.8

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל פי שווי בסוף שנה לפי שימושים

חניון		מסחר		משרדים		ישראל
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
3.2%	3.74%	2.6	*5.78%	5.03%	5.03%	

* שיעור התפוסה של פרויקט מידטאון מסחר גדל לקראת סוף שנת 2022 ולכן שיעור התשואה הינה ממוצע.

9.5

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים להלן פרטים אודות ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
0	0	0	0	101	1	0	14,317	רבעון 1
0	0	0	0	0	0	0	14,760	רבעון 2
0	0	0	0	1,250	5	0	14,564	רבעון 3
0	0	0	0	74	1	0	14,018	רבעון 4
7	2	0	56,275	3,272	8	0	50,706	שנת 2024
274	3	0	54,751	1,243	10	0	38,601	שנת 2025
102	2	0	53,315	1,111	3	0	29,737	שנת 2026
11,951	33	0	495,603	5,284	12	0	160,672	שנת 2027 ואילך
12,334	40	0	717,616	12,334	40	0	337,376	סה"כ

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) המבוססים על הסכמי השכירות הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (לא כולל הכנסות משימושי ביניים) לרבות ההסכם עם מייקרוסופט ולרבות הסכמים עם שוכרים ביחס לנכסים בהקמה. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, לרבות שינויים מהותיים מהאמור לעיל.

שוכרים עיקריים (מצרפי)

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ונכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2022.

9.6

נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי

9.7

תקופה			משתנים	אזור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
---	1	3	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	ישראל – משרדים, מלונאות, דיוור להשכרה וחניות
---	80	93.1	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	
---	7,244	44,196	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)	
---	285,731	535,185	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ₪)	
---	16,450	44,196	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)	
---	1,105,618	1,386,488	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה) (באלפי ₪)	
---	--	1%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	
---	---	---	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)	
---	---	---		

קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי

9.8

תקופה			משתנים	אזור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
28,293	43,800	93,147	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה, באלפי ש"ח (במאוחד)	ישראל
0.76	2.4	2.59	סה"כ שטח הקרקעות בתום שנה (באלפי מ"ר)	
9.5	11.43	12.52	משרדים	
---	---	---	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות בניה מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
---	---	---	מסחר	
---	---	---	חניון	

זכויות בנייה בלתי מנוצלות

9.9

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד פרסום דוח זה, אין בנכסים המניבים של החברה (שאינם מבנים בהקמה ו/או קרקעות) זכויות בנייה שאינן מנוצלות.

רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי

9.10

להלן פרטים אודות רכישות ומכירות בתחום הנדל"ן המניב בתקופת הדוח:

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
---	1	218	מספר נכסים שנמכרו בתקופה*	ישראל נכסים שנמכרו
---	15,200	257,800	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
---	2,700	24.843	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) (*)	
---	1,800	86,968	רווח(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	

לפרטים אודות מכירת פרויקט הרכבת ראה סעיף 8.16.1 לעיל.

2	2	2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	
294,900	61,100	30,985	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
7.5	2.9	5.29	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) (*)		

(*) השטחים מייצגים את שטח הקרקע שנרכש

חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

נכסים מהותיים

9.11

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 פרויקט מתחם הבורסה וזכויות המסחר והחניון בפרויקט מידטאון תל-אביב הינם פרויקטים מהותיים בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה.

מסחר וחניון פרויקט מידטאון תל - אביב – נדל"ן מניב

9.11.1

הנתונים המפורטים בסעיף 9.11.1 להלן אינם כוללים את הסכם השכירות של המלון שמסווג בדוחותיה הכספיים של החברה בסעיף רכוש קבוע. כמו כן, השווי ההוגן של הנכס הינו בנטרול שווי שטחי המלון.

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו			
		נחיות נוספות בבסיס ההערכה [Cap] - / Rate שיעור שיעור; [מספר היוון] נכסי מחיר השוואה, ממצוע למטרים רבועים של נכסי השוואה]	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)				הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)
שיעורי היוון נכס: -6.75% -7.5%, מסכי פרסום 10%-7%	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי	207	100%	40,580	57%	5.6%	5.6%	4.5%	21,021	26,968	471,255	471,255	2022	תל-אביב ²⁹	אזור	פרויקט מידטאון
															ש"ח	ציון המטבע המסחרי	
															שטחי מסחר וחניון	שימוש עיקרי	
שיעורי היוון - 6.00% - 6.50%	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי	198	77% (*)	(1,736)	64.88%	2.30%	4.67%	2.4%	10,767	19,058	431,598	431,598	2021	כ- 470,000	עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	פרויקט מידטאון
															שטחי מסחר וחניון	שימוש עיקרי	
															81%	חלק התאגיד [%]	
שיעורי היוון - 6.25% - 7.25%	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי	190	73.1% (*)	(8,179)	66.12%	2.22%	4.67%	2.57%	10,448	17,729	408,327	408,327	2020	כ-18 אלפי מ"ר	שטח (מ"ר)	פרויקט מידטאון
															שטחי מסחר וחניון	שימוש עיקרי	
															81%	חלק התאגיד [%]	

(*) שיעור התפוסה הוא בנטרול המלון. נכון ליום מועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-100%.

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				נתונים כספיים					שם עתודת הקרקע ומאפייניה	תקופת הדיווח			
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה					
תיאור התקדמות הליך האישרים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	רווחי שערך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)			שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)		
ביום 16.2.2022 אושרה למתן תוקף תוכנית מתארית למתחם הבורסה רג/1800. למיטב ידיעת החברה, בכוונת עיריית רמת גן לקדם תוכנית בסמכות ועדה מקומית לתוספת שטחי תעסוקה בהתאם לתוכנית המתאר אשר אושרה כאמור. אם תאושר תוכנית כאמור, תתכן תוספת זכויות למקרקעי החברה	פריקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ- 181 אלף שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכם 400 יח"ד ²²⁰ לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.	משרדים - 7,000 ש"מ, מלונאות - 10,000 ש"מ, דיור להשכרה (שוק חופשי) - 15,200 ש"מ, דיור להשכרה (מפוקח) - 12,400 ש"מ, מעונות סטודנטים (שוק חופשי) - 10,400 ש"מ, מעונות סטודנטים (מפוקח) - 6,200 ש"מ ומסחר - 20,000 ש"מ למ"ר.	השוואה	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	---	---	67,302	1,260,070	1,262,070	שנת 2022	נתונים שנתיים על הקרקע	ורטיקל סיטי (מתחם הבורסה)	ציון שם עתודת הקרקע
										אזור		ישראל	
										ציון המטבע		ש"ח	
פריקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ- 181 אלף שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכם 400 יח"ד ²²⁰ לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.	משרדים - 6,200 ש"מ, מלונאות - 10,000 ש"מ, דיור להשכרה (שוק חופשי) - 17,000 ש"מ, דיור להשכרה (מפוקח) - 15,300 ש"מ, מעונות סטודנטים (שוק חופשי) - 12,200 ש"מ, מעונות סטודנטים (מפוקח) - 7,200 ש"מ ומסחר - 20,000 ש"מ למ"ר.	השוואה	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	---	---	---	208,010	1,260,760	1,260,760	שנת 2021	נתונים שנתיים על הקרקע	ורטיקל סיטי (מתחם הבורסה)	ציון שם עתודת הקרקע
										אזור		ישראל	
										ציון המטבע		ש"ח	
פריקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ- 181 אלף שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכם 400 יח"ד ²²⁰ לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.	משרדים - 6,200 ש"מ, מלונאות - 10,000 ש"מ, דיור להשכרה (שוק חופשי) - 17,000 ש"מ, דיור להשכרה (מפוקח) - 15,300 ש"מ, מעונות סטודנטים (שוק חופשי) - 12,200 ש"מ, מעונות סטודנטים (מפוקח) - 7,200 ש"מ ומסחר - 20,000 ש"מ למ"ר.	השוואה	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	---	---	---	---	---	---	שנת 2020	נתונים שנתיים על הקרקע	ורטיקל סיטי (מתחם הבורסה)	ציון שם עתודת הקרקע
										אזור		ישראל	
										ציון המטבע		ש"ח	

על פי תנאי המכרז, מגדל המגורים יכלול 400 יח"ד לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות החל ממועד קבלת תעודת גמר לכלל המתחם (להלן: **"תקופת ההשכרה"**), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת ומפוקח לזכאים (להלן: **"הדירות בשכר דירה מופחת"**) ויתרת הדירות תושכרנה על ידי הזים לשוכרים בשוק החופשי (להלן: **"הדירות בשוק החופשי"**). בתום תקופת ההשכרה יוכל הזוכה למכור את זכויותיו בדירות, כולן או חלקן. שטחי התעסוקה ניתנים למכירה באופן מיידי.

גוש 9207, חלקה 924, "מתחם משולש הבורסה" ברמת-גן.

ביום 19 באוגוסט 2021, קיבלה חברת הפרויקט הודעה רשמית כי זתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: **"דירה להשכיר"**) ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י"**) וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: **"נתיבי איילון"**) (להלן יחד: **"המזמינות"**) לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן, בשטח של כ-9,590 מ"ר (להלן: **"המקרקעין"**). המקרקעין הינם בבעלות משותפת של מדינת ישראל (55.815%) של נתיבי איילון (43%) ושל פרטיים 1.185%. במסגרת המכרז הוצעו לרכישה זכויות חכירה מהוונות בלתי מסוימות של 98.815% מחלקי המגרש המהווים את מלוא זכויותיהן של רמ"י ונתיבי איילון במתחם, כאשר (יתרת הזכויות במגרש הינה של בעלים במושתיף (במושט)). לצורך מימוש הבנייה על חברת הפרויקט להתקשר בהסכם עם הבעלים המשותף ו/או עם יורשי ו/או חליפיו ו/או מי מטעמו. בהתאם להוראות המכרז, קבלת אישור אכלוס לכל חלקי המתחם לא יאוחר מ-70 חודשים ממועד מסירת מלוא חלקי המגרש לחברת הפרויקט. **בניית הפרויקט ומטלות ציבוריות** - במסגרת הוראות המכרז על חברת הפרויקט יהיה להקים עבור עיריית רמת גן חניון ציבורי ובו 300 מקומות חניה (כנגד תשלום). בנוסף, יהא על הזים להקים מבנה ציבור בשטח של כ-10,000 מ"ר ותחנת כיבוי אש. ניהול מערך השכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים **במשך תקופת ההשכרה** - חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך השכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

יתרת הזכויות בחברת הפרויקט מוחזקות על ידי ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ אשר הינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלוח של מר נחשון קויתי (להלן: **"בסר"**). החברה ובסר התאגדו במסגרת חברת הפרויקט, ובמטרה זו פועלים על סמך הבנות משותפות אשר מסדירות עקרונית את מערכת היחסים ביניהם בחברת הפרויקט (להלן: **"ההבנות"**). ניהול חברת הפרויקט ייעשה באמצעות דירקטוריון משותף, אשר יורכב מנציגי החברה ומנציגי בסר, וייעשה גם ביחס לביצוע הפרויקט. כל ההחלטות בדירקטוריון החברה צריכות להתקבל בהחלטה משותפת של דירקטורים מטעם שני הצדדים. במסגרת ההבנות התחייבו כל אחד מהחברה ומבסר להעמיד לחברת הפרויקט הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי בחברת הפרויקט (היינו 74%-26%, בהתאמה) במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח					נתונים כספיים					שם עתודת הקרקע ומאפייניה	תקופת הדיווח	
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים				
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap J Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	רווחי שערך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)		
											עלות מקורית (במטבע המסחרי)	1,052,750 (כולל עלויות עסקה)

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד סיום בניה משוער, נתונים בדבר NOI צפוי וסה"כ שטחי משרדים ומסחר להשכרה, סטאטוס הליך תכנוני לרבות הזכויות העתידיות מכוחו, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; באישור התב"עות הנדרשות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לכלל עלויות הפרויקט (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי ההשכרה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בכך שעלויות הניהול בהן תשא החברה לצורך מתן שירותי ניהול לפרויקטים לא יעלו על הכנסות שתנבענה לה ממתן שירותי הניהול; ובהנחת תפוסה מלאה בכלל השטחים המניבים של החברה (הליך שמטבע הדברים אורך זמן מה ממועד השלמת הקמת הפרויקט) וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, ולפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה שלעיל תתממשנה והן יכולות להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ג' – רשימת נכסים מהותיים מאוד

9.12 נכסים מהותיים מאוד
נכון למועד הדוח, לחברה אין נכסים מהותיים מאוד כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה, בתחום הנדל"ן המניב.

9.13 הסכמי מימון
להלן פרטים אודות הסכמי הלוואה מהותיים²²⁴ בתחום הנדל"ן המניב:

224 הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

התאגיד הלווה/ חברת הפריקט ושם הפריקט	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.22 (מיליון ש"ח)	מספר תשלומים רבעוניים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבי)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות
חברת פריקט המחזיקה בפריקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה)	74%	16.11.2021	838,310 (וכן 121 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ אשר נפרעה זה מכבר)	827,705	מסגרת האשראי ניתנת לניצול החל מיום 15 בנובמבר 2021 (להלן: "מועד תחילת המסגרת") ועד ליום 15 בנובמבר 2024 (להלן: "מועד הפירעון הסופי").	15.11.24	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה לחכירת המקרקעין, לרבות זכויות הלווה בקשר עם הסכם חכירה שחתם בינו לבין מדינת ישראל רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, יחד עם חברת נתיבי איילון ולרבות כל הסכם שיבוא במקומו או בנסיף לו, ובין היתר, את כל זכויותיו מכל סוג שהוא הקיימות או שתהינה לו בכל דרך שהיא בקשר לזכויות החכירה, תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בנינם או הנובעים מאיזה מהם; שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה מכוח ההסכם שייחתם עם דירה להשכיר ומכוח הסכם בניית החניון שייחתם עם עיריית רמת גן; שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה על פי אישורי הזכייה במכרז שהתקבלו מרשות מקרקעי ישראל ומדירה להשכיר, ובכלל זאת על זכויות הלווה לקבל כספים במקרה של ביטול אישור הזכייה או ביטול ההסכם; שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הזכויות כלפי רשויות המס בקשר עם המקרקעין נשוא המכרז; שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הזכויות והכספים שבחשבון הבנק של הלווה; שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הנכסים והזכויות של הלווה מכל סוג שהוא הקיימים ו/או שיהיו קיימים בכל עת בקשר עם המקרקעין, אישור הזכייה וההסכם. החברה ובסר העמידו ערבות בלתי מוגבלת להבטחת התחייבויות הלווה בקשר עם הסכם המימון, בהתאם לחלקם היחסי (פרו-רטה).	ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.2%. (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 5.95%).	לא יחול כל שינוי מבנה ביחס ללווה, לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם ההלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב. ²²⁵	עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת הלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: אם יחול שינוי מבנה ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב; חל שינוי בשליטה בלווה ו/או בחברה ו/או בסר לעומת המצב במועד חתימת ההסכם (העברת מניות בין בעלי המניות עצמם או לתאגיד אחר המוחזק באופן מלא על ידי אותו בעל שליטה, לא תהווה הפרה לעניין זה); אי התקיימות התנאים המוקדמים עד למועד שנקבע עם הבנק. עילות פיננסיות של החברה להעמדה לפירעון מיידי: שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של התאגיד מסך המאזן המאוחד יפחת מ- 17%; שיעור הון עצמי למאזן סולו - שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן בדוחות הכספיים סולו יפחת מ- 30%; שיעור הון עצמי למאזן מאוחד - שיעור ההון העצמי מסך המאזן המאוחד לא יפחת בכל עת מ- % 22; סכום הון עצמי - ההון העצמי בדוחות הכספיים סולו לא יפחת בכל עת מסכום של 475,000,000 ₪ (ארבע מאות שבעים וחמישה מיליון ₪).

"שינוי מבנה" - פירושו: (1) מיזוג או פיצול, כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או בחוק החברות, (לרבות איחוד וארגון מחדש, והכל - בין אם נערכו לפי החלק השמיני או לפי החלק התשיעי לחוק החברות או בכל דרך אחרת) או כל פעולה שתוצאתה דומה בהתייחס לשותפות או להתאגדות מחוץ לישראל; (2) פעולה שתוצאתה הינה רכישה, העברה או קבלה של נכסים שהינם מהותיים עבור היישות המשפטית או הגוף המשפטי בהיקפם או בטיבם או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור; (3) קבלה של נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או זכויות אחרות של היישות המשפטית או של הגוף המשפטי, כאשר הנכסים הרלוונטיים לפעולה כאמור הינם מהותיים עבור היישות המשפטית או הגוף המשפטי, בהיקפם או בטיבם; והכל - בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות.

- 9.14 תחרות
שוק הנדל"ן המניב בארץ (בדומה לשוק הנדל"ן היזמי) הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים ומטבעו מאופיין בתחרות גבוהה יחסית העשויה להשפיע לרעה על תפוסת הנכסים ודמי השכירות בהם (ראה גם סעיף 9.1.3 לעיל). לאור זאת, החברה חשופה לתחרות מצד חברות נדל"ן, יזמי נדל"ן, בעלים של נכסים העוסקים בתכנון ייזום והקמה של נכסי נדל"ן מניב. כאמור, מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, ולא ניתן להעריך את גודל הקבוצה ומעמדה בתחום זה. יחד עם זאת, ניתן לומר כי החברה נמנית על החברות המובילות בתחום הנדל"ן. תחרות נוספת בתחום זה הינה התחרות אל מול השוכרים הפוטנציאליים המושפעת בעיקר, ממיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור (כאשר הנוהג בתחום זה הינה כי הבנייה היא עד לרמת מעטפת ואת השיפורים במושכר מבצעים השוכרים ולעיתים בהשתתפות חלקית או מלאה של המשכיר), איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכמי השכירות והתנאים המסחריים. תחרות נוספת בתחום זה הינה מול רוכשים פוטנציאליים של שטחי משרדים ו/או מסחר המושפעת בעיקר מיכולת השוכרים לממן את רכישת הנכס.
- 9.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית
בכוונת החברה לפעול לקידום בניית הפרויקטים הקיימים של החברה לרבות שינוי תב"ע ו/או קבלת היתרים לצורך התחלת בנייה בעתודות הקרקע וכן להרחיב את תחום הפעילות ובכלל זה להמשיך לפעול ולהשכיר את שטחי הנדל"ן המניב של החברה.
- 9.16 גורמי סיכון
לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיף 21 להלן.

10. ניהול מלוונות בישראל

10.1 מידע כללי על התחום

10.1.1 מבנה תחום הפעילות נכון למועד הדוח

כאמור להלן, החברה החלה לפעול בתחום פעילות זה בשנת 2019 עם הקמת חברת המלוונאות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, תחום ניהול מלוונות בישראל עונה על הגדרת "מגזר בר דיווח", כהגדרת המונח בכללי חשבונאות מקובלים.

הקמת חברת המלוונאות

ביום 10 בפברואר 2019 חתמה החברה על הסכם עם מר ראובן אלקס²²⁶ (להלן: "אלקס") ומר עופר פלדמן²²⁷ (להלן: "פלדמן") להקמת חברה חדשה אשר תשמש כזרוע המלוונאות של החברה בישראל (להלן: "הסכם המייסדים" ו-"חברת המלוונאות", בהתאמה).

על פי הסכם המייסדים, יחזיקו החברה, אלקס ופלדמן בחברת המלוונאות בשיעור של 75%, 20% ו-5%, בהתאמה. לפרטים נוספים אודות הסכם המייסדים ראה סעיף 11.1 לדוח ברנע 2020 אשר מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

הקצאת 15% ממניות חברת המלוונאות למנורה:

ביום 3 ביולי 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה חברת המלוונאות עם חברות מקבוצת "מנורה מבטחים ביטוח" (להלן: "מנורה" או "המשקיעה"), בהסכם להקצאת 290,122 מניות רגילות של חברת המלוונאות (להלן: "הסכם המשקיעה"), אשר תהווה מיד עם הקצאתן 15% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלוונאות (בדילול מלא) (להלן: "המניות המוקצות") וכן 91,138 אופציות ניתנות להמרה למניות נוספות של חברת המלוונאות המהוות 4.50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלוונאות (בדילול מלא וכולל המניות המוקצות) בתוספת עלות מימוש של 304 ש"ח למניה (להלן: "האופציות") וזאת בתמורה לסך כולל של כ-88 מיליון ש"ח המשקפת לחברת המלוונאות שווי של כ-590 מיליון ש"ח אחרי הכסף.

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

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

טרם העסקה החזיקה החברה 75% מהון מניות חברת המלוונאות. טרם השלמת העסקה המירה כאמור החברה הלוונאות בעלים בסך של כ-85 מיליון ש"ח להון מניות, ההמרה כאמור גרמה לעליה בשיעור החזקה ל-81% בהון המניות של חברת המלוונאות. עם השלמת העסקה ולאחר המרת הלוונאות הבעלים כאמור מחזיקה החברה (בשרשור סופי) ב-68.5% מהון המניות של חברת המלוונאות ומזכויות ההצבעה בה.

226 למיטב ידיעת החברה, מר ראובן אלקס שימש כמנכ"ל רשת מלוונות הכשרת הישוב עד לשנת 2007 והחל משנת 2007 ועד לשנת 2012 שימש כמנכ"ל רשת מלוונות פתאל בישראל ונכון למועד ההתקשרות כיהן כמנכ"ל רשת מלוונות בראון (עם כניסת ההסכם לתוקף מר אלקס פרש מתפקידו האחרון).
227 מר פלדמן כיהן עד ליום 8 באוגוסט 2018 כמנכ"ל משותף האחראי על תחום הפיתוח העסקי בחברה ומהמועד האמור מעניק שירותי ייעוץ לחברה. מר פלדמן יזם את הקמת חברת המלוונאות וקיסר בין החברה לבין מר אלקס.

עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות / לרבות חכירה) / 228 / ניהול / שכירות	מס' חדרים	שיעור החזקות חברת המלונות (%)	שיעור החזקה האפקטיבי של החברה (%)	מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול	תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה
1. תל-אביב	מלון Play בפרויקט מידטאון	ניהול ובעלות	כ-120	100%	68.5%	1.8.2020	12 שנים בתוספת תקופת אופציה של 12 שנים נוספות
2. טבריה	גלי כינרת	ניהול ושכירות	120	100%	68.5%	1.1.2020	הסכם השכירות יהיה לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 10 ו-4 שנים (ובסך הכל 24 שנים)
3. אילת	סוליי	ניהול ושכירות	73	100%	68.5%	1.2.2020	10 שנים + תקופת אופציה של 10 שנים נוספות
4. טבריה	לייק האוס	ניהול ושכירות	250	100%	68.5%	1.7.2022	מוארך אוטומטית אלא אם כן אחד הצדדים מודיע
5. טבריה	מתחם חמי טבריה ²²⁹	ניהול ושכירות	-	100%	68.5%	1.7.2022	תואם למועדים של מלון לייק האוס
6. גונן	כפר הנופש גונן	ניהול ושכירות	55	75%	68.5%	1.11.2020	הסכם השכירות הינו ל-5 שנים ²³⁰
7. ים המלח	דניאל ים המלח	ניהול ובעלות	302	100% ²³¹	68.5%	1.2.2020	תקופת החכירה עם רמ"י תהא בהתאם להסכם עימה עד לשנת 2042
8. אשדוד	WEST אשדוד	ניהול ושכירות	113	100%	68.5%	1.2.2020	השכירות הוארכה ב-12 שנים
9. תל אביב	WEST תל אביב	ניהול ובעלות ²³²	65	100%	68.5%	1.2.2020	החברה הינה בעלים של 53 יחידות מתוך 65 יחידות מלונאיות ובעלת הסכמי שכירות ביחס ליתרת היחידות עד ליום 31.12.2026
10. תל אביב	Play Sea Port	ניהול ושכירות	77	100%	68.5%	1.11.21	5 שנים בתוספת שתי תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת
11. אילת	מתחם החמאם	בעלות (חכירת רמ"י)	מגרש	100%	68.5%	15.8.2022	הנכס כיום משמש כשטח מסחרי בכוונת החברה לקדם תב"ע להגדלת הזכויות במגרש לצורך בניית מלון של כ-300 חדרים לצד שטחי מסחר, חניונים ועוד.
12. אתונה	Play Theatrou	בעלות	55	90%	61.65%	233 8.9.2022	החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה
13. אתונה	Play Anargyron	בעלות	7	90%	61.65%	234 8.9.2022	החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה
14. פארוס	Paros Argo ²³⁵	בעלות	40	90%	61.65%	ספטמבר 2022	החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה

228 חכירה ארוכת טווח, לרוב ממנהל מקרקעי ישראל.

229 מתחם חמי טבריה אשר החברה שוכרת כחלק מסכם השכירות של מלון "לייקהאוס". בנוסף להפעלת המלון במתחם, החברה מפעילה במתחם מרחצאות בריאות, מכללה וכן משכירה מספר שטחים מסחריים.

230 ביום 3 בינואר 2022 התקשרה חברת פרייד המלח בע"מ (להלן: "הרוכשת") חברה המוחזקת (100%) על ידי ישראל קנדה מלונאות בע"מ, בהסכם רכישה מותנה עם קיבוץ גונן, לרכישת חלק מהמקרקעין המהווים את כפר הנופש בקיבוץ, אותו שוכרת היום חברת כפר הנופש גונן בע"מ שהינה חברת בת של ישראל קנדה מלונאות (למעט חלקים בכפר הנופש אשר ביחס אליהם נדרש הליך הסדרה מול רמ"י). העסקה תבצע בהתאם לנהלי רמ"י (1401) כך שהמקרקעין יוחזקו באגודה שיתופית חקלאית בה הרוכשת תהיה בעלת 74% מהאחזקות ויתרת 26% ישארו בידי הקיבוץ (להלן: "האגודה"), וזאת בתמורה לסך של 10 מיליון ש"ח. לאגודה קיימת התחייבות לביצוע תשלומים נוספים ככל שיידרשו מרמ"י בעתיד ביחס לחלקים נוספים במקרקעין ואלו יחולו על הרוכשת. חברת כפר הנופש גונן בע"מ תמשיך להפעיל את כפר הנופש והסכם השכירות ימשיך לעמוד בתוקפו, כאשר הוסכם בין הצדדים על מנגנון חלוקת דמי"ש עד לתום תקופת השכירות הראשונה כהגדרתה בהסכם השכירות. ההסכם מותנה בקבלת אישור עסקה מרמ"י להעברת חלק מהמקרקעין לאגודה. המועד להתקיימות התנאי המתלה הינו תוך שנה ממועד חתימת ההסכם. ביום 1.1.23 הוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה עד ליום 3.7.23.

231 חן ביחס לניהול והן ביחס לבעלות על הקרקע.

232 ביום 2 בנובמבר 2021 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה חברת פרייד ים המלח בע"מ (להלן: "הרוכשת"), חברה המוחזקת (100%) על ידי חברת מלונאות בהסכם מכר עם אשדוד חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשדוד") וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן, שותפות מוגבלת (להלן: "קרן ריאליטי") (אשדוד וקרן ריאליטי יקראו להלן יחד: "המוכרות") בהסכם לרכישת 52 יחידות מלונאיות (דירות נופש) במלון West תל-אביב (להלן: "הממכר"), אשר נכון למועד זה מנוהל על ידי חברת המלונאות (להלן: "ההסכם" ו-"המלון", בהתאמה), הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 6621 בתל אביב, בתמורה לסך כולל בסך של 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (זכויות המוכרות בממכר הינן זכויות חכירה בתנאי בעלות הנרכשות לתקופה של 999 שנים, וזאת עד להשלמת רישום הבית המשותף בפנקסי המקרקעין). ביום 6 ביולי 2022, לאחר שהתקיים התנאי המתלה שהיה קבוע בעסקה, העסקה הושלמה והרוכשת שילמה את מלוא התמורה למוכרות.

233 מועד הרכישה הוא גם מועד השלמת העסקה ומאותו מועד החברה מפעילה את המלון.

234 מועד הרכישה הוא גם מועד השלמת העסקה ומאותו מועד החברה מפעילה את המלון.

235 ביום 14.03.2023 העבירה החברה המשותפת למוכר את יתרת התמורה ובכך השלימה את עסקת הרכישה.

גילוי כספי מצרפי בנוגע למלונות הקבוצה²³⁶

(4) EBITDAR (באלפי ש"ח)			(3) EBITDA (באלפי ש"ח)			CAPEX (באלפי ש"ח) (2)			הכנסה יומית ממוצעת לחדר (1) (ADR)			הכנסות (באלפי ש"ח)			שיעורי תפוסה (בממוצע)		
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
2,420	31,205	55,681	1,006	20,175	24,768	42,612	93,583 (*)	212,865	617.05	669.29	748	11,888	121,152	263,084	66%	58%	75%

(*) סווג מחדש

- (1) היחס שבין ההכנסות הכוללות של המלון לבין מספר כל החדרים התפוסים במלון.
- (2) יצוין כי נתוני Capex להלן מוצגים בגין השקעות הוניות במלונות החברה.
- (3) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות והכנסות והוצאות אחרות.
- (4) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות, הכנסות והוצאות אחרות והוצאות שכירות.

גילוי מצרפי ל-Same Hotels

גילוי מצרפי למלונות אשר היו פעילות בשתי שנות הדיווח האחרונות ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופה זו²³⁷:

EBITDA (באלפי ש"ח)		הכנסות (באלפי ש"ח)	
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021 (*)	2022 (**)	2021 (*)	2022 (**)
32,404 (***)	227,559	32,404 (***)	227,559

(*) המלונות אשר היו פעילות בשתי שנות הדיווח האחרונות היו מלון גלי כנרת (אשר היה בשיפוץ בשנת 2020), מלון נופי גונן ומלון סולי אשר בניהול ובשכירות של חברת המלונאות.

(**) המלונות אשר היו פעילות בשתי שנות הדיווח האחרונות היו מלון גלי כנרת, מלון נופי גונן, מלון סולי, מלון ווסט אשדוד, מלון ווסט תל אביב, מלון פורט אנד בלו ומלון PLAY תל אביב אשר בניהול ובשכירות של חברת המלונאות, ומלון דניאל ים המלח אשר בבעלות ובניהול של החברה המלונאית.

(***) סווג מחדש

תיאור כללי של הסכמי ניהול/שכירות

להלן יפורטו המאפיינים העיקריים של הסכמי הניהול והשכירות בתחום פעילות זה:

התנאים העיקריים של הסכמי השכירות עם שותפות הניהול	
הנכס המושכר	כל שטחי המלון ובכלל זה שטחי החניה (עילית ותחתית) המצויים במתחם המלון וכן שטחים מסחריים ו/או ציבוריים משותפים במלון. בחלק מהנכסים ריהוט, ציוד ומלאי אינם מהווים/מהווים חלק מן המושכר.
השימוש במושכר	הפעלת מלון בהתאם לאופי הנכס ואופי המלון.
תקופת ההסכם	לרוב תקופה קצובה של בין 5 שנים בתוספת תקופות אופציה וסך מירבי של עד 24 שנים (כמפורט בטבלה שבסעיף 10.1.1.1 לעיל) (להלן: "תקופת השכירות").
אופציה להארכת תקופת ההסכם	ברוב הנכסים קיימת לחברת המלונות אופציה להארכת תקופת השכירות הראשונות שבדרך כלל נעות בין 10 שנים לסך מירבי של עד 24 שנות שכירות (כתלות בתקופת ההסכם המקורי), כפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב על ידי חברת המלונות למשכיר.
ביטול ההסכם	לרוב לא ניתן לבטל את ההסכם במהלך תקופת ההסכם אלא מסיבה מוצדקת כמפורט בהסכמי השכירות.
קח"צ- קרן חידוש ציוד	רוב ההסכמים כוללים מנגנון הפרשה של אחוז מסוים בהכנסות (לרוב כ-2%) לקרן נפרדת לצורך חידוש הציוד במלון במהלך תקופת השכירות. לרוב השליטה בקרן החידוש וההוצאות המשולמות ממנה באחריות חברת המלונות. לעיתים ההחלטות בגין ההוצאות נעשות בשיתוף פעולה עם המשכירים.

יצוין כי בנתוני ההכנסות וה-EBITDA בטבלאות שלהלן, ביחס למלונות המטופלים לפי שיטת השווי המאזני נכללים נתונים לפי חלקה היחסי של החברה במלונות אלו. בשנים 2020 ו-2021 מלון סולי אילת היה פעיל.

236

237

דמי שכירות שנתיים קבועים	דמי שכירות שנתיים, צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, אשר משולמים בשנים עשר תשלומים חודשיים שווים או משולמים אחת לרבעון או אחת לשנה (להלן: "שכירות שנתי קבועה"). ביחס לדמי השכירות השנתיים הקבועים הקבועה בתקופת האופציה, לעיתים דמי השכירות נותרים כפי שהיו בהסכם המקורי ולעיתים ישנו עדכון של עד 5% בדמי השכירות הקבועים בתקופת האופציה.
דמי שכירות שנתיים משתנים	מעבר לתשלום שכירות שנתי קבועה, במרבית הסכמי השכירות תשלם חברת המלונות למשכירה שיעור מסוים ממחזור המכירות הכולל של המלון (ובכלל זה הכנסות מהשכרת חדרי מלון, חדרי ועידה, אולמות וכו', הכנסות ממכירת מזון ומשקאות, הכנסות בגין שירותי תקשורת וכן הכנסות מהשכרת משנה של שטחי חניה, ספא וכו') (להלן: "מחזור מכירות כוללי") וזאת מעל מחזור מכירות מסוים. לעיתים, בחלק מהסכמי השכירות של החברה, קיים מנגנון התחשבות שנתי על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.
ביטוחים	באחריות חברת המלונות ועל חשבונה לערוך ביטוחים מקובלים כגון ביטוח בגין נזקי גוף, נזקים למבנה ונזקים ממוניים בגבולות אחריות בהתאם למקובל בשוק ובהתאם לפעילות המלון. לרוב ביטוח נזקים למבנה ייעשה ע"ח בעלי הנכסים ובאחריותם.
שינויים במושכר	חברת המלונות רשאית לבצע על חשבונה שינויים במושכר פנימיים במושכר (כגון שדרוג חדרים ושטחים משותפים). שינויים מבניים משמעותיים מחייבים הסכמה מוקדמת בכתב של המשכירה (להלן: "שינויים מוסכמים"). יובהר כי חברת המלונות לא תהיה זכאית לקבל כל תשלום מכל מין וסוג שהוא בגין השיפורים במושכר. בתום תקופת השכירות, כהגדרתה לעיל, חברת המלונות אינה נדרשת להחזיר את המושכר למצבו בטרם השינויים המוסכמים, יחד עם זאת השוכר רשאי להסיר אביזרי הריהוט הקשורים למלון שנרכשו על ידו לאורך תקופת השכירות. המשכירה רשאית לבצע עבודות בנייה מכל סוג בכפוף להסכמה בכתב של השוכר.
תחזוקה שוטפת ותיקונים	באחריות חברת המלונות ועל חשבונה לתקן ולתחזק את המלון ומערכותיו השוטפות (למעט תיקון ותחזוקת הגג ושלד המבנה, ולעיתים גם מערכות מרכזיות משמעותיות - שהינם באחריות ועל חשבון המשכירה). לרוב תשלומים אלו ישולמו מהקח"צ, ככל וקיים.
העברת זכויות	לרוב הסכמי השכירות לא ניתנים להעברה על ידי השוכר לצד ג' שאינו חברה קשורה ו/או בשליטת השוכר ללא קבלת הסכמת המשכיר. אי הסכמה להעברה כאמור תהא מסיבה מוצדקת בלבד (למשל - היעדר יכולת כלכלית).

ביום 24 בנובמבר 2020 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה חברת המלוונות (להלן: "הרוכשת"), בהסכם מכר עם טמרס מלוונות בע"מ שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" ו-"המוכרת", בהתאמה) לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של פרייד ים המלח בע"מ וטמרס נופש בע"מ (להלן: "פרייד ים המלח" ו-"טמרס נופש", בהתאמה), חברות בבעלותה המלאה של המוכרת המחזיקות ברשת המלוונות (פרייד ים המלח וטמרס נופש ייקראו להלן יחד: "התאגידים הנרכשים") והינן הבעלים ובאופן שפרייד ים המלח הינה הבעלים של מלון דניאל ים המלח וטמרס נופש הינה המפעילה של מלוונות, ווסט אשדוד, ווסט תל-אביב²³⁸ הכוללים כ-480 חדרים (להלן יחד: "המלוונות") בתמורה לסך כולל בסך של כ-155 מיליון ש"ח, לפני התאמות, ותמורה נוספת (ככל שתשולם) כמפורט להלן.

ביום 1 בפברואר 2020, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים²³⁹ (להלן: "מועד ההשלמה"), השלימה הרוכשת את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של פרייד ים המלח ומלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (100%) של טמרס נופש (להלן: "המניות הנרכשות").

ההון העצמי ששולם בעסקה מסתכם בסך של כ-35 מיליון ש"ח, מהם סך של כ-31 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה²⁴⁰ (להלן: "התמורה ששולמה").

בנוסף לתמורה ששולמה כאמור לעיל, הרוכשת תשלם למוכרת בגין המניות הנרכשות תמורה נוספת (צמודה למדד המחירים לצרכן) בסך של עד 14 מיליון ש"ח אשר תשלומה תלוי בביצועי מלון ווסט תל אביב, ווסט אשדוד (לתקופה מוגבלת עד לסיום הסכמי השכירות הנוכחיים של כ"א מהמלוונות) וניצול הפסדים צבורים לצרכי מס (לתקופה שאינה מוגבלת בזמן אך מוגבלת בתקרה שנקבעה בהסכם), הכל בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם (להלן "התמורה הנוספת"). ביום 31.3.2022 נחתמה תוספת להסכם המכר לפיה בוטלה התחייבות הרוכשת לתשלום התמורה הנוספת כנגד ויתור על דרישת שיפוי ביחס לתביעות ודרישות כספיות שונות וכנגד פשרה ביחס לסכום ההון החוזר שהיה על הרוכשת לשלם למוכרת.

לפרטים נוספים אודות ההסכם לרבות פרטים בקשר עם התאגידים הנרכשים ראה דיווח מיידי מיום 25 בנובמבר 2020 (מסי' אסמכתא 01-126876-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

מגבלות חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

10.1.2

פעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה בישראל כפופה, בין היתר, להוראות דין אשר קיומן הינו תנאי על פי דין לפעילותה השוטפת, וכן להוראות דין אשר משפיעות או עשויות להשפיע על פעילותה ותוצאותיה העסקיות:

- (2) חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - הקמת מבנים בישראל, ובכלל כך בתי מלון, כפופה לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, האוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה ובחריגה מההיתר מתוכניות מאושרות לבניה הניתנות על ידי עיריות, רשויות או מועצות מקומיות שבשטחן מצויים המבנים. הקמת מרביתם המוחלט של מלוונות הרשת בישראל בוצעה טרם רכישתם על ידי החברה, ובחלק מהסכמי הרכישה ניתנו מצגי המוכרים בין היתר ביחס לקבלת היתרי בניה, אישורים והליכים הקשורים במקרקעין, ואף התחייבות לשאת באחריות ביחס לכל טענה, דרישה או תביעה שעילתה קודמת למועד רכישת הנכס.
- (3) חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 - פעילות בתי מלון בישראל מוסדרת בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 והתקנות שהותקנו מכוחו, בהם מפורטים השירותים הניתנים על ידי בתי מלון, רישויים, סיווגם וכן קבועה החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.
- (4) חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 - הפעלת בית מלון, הפעלת מתקנים בו וכן מכירת מזון ומשקאות משכרים טעונים קבלת רישיון עסק ועמידה בהוראות הדין. בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, והתקנות על-פיו, מתקינות הרשויות המקומיות שבתחומן פועלים בתי המלון, תנאים למתן רישיונות עסק. בהתאם לתנאי ההסכמים במסגרתם שוכרות החברות המוחזקות על ידי החברה את

²³⁸ לעניין זה יצוין, כי טמרס נופש מחזיקה בזכויות לניהול מלון ווסט בנתניה (להלן: "המלון בנתניה"). המוכרת התחייבה כי עד ליום 31.12.2020 יסתיים הסכם הניהול בגין המלון בנתניה מבלי שיוטלו על טמרס נופש חיובים כלשהם שהמועד לביצועם הינו לאחר מועד ההשלמה. במועד ההשלמה לא תהיה לטמרס נופש חבות כלשהי בקשר עם המלון בנתניה, לרבות חבות במס. המוכרת תהיה זכאית לכל התקבולים בגין המלון בנתניה, ותחוב בכל התחייבויותיה של טמרס נופש בקשר עם המלון בנתניה, לרבות חיובי מס בקשר עם המלון בנתניה, ככל שהיה ותשפה את הרוכשת בגין כל נזק, חבות ו/או הפסד שייגרם לטמרס נופש בגין מלון ווסט בנתניה.

²³⁹ כמפורט בדוח המיידי מיום 25 בנובמבר 2020 (מסי' אסמכתא 01-126876-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁴¹ קבוצת רכישה הינה פרויקט אשר הרוכשים של ח"ה"ד ו/או יחידות המשרדים ו/או יחידות המסחר הינם היזמים של הפרויקט אשר מתקשרים בהסכמי שיתוף ביניהם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כיוזמים בפרויקט (לרבות באמצעות נציגות) בהתאם לחלקם היחסי של כל רוכש יחידה בפרויקט. במסגרת ארגון קבוצת רכישה החברה זכאית לדמי ארגון ו/או סיחור בגין גיבוש קבוצת הרכישה וכן לדמי ניהול בגין ניהול קבוצת הרכישה לאורך חיי הפרויקט. לרוב החלק העיקרי של דמי הארגון ו/או סיחור משולמים למארגן קבוצת הרכישה במועד גיבוש קבוצת הרכישה ויתר דמי הניהול נפרסים במהלך חיי הפרויקט כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.

בית המלון או מנהלות אותו, מוסדר אופן הטיפול בקבלת רישיון כאמור, באופן שכללל השוכר הינו הגורם האחראי לקבלת רישיון העסק על שם המלון ובאופן שמנהל המלון פועל כשלוח של בעלי המלון לשם קבלת הרישיון כאמור. כחלק מהדרישות לקבלת חלק מהרישיונות לעיל, נדרשת החברה גם לאישורי כיבוי אש (ובהתאמה לעמידה בתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי-מלון), התשל"ב-1972, ובדרישות רשות הכבאות מכוחן) ולהיתרי רעלים (אותו מנפיק המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, בקשר עם הפעלתן של בריכות שחיה בבתי המלון). בהקשר זה יצוין כי לאחרונה פורסמה הצעה לתיקון חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, שמטרתה הקלת ההליך הבירוקרטי לקבלת רישיון עסק, לפי רמות סיכון של בית העסק. יובהר כי ההצעה כאמור נמצאת בשלבים מקדמיים בלבד, ואין צפי למועד תיקון החוק בפועל.

(5) בטיחות וגהות - בהתאם לתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996 חלה על בתי מלון החובה להעסיק ממונה בטיחות, במקומות בהם מועסקים בבית המלון מעל חמישים עובדים.

(6) חוק אזור סחר חופשי אילת - באוגוסט 1985 פורסם חוק אזור סחר חופשי באילת, התשמ"ה-1985, במטרה לסייע בפיתוח אזור אילת, גיוון מקורות תעסוקה באמצעות עידוד יזמות בעיר והגדלה של התיירות הנכנסת לאזור. בהתאם להוראות החוק, נקבע בין היתר כי טובין הנרכשים מעוסק שמחוץ לאזור אילת ע"י עוסק תושב אילת לצורך עסקו באזור אילת חייבים ככלל במע"מ בשיעור אפס, וכי מכירתם של טובין ושירותים המצויים באזור אילת ע"י עוסק תושב אזור אילת לצריכה או לשימוש באזור אילת תהא ככלל פטורה ממע"מ.

(7) חקיקת הגנת הצרכן - בחודש דצמבר 2010 נכנסו לתוקפן תקנות הגנת הצרכן (ביטול עסקה) התשע"א-2010. חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו קובעות הוראות שונות הנוגעות במישרין לפעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה בתחום ענף המלונאות, כגון איסור הטעייה (לרבות בפרסומת), חובת גילוי, זכויות ביטול של הצרכן, הוראות לגבי מכירות מיוחדות, עסקאות מכר מרחוק (אינטרנט, הזמנות באמצעות הטלפון), רכישות של יחידות נופש וכיו"ב, הרלבנטיות לפעילותן של החברה והחברות המוחזקות על ידה לצורך מכירת אירוח במלונות הקבוצה, לרבות פעילותן השיווקית.

(8) חקיקה בנושא נגישות - החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, והתקנות שהותקנו על פיו, העוסקות בין היתר, בביצוע התאמות נגישות למלונות החברה והשירותים הניתנים על ידה לאנשים עם מוגבלות.

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת פעילותה כפופה החברה להוראות דין רלוונטיות ובכלל כך לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים מלונות החברה בישראל ולדיני המיסוי המוניציפאלי. להערכת החברה, נכון למועד חתימת הדוח עומדות חברות הקבוצה בישראל בהוראות הדין המהותיות החלות עליהן.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיות

10.1.3

להערכת החברה, הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים, המשפיעים במישרין על תחום זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לעיל. במהלך תקופת הקורונה נחתמה עסקה לרכישת מלונות טמרס אשר הושלמה בחודש פברואר 2021. להערכת החברה עסקת רכישת מלונות טמרס הייתה במחיר הזדמנותי אשר הושפע ממשבר הקורונה. במסגרת העסקה החברה רכשה את מלון דניאל ים המלח וקיבלה לידיה את ניהול המלונות WEST אשדוד ו-WEST ת"א. מלון דניאל ים המלח שופץ לאחר הרכישה ונפתח לפעילות החל מיום 1 במאי 2021. מלון WEST אשדוד פעל כרגיל לאורך התקופה ולא הושפע ממשבר הקורונה בין השאר היות והמלון משמש עובדים בחברות האנרגיה הבינלאומיות ועובדים חיוניים הקשורים לפעילות נמל אשדוד. מלון WEST ת"א משמש גם אורחים לתקופות ארוכות ולכן לא הושפע מהותית מהקורונה ועבד כרגיל במהלך שנת 2021. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 התקשרה חברת פרייד ים המלח בע"מ (להלן: "חברת פרייד") בהסכם לרכישת 52 דירות נופש במלון ווסט תל אביב כאמור בהע"ש 222 לעיל. בנוסף ביום 19 באוקטובר 2021 התקשרה חברת פרייד עם צד שלישי בהסכם שכירות למלון "פורט אנד בלו" הממוקם בסמוך לנמל ת"א (פעילות המלון החלה ב-1.11.2021). נכון למועד פרסום דוח זה, כלל המלונות בבעלות ובניהול החברה פעילים או בהרצה, למעט ביחס למתחם החמאם. שיעור התפוסה במלונות החברה במהלך שנת 2022 הלך וגדל ולהערכת החברה הגידול בשיעור התפוסה ובהתאם לכך בהכנסות נובע מחזרת פעילות התיירות הפנים והחוץ בישראל.

הרחבת הפעילות המלונאית ליוון

10.1.4

ביום 4 לאפריל 2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפיה עודכנה האסטרטגיה של חברת המלונאות כך שתחום המלונאות של החברה יורחב גם ליוון (בנוסף לישראל). בהתאם, חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ (באמצעות חברת איי סי אייץ' גלובל בע"מ אשר נרכשה על ידי שותפות מוגבלת, בבעלות מלאה של החברה) התקשרה עם צד ג' הפועל בתחום המלונאות ביוון, בקשר עם הקמת פעילות משותפת ביוון.

הצדדים יהיו שותפים בפעילות המלונאית ביוון על בסיס העקרונות אשר סוכמו ביניהם. פעילות הצדדים תעשה באמצעות חברה בבעלות משותפת אשר התאגדה על-ידי הצדדים ביוון ("החברה המשותפת") ומוחזקת על ידם בשיעורים הבאים: 90% מהון המניות מוחזק על-ידי ישראל קנדה מלונאות באמצעות חברה קפריסאית, ו- 10% מהון המניות מוחזק על-ידי צד ג'. החברה המשותפת תעניק שירותי ניהול לבתי המלון אשר יהיו בבעלות החברה המשותפת ותפעל בהתאם להסכמות הצדדים, לרבות סיוע והעמדת משאבים לחברה המשותפת לתהליכי רכישת הנכסים. בנוסף, הצדדים יפעלו באמצעות החברה המשותפת על מנת להרחיב את הפעילות המשותפת ביניהם בכל הקשור לרכישה, ייזום והפעלה של בתי מלון ביוון. בטבלה המפורטת בתחילת הפרק מפורטים שלושת המלונות אשר נרכשו על ידי החברה המשותפת.

10.1.5

התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנים האחרונות מאותרות מגמות בתחום הפעילות בישראל המיוחסות למאפייני לקוחות תחום הפעילות והעדפותיהם, ובכלל כך (א) שינוי בציפיות הלקוח - מגמה נמשכת של שינוי והתאמת ציפיות הלקוח ודרישותיו מאירוח מלונאי, ובכלל כך עליה במודעות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח כוללת באמצעות מגוון תכנים המשלימים לשהייה ולפן הקולינרי, וכן דרישה להתאמת בתי המלון לשינויים ולהתפתחויות הטכנולוגיות; (ב) המשך מגמה של התחזקות מכירה ישירה ככלי עיקרי לשיווק הפעילות ולביצוע הזמנות באמצעות מרכז ההזמנות או באמצעות רשת האינטרנט; (ג) מיתוג מלונות ויצירת אפיון בין בתי המלון, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, האטרקציות הסובבות אותו וקהלי היעד השונים (תיירות, עסקי, צליינות וכד').

10.1.6

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

בשנים האחרונות מאותרת מגמה של שימוש נרחב ברשתות חברתיות ומנועי חיפוש (סוכני תיירות מקוונים) מבוססי חוכמת המונים, דוגמת Trip Advisor, Booking.com, Expedia ו-Google הפועלות בתחום התיירות ומספקות מידע מידי ועדכני על בתי מלון, מדרגות אותם לפי סולם (בהסתמך על 'חוכמת ההמונים' - קרי, דירוגים על סמך סקרי שביעות רצון של המתארחים במלונות) ומאפשרות השוואת מחירים והזמנה של חדרים באופן מידי. מגמה זו יש בה כדי להגביר את התחרות בתחום.

10.1.7

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי הצלחה הקריטיים בענף המלונאות בישראל הינם כדלהלן: מיקום המלון - מיקום אטרקטיבי המקנה לבית המלון יתרון על פני מלונות אחרים המצויים באזור;

(1) הענקת חוויית אירוח ברמה גבוהה ומיתוג ובידול של המלונות, בין היתר, תוך שמירה על איכות המזון המוגש במלונות, יצירת מגוון שירותים ללקוחות, לרבות הפקות בידור ברמה רשתית ומקומית וקיום שיתופי פעולה;

(2) עיצוב המלון - השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזק את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלונאות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד;

(3) ניסיון עשיר וידע רב בניהול המלונות;

(4) תחזוקה ניקיון ושירות - תחזוקה ושירות ברמה גבוהה מקנים לבית המלון את המוניטין הדרוש לו לצורך פעילותו כמלון ברמה גבוהה ולצורך שמירה על האטרקטיביות של המלון; איכות אזור הלובי, החדרים וחדרי האוכל המתבטאת, בין היתר, בגודל, ברמת בניה וגימור איכותיים במיוחד;

(5) מגוון שירותים ללקוחות;

(6) כוח אדם איכותי - איתור והכשרת כח אדם מיומן ואיכותי;

(7) ביצוע פעולות שיווק ופרסום וחיזוק יכולות מכירה רשתית עצמאית, ובכלל זאת תפעול מערך מקוון של מכירה מחד ושל שימור וחוג לקוחות מאידך;

(8) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים מגוונים המאפשרות השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלונות, ניהולם ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזוקה שוטפת של מלונות וכוח אדם לביצוע תחזוקה זו;

(9) איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות לרכישה/שכירות/ניהול מלונות.

10.1.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

חסמי כניסה

להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים לתחום הפעילות המלונאית בישראל הינם:

- (1) הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות;
- (2) השקעות גדולות ברכישת מלונות וצבירת מוניטין כרשת מלונות מוכרת. ענף המלונאות רווי תחרות, ופועלות בו רשתות וותיקות הנהנות ממוניטין רב;
- (3) תחזוקה שוטפת של המלונות אשר מטבעם כרוכים בשחלוף ותחזוקה שוטפת וחיידוש מתמיד של הציוד הכלול בו;
- (4) יכולת גיוס מימון זר (בנקאי ואחר) באופן שההון והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה על ההון;
- (5) קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש;

חסמי יציאה

לאור העובדה, שענף התיירות והמלונאות הינו ענף עתיר נכסים, נראה כי מחסום היציאה העיקרי הוא מימוש הנכסים עצמם, בין היתר, עקב פלח המשקיעים המצומצם המעוניין ברכישת נכס מלונאי, וככל שמדובר במשקיעים שמעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרות אחרות, הליך זה כרוך בקשיים סטטוטוריים ארוכים ומורכבים, ובנוסף יציאה מתחום הפעילות תדרוש ביטול או סיום הסכמי שכירות וניהול קיימים, התקשרויות עם ספקים וכו'.

10.1.9 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים"; למשל, באמצעות אתר Airbnb) באופן המהווה גורם תחרותי עבור מלונות בכלל ומלונות החברה בפרט, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית המוצעת על ידי החברה, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחווית השירות. בנוסף לכך, בשנים האחרונות מתחזקים תחום האכסניות ("Hostels") כמוצר תחליפי וזול למלונות עבור צעירים.

10.1.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים ראו סעיף 10.5 להלן.

10.1.11 מוצרים ושירותים

שירותי אירוח שרותי הסעדה איכלוס ארועים, שרותי ספא, ספורט ימי והשכרות משנה.

10.2 פילוח הכנסות וריווחיות

להלן נתונים בדבר מקורות הכנסות הקבוצה: הכנסות מחדרים והכנסות ממזון ומשקאות. החברה מייחסת ומקצה בהתאם למחירים פנימיים קבועים אצלה חלק ממחיר החבילה הכולל שנמכר ללקוח הסופי (חבילות של לינה וארוחת בוקר, לינה וחצי פנסיון ולינה ופנסיון מלא). כמו כן, ישנן הכנסות ישירות ממכירת מזון ומשקאות בחדרי אוכל ומסעדות במלונות. יתרת הכנסות נובעת מהשכרת שטחי מסחר, מועדוני ספא, ימי כיף לקבוצות מתקני המלון וכדומה.

להלן פילוח הכנסות באש"ח לשנים 2020, 2021 ו-2022 (אלפי ש"ח) :

פילוח הכנסות	2022	2021	2020
הכנסות חדרים	180,887	86,858	5,374
הכנסות מזון ומשקאות	62,925	27,559	810
הכנסות אחרות (*)	19,271	6,735	5,704
סה"כ	263,083	121,152	11,888

(*) כולל דמי ניהול

10.3

לקוחות

לקוחות מלוונת החברה נחלקים ככלל ללקוחות ישראלים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לרוב מדובר באורחים בודדים ולא קבוצות מאורגנות. לקוחות החברה מגיעים למלוונת דרך ערוצי שיווק עקיפים (כגון אתרים יעודיים כגון בוקינג, סוכני נסיעות ועוד).

להלן פילוח הכנסות החברה בין לקוחות תיירים ולקוחות מקומיים (*):

הכנסות מלקוחות מקומיים (באלפי ש"ח)			הכנסות מלקוחות תיירים (באלפי ש"ח)		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2021	2020	2022	2021	2020
184,843	96,959	5,562	50,850	12,624 (**)	271

(*) לא כולל הכנסות שאינן מיוחסות באופן לסוגי הלקוחות מקומיים/תיירים. (כגון: הכנסות ספא ובריכה, ארוחות של ימי כיף וכו')
 (**) הכנסות בעיקר מפעילות עסקית ממלון West אשדוד הקשורות לעובדים בתחום הפקת גז השוהים באזור במסגרת עבודתם.

10.4

שיווק

כאמור פעילות החברה בתחום פעילות זה הינה בראשית דרכה. נכון למועד הדוח, פעילות השיווק מבוצעת בעיקרה דרך ערוצי שיווק עקיפים כגון סוכני נסיעות, אתרים ייעודיים באינטרנט כגון בוקינג ואקספדיה, שיתופי פעולה עם כרטיסי אשראי לביצוע הזמנות במלוונת וכן באמצעות קידום כנסים ונופשים במלוונת החברה. בשנת 2021, הוקם מערך השיווק של החברה – מרכז הזמנות, אתר ומועדון לקוחות. כמו כן, החברה השלימה במהלך 2022 את תהליך מיתוג מלוונת החברה לפי מספר קטגוריות.

10.5

תחרות

ענף המלונאות בישראל וביוון הוא ענף תחרותי במסגרתו מתמודדים מלוונת רבים בפני תחרות מצד מספר רב של מתחרים, בפרט ארצות ובאזור אגן הים התיכון. התחרות בתחום הינה למול מספר גורמים, לרבות מלוונת אחרים המצויים בסמיכות למלוונת הקיימים בחברה (רשתות בתי מלון וכן מלוונת בודדים), נופש מוזל באגן הים-התיכון (קפריסין, יוון וכדומה) ואירוח במתכונת "הכל כלול", ובשנים האחרונות גם אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם לטווח קצר.

10.6

עונתיות

הפעילות המלונאית בישראל וביוון מושפעת ממרכיב מובהק של עונתיות, ובכלל כך בהתאם למיקום המלון. עונות השיא בישראל וביוון במלוונת התיור הינן ככלל במהלך הרבעונים השני והשלישי הכוללים את תקופות האביב הקיץ והסתיו וביחס לישראל גם בחלק ניכר מחגי ישראל. בהקשר זה, קיימת גם עונתיות שונה בהתאם למיקומם האזורי של בתי המלון בישראל ובהתאם לאופי אוכלוסיית היעד של בתי המלון.

10.7

יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה תשאף להגדיל ולהרחיב את תחום הפעילות על ידי איתור של עסקאות פוטנציאליות.

יובהר כי המידע שהובא בסעיף זה לעיל ביחס לפתיחת המלוונת האמורים לעיל, חזרה לפעילות מלאה ביחס למלוונת הקיימים הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכת החברה בלבד ואשר התממשותו אינה ודאית והוא מותנה בעמידה בלוחות הזמנים ביחס לפתיחת המלוונת ובקצב שנחזה על ידי החברה ולפיכך אין ודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין ודאות שלא יחול שינוי, לרבות שינוי מהותי.

גורמי סיכון
לפרטים אודות גורמי הסיכון אשר העלולים להשפיע על תחום פעילות זה ראה סעיף 21 להלן.

בעבר החברה הייתה גורם מוביל בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה²⁴¹. נכון למועד דוח זה, ניהול וייזום קבוצות רכישה אינו עולה לכדי תחום פעילות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ואינו מגזר בר דיווח. יחד עם זאת, לחברה יש פרויקט אחד, פרויקט דה וינצ'י, המנוהל על ידה במסגרת קבוצת רכישה כמפורט בטבלאות שלהלן. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים של קבוצות הרכישה, החברה נמנית על חברי קבוצת הרכישה ומחזיקה בנכסי נדל"ן להשקעה כמפורט בתחום הנדל"ן המניב. למען הנוחות הנתונים אודות הפרויקטים הנ"ל מובאים בהתאם לגילוי המקובל בקבוצות רכישה. ביחס לפרויקט רום, פרויקט קבוצת רכישה שנוהל על ידי החברה, בחודש אפריל 2022 התקבל טופס 4 לפרויקט ונכון למועד דוח זה, הבניין מאוכלס.

פרויקט דה וינצ'י

הפרויקט הינו פרויקט משולב למגורים, משרדים (תעסוקה) ומסחר. הפרויקט כולל קבוצת רכישה לזכויות המגורים בפרויקט, עליה נמנית החברה (בשרשור סופי – לשותפות יש יחידה אחרונה בפרויקט), קבוצת רכישה לזכויות המשרדים, עליה נמנית החברה (בשרשור סופי) וכן שטחי מסחר בפרויקט המוחזקים על ידי החברה (בשרשור סופי). יצוין, כי קבוצת הרכישה למגורים, קבוצת הרכישה למשרדים התקשרו בהסכם שיתוף המעגן את מערכת היחסים ביניהם בבניית הפרויקט כאשר האחריות על הקמת הפרויקט הינה בהתאם לחלקו היחסי של כל קבוצה (ורוכש יחידה) בפרויקט בכללותו. עוד יצוין, כי זכויות המגורים של החברה בפרויקט (בשרשור סופי) מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה המחזיקה בפרויקט כמלאי מקרקעין ואילו זכויות המשרדים (תעסוקה) והמסחר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה המחזיקה בפרויקט כנדל"ן להשקעה. לפיכך, הגילוי ביחס לזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה ניתן בסעיף 9 להלן בתחום הנדל"ן המניב.

קבוצת רכישה הינה פרויקט אשר הרוכשים של יחידות המשרדים ו/או יחידות המסחר הינם הזימים של הפרויקט אשר מתקשרים בהסכמי שיתוף ביניהם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כזימים בפרויקט (לרבות באמצעות נציגות) בהתאם לחלקם היחסי של כל רוכש יחידה בפרויקט. במסגרת ארגון קבוצת רכישה החברה זכאית לדמי ארגון ו/או סיחור בגין גיבוש קבוצת הרכישה וכן לדמי ניהול בגין ניהול קבוצת הרכישה לאורך חיי הפרויקט. לרוב החלק העיקרי של דמי הארגון ו/או סיחור משולמים למארגן קבוצת הרכישה במועד גיבוש קבוצת הרכישה ויתר דמי הניהול נפרסים במהלך חיי הפרויקט כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ²⁴² (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ²⁴² (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						שנת הדיווח	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:								
	מספר יחידות מגורים שנחתמו בניגון חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרוסום הדוח	מספר היחידות במלאי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה התקופה	מספר היחידות במלאי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה התקופה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות בוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון ²⁴³ :					עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ כוללת בפרויקט (צפוי) לא כולל מימון ²⁴⁴	עלויות שטרם הושקעו וכולל מימון	עלויות שטרם הושקעו הנדסי	שך השטחים שנתרו לשיווק נכון למועד פרוסום הדוח		
					עלויות שטרם הושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו וכולל מימון	עלויות שטרם הושקעו הנדסי	עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות										סה"כ כוללת בפרויקט (צפוי) לא כולל מימון ²⁴⁴	עלויות שטרם הושקעו וכולל מימון	עלויות שטרם הושקעו הנדסי
נכון למועד דוח זה, הקמת הפרויקט הסתיימה וקבלת אישור אכלוס מוערך על ידי החברה ברבעון שני בשנת 2023.	0	1	2,444	1	ל.ר.	ל.ר.	2,444	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2022	372 יח"ד בשטח אקווילנטי של כ- 35 אלף מ"ר מגורים ובנוסף כולל 40 יח"ד תהיינה להשכרה (דירור בר השגה); שטחי מסחר בשטח לשיווק של כ- 800 מ"ר; שטחי משרדים בשטח עיקרי של כ- 31 אלף מ"ר	שם הפרויקט	פרויקט דה וינצ'י
	0	1	2,384	1	ל.ר.	ל.ר.	2,384	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2021	מיקום הפרויקט מועד רכישה מועד סיום משוער שימושים חלק החברה האפקטיבי, לפי שימושים	ברחי' לאונרדו דה וינצ'י פינת קפלין בתל-אביב ²⁴⁵ יוני 2016 ²⁴⁶ חציון ראשון 2023 מגורים, משרדים ומסחר 46% מהזכויות הנותרות בקרקע ²⁴⁷ ²⁴⁸	

להלן ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים של החברה בתחום ייזום וניהול קבוצת רכישה שאינם מהותיים מאוד (כולל דמי ניהול):

11.2

שם הפרויקט ומיקומו	חלק החברה	שיעור שיווק נכון ליום 31.12.2022	שיעור שיווק נכון למועד פרוסום הדוח	מועד חזוי למשיכת תזרים מזומנים מהפרויקט ²⁴⁹	מלאי (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט (אלפי ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס ²⁵¹ (אלפי ש"ח)
פרויקט דה וינצ'י	46% מהזכויות הנותרות בקרקע	99% מגורים 100% משרדים	99% מגורים 100% משרדים	עד 2023	2,204	---	5,003	27,000

- 242 יצוין כי הנתונים המובאים בטבלה זו מתייחסים רק לזכויות המגורים המסווגות כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה ולא ליתר הזכויות במגדל בהן מחזיקה החברה, אשר משויכות לתחום הנדלין המניב המפורט בסעיף 9 לעיל.
- 243 יתרת המלאי בפרויקט נמכר במלואו. לאור האמור והיות שמדובר בקבוצת רכישה העלויות העתידיות הצפויות אינן רלוונטיות.
- 244 יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות.
- 245 מקרקעין הידועים כחלקה 63 בגוש 7102 (לשעבר - חלקות 752 ו-590 בגוש 6111, חלקות 1 ו-2 בגוש 7102).
- 249 המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול בפרויקטים. לפרטים אודות דמי הניהול הצפויים ראה סעיף 9.2.3 להלן.
- 250 יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הינו בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל.
- 251 כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרוסום ושיווק) בתוספת החזרי הון עצמי שהושקע וחייבים בניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט משועבד אליהם.

להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים :

מועדי זכאות	דמי ניהול (מליון ש"ח)				שם הפרויקט ומיקומו
	דמי ניהול שטרם הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה	דמי ניהול שהחברה הכירה במצטבר בדוחותיה הכספיים עד ליום 31.12.2022	חלק החברה	100%	
לפי אבני דרך ממועד ארגון קבוצת הרכישה ועד למועד קבלת "טופס 4	---	54	54	107	פרויקט רום
עם קבלת "טופס 4" ²⁵²	4.9	93.1	98	106	פרויקט דה וינצי

המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול בפרויקטים. לפרטים אודות דמי הניהול הצפויים ראה סעיף 9.2.3 להלן.	249
יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הינו בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל.	250
כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזרי הון עצמי שהושקע וחייבים בניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט משועבד אליהם.	251
בהתאם להסכם המימון יתרת דמי הניהול יתקבלו כדלקמן: 20% מסך דמי הניהול- לאורך תקופת בניית הפרויקט ב-16 תשלומים רבעוניים שווים ו-20% הנתרים עם קבלת טופס 4 לחלק המגורים ולחלק התעסוקה בפרויקט, לפי העניין.	252

ביום 15 במרץ 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה החברה, באמצעות חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 80% ועל ידי צדדים שלישיים בשיעור של 20%²⁵³ (להלן: "חברת הדירור מוגן"), עם ישרס חברה להשקעות בע"מ²⁵⁴, שהינה צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת"), בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין²⁵⁵ בכפר שמריהו עליהם פועל בית דירור מוגן ("מועדון נווה אביב") (להלן: "ההסכם"), "המקרקעין" ו-"בית הדירור המוגן", בהתאמה; המקרקעין ובית הדירור המוגן יקראן להלן ביחד: "הנכס").

בתמורה לרכישת המקרקעין שילמה חברת הדירור מוגן למוכרת סך של 125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה²⁵⁶. כניסתו לתוקף של ההסכם ומסירת החזקה במקרקעין היו כפופים לקבלת אישור הממונה על בתי הדירור המוגן, אשר התקבל ביום 3 במאי 2022 (לעיל ולהלן: "התנאי המתלה"). עד ליום 5 בדצמבר 2022 שולמה מלוא התמורה בגין המקרקעין והעסקה הושלמה.

במסגרת ההסכם נקבע, כי חברת הדירור מוגן תיכנס בנעלי המוכרת בכל הקשור להפעלת בית הדירור המוגן, וזאת החל מיום 1 ביולי 2022 (להלן: "מועד מסירת החזקה בנכס"), בכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה (כהגדרתו להלן) עד אותו מועד (עובר למועד מסירת החזקה בנכס, ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, יערכו הצדדים התחשבות החל ממועד החתימה ועד למועד מסירת החזקה בנכס בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם). עוד נקבע, כי החל ממועד החתימה, המוכרת לא תהיה אחראית בנכס (לרבות הציוד שבנכס, וחובות והתחייבויות המוכרת בפעילות הדירור המוגן), אלא אך ורק להפעלת פעילות הדירור המוגן כפי שפועלת כיום וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס.

יצוין, כי כמנכ"ל חברת הדירור המוגן מכהן מר יורם בן פורת.

פרטים אודות בית הדירור המוגן:

בית הדירור המוגן מעמיד לרשות הדיירים יחידות דירור ובנוסף לכך שירותים הכוללים ארוחות, שירות רפואי ופעילות תרבותית וחברתית. נכון למועד פרסום הדוח, בית הדירור המוגן בכפר שמריהו נמצא בעבודות להכשרת 91 יח"ד וכן 6 יח"ד נוספות (מחלקה רפואית) הכוללות 11 מיטות.

הפעילות הקיימת, נכון למועד זה, בבית הדירור המוגן אינה מהותית. במהלך שנת 2022, החלה חברת הדירור המוגן, לבצע שדרוג איכותי לנכס, במסגרתן גם יבנו מחדש אגפים בבית. ברבעון הראשון של שנת 2023 החלה החברה לפעול לאכלוס השטחים החדשים של הבית.

חברת ניהול מבית ישראל קנדה - CITY HALL

במהלך שנת 2022 החלה החברה בהקמת זרוע פעילות חדשה בחברה שתעסוק בניהול הנכסים של החברה ונכסים הנמכרים על ידי החברה על מנת לשמר את ערך הנכסים ואת ערך המותג. בתוך פעילות חברת הניהול נמצאת גם פעילות ניהול חניונים באמצעות שותפות בת לחברת הניהול.

253 יצוין, כי החברה התקשרה עם הצדדים השלישיים האמורים (20%) בהסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברת הבת אשר דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.13 לעיל. כן יצוין, כי החברה מחזיקה בחברת הדירור מוגן באמצעות חברה המוחזקת על ידיה בשיעור של 100%, לא בדילול ובשיעור של כ-90%, בדילול (להלן: "חברת החזקות"). למר יורם בן פורת (מנכ"ל חברת הדירור מוגן) הוקצו כתבי אופציה בחברת החזקות, הניתנות למימוש ב-4 מנות שוות בתום כל שנה ממועד ההקצאה, ל-9.9%, בדילול מלא, מהונה המונפק והנפרע של חברת החזקות. עוד נקבע כי ככל ובמהלך 4 שנים ממועד תחילת העבודה של מר יורם בן פורת, תבוצע הקצאה בחברת החזקות, באופן שידלל את החזקותיו בדילול מלא, יוקצו ליורם בן פורת, אופציות נוספות כך שלא יחול שינוי בשיעור החזקותיו, בדילול מלא

254 חברה ציבורית שמנייתיה נסחרות בבורסה.

255 חלקות 107, 119, 120 ו-121 בגוש 6671.

256 מדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ההפרש יהיה הפער בין המדד הידוע במועד החתימה לבין המדד האחרון שפורסם קודם למועד בו היה על חברת הבת לשלם איזה מתשלומי התמורה.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

11א'.

רכוש קבוע ומשרדי החברה

משרדי החברה ממוקמים בקומת המשרדים שבבעלותה בפרויקט Sea Veiw, הרצליה והם מסווגים כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של החברה, כאשר חלק מקומת המשרדים מושכר לבעלי השליטה כמפורט בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שווי הרכוש הקבוע בקומת המשרדים האמורה מסתכם לסך של כ-26 מיליון ₪.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 10.1.1 לעיל, חברת המלונאות שוכרת מחברת מידטאון בע"מ, חברה נכדה המוחזקת בשיעור אחזקה של כ-81% בשרשור, כ-4,350 מ"ר מהשטח המסחרי בפרויקט מידטאון עליו הוקם מלון וזאת כנגד דמי שכירות חודשיים בהתאם לכך סווגו שטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים בסכום של כ-123 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה באור 10 לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

12.

הון אנושי

12.1

נכון למועד זה, לחברה אין התחייבויות מהותיות בשל סיום יחסי עובד-מעביד.

12.2

לפרטים אודות מצבת הדירקטורים של החברה ומצבת נושאי משרה בכירה של החברה ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות הסכמי ניהול עם כל אחד מה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

12.3

להלן פרטים אודות מצבת כוח האדם של החברה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022:

מחלקה	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021
שיווק	7	7
כספים	14	12
הנדסה	4	3
משנה למנכ"ל	2	2
אדמיניסטרציה	7	11
תפעול, כ"א ומיחשוב	4	3
משפטי	2	2
מלונאות (מטה)	28	14
מידטאון	1	6
סה"כ	69	60

העסקתם של העובדים אינה מוגבלת בזמן. כן זכאים העובדים האמורים לתנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בנוסף לעובדים האמורים, הקבוצה מתקשרת (מעט לעת) עם סוכני מכירות הזכאים למענקים, שגובהם נקבע מעת לעת, בגין מכירת יחידות (מגורים/משרשים/מסחר) בפרויקטים בהם קשורה החברה.

12.4

מדיניות תגמול

ביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול חדשה לחברה. ביום 29 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עדכון למדיניות התגמול (מבלי לשנות את תוקפה, היינו מדיניות התגמול הינה בתוקף עד ליום 12 ביוני 2023) (להלן: "מדיניות התגמול הישנה"). ביום 2 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול חדשה לחברה (אשר תהא בתוקף עד תום 3 שנים ממועד אישורה) (להלן: "מדיניות התגמול החדשה"). לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול הישנה ראה דיווחים מיידיים מיום 10 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-041503), מיום 15 ביוני 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-053701), מיום 23 ביוני 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-042544) ומיום 1 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-059851) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול החדשה ראה דיווחים מיידיים מיום 23 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-017314) ומיום 5 במרץ 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-019843) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

12.5

נותני שירותים

החברה מתקשרת, מעת לעת, עם צדדים שלישיים (להלן: "מתווכים") לצורך איתור עסקאות נדל"ן עבור החברה. בין החברה לבין המתווכים לא מתקיימים יחסי עובד מעביד והחברה נוהגת לשלם למתווכים אלו סכומים המבוססים על עסקאות בפועל שמתווכים אלו מאתרים ו/או מבצעים עבור החברה. הסכומים אשר משולמים למתווכים, אינם מהותיים ביחס להיקף הפעילות של החברה וביחס להיקף העסקאות הספציפיות.

12.6

תלות

החברה בפעילותה מסתמכת על הידע, הניסיון, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים בשוק של ה"ה טוכמאיר ורוזן, המכהנים כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל ודירקטור בחברה, בהתאמה, ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן, באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות. הפסקת ההתקשרות עם השניים עלולה לפגוע בצורה מהותית בתוצאותיה העסקיות של החברה ובכלל זה ביכולתה לממש את האסטרטגיה שלה, לשווק את נכסיה, לגייס מקורות מימון לפעילותה ולרכוש נכסי נדל"ן.

.13

ספקים

נכון למועד זה, החברה (במאוחד), בין בעצמה ובין וביחד עם שותפיה בפרויקטים, התקשרה עם נותני שירותים ויועצים שונים בקשר עם הפרויקטים שבבעלותה. בין ההתקשרויות האמורות, נכון למועד זה, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, קונסטרוקטורים ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מהספקים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

.14

הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2022, על פי דוחותיה המאוחדים של החברה, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ- 390 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החוזר של כ-752 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 :

סך הכל (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (מיליוני ש"ח)	
1,313	1,000	2,313	נכסים שוטפים
799	1,124	1,923	התחייבויות שוטפות
514	124	390	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה בדוח הדירקטוריון של החברה.

מימון, אשראי והשקעות שוטפות

15.

מקורות מימון

15.1

להלן פירוט מקורות המימון של הקבוצה:

סה"כ	זמן קצר			זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים							
3,837,502	ל.ר.	3.08%	1,620,151	ל.ר.	3.08%	2,217,351	מתאגידים בנקאיים
201,062	ל.ר.	1.51%	7,313	ל.ר.	1.51%	193,749	מוסדות פיננסיים ואחרים
4,038,564	---	---	1,627,464	---	---	2,411,100	סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
אגרות חוב							
167,081	0.051267	5.13%	59,188	5.13%	4.18%	107,894	אגרות חוב (סדרה ו')
812,897	0.0395	3.95%	16,695	3.95%	3.95%	796,203	אגרות חוב (סדרה ז')
979,979	---	---	75,882	---	---	904,096	סה"כ אגרות חוב
5,018,542	---	---	1,703,346	---	---	3,315,196	סה"כ מימון חיצוני
2,135,866	---	---	---	---	---	2,135,866	הון עצמי (ליום 31.12.2022)
826,125	---	---	---	---	---	826,125	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,980,533	---	---	---	---	---	--	סה"כ מקורות מימון והון עצמי

אגרות חוב

15.2

נכון למועד הדוח, לחברה 2 סדרות של אגרות חוב, סדרות ו' עד ז'. לפרטים אודותיהן ראה סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

הלוואות מהותיות²⁵⁷

15.2

15.2.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אין הלוואות מהותיות (למעט אגרות החוב כמפורט להלן). בנוסף לחברה יש שלוש הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ- 153 מיליוני ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה שלוש הלוואות מהותיות בסך כולל של כ- 2,772 מיליוני ש"ח ו- 106 הלוואות לא מהותיות בסך 3,544 מיליוני ש"ח²⁵⁸.

15.2.2 בנוסף, החברה התחייבה כלפי בנק מקומי אשר העמיד הלוואות לחברה ולחברות מוחזקות של החברה בסכום כולל של כ- מיליון ש"ח, לעמידה בהתחייבויות אשר עיקריהן המפורטות להלן²⁵⁹:

הערות	עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2022 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות
הבדיקה תעשה על בסיס הדוחות הרבעוניים/שנתיים, סולו או מאוחד (לפי העניין); אי עמידה באמות המידה המפורטות	ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 2,136 מיליון ש"ח	סכום ההון העצמי המאוחד ²⁶⁰ של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 700 מיליון ש"ח.

²⁵⁷ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023 (להלן: "עמדת אשראי בר דיווח"). לעניין זה יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הלוואות המפורטות להלן הינן הלוואות מהותיות (כהגדרתן בעמדת אשראי בר דיווח): (א) הלוואה שהועמדה לפרויקט "שדה דב" כמפורט בסעיף 8.10.5 לעיל; (ב) הלוואה שהועמדה לפרויקט מידטאון, ירושלים, כמפורט בסעיף 8.12.5 לעיל; (ג) הלוואה שהועמדה לפרויקט "מתחם משולש הבורסה" כמפורט בסעיף 9.13 לעיל.

²⁵⁸ חברות כלולות נלקחו לפי חלק החברה בהלוואה.

²⁵⁹ יצוין, כי ביום 29 ביוני 2021 התקשרה החברה עם הבנק במסמך תניות המעדכן את התחייבויות החברה כלפי הבנק המקומי. לפרטים נוספים אודות ההתחייבויות הקודמות ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-045568) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. כן יצוין, כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, ההון העצמי המינימלי עודכן מ-475 מיליון ש"ח ל-700 מיליון ש"ח.

²⁶⁰ "הון עצמי מאוחד" לעניין זה משמעו - ההון העצמי של החברה, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (לשעבר זכויות מיעוט), כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים.

התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות	עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2022 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	הערות
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)	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 2,136 מיליון ש"ח; סך מאזן מאוחד: 8,712 מיליון ש"ח; יחס: 24.5%	במשך 2 רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי
יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-30%	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 2,136 מיליון ש"ח; סך מאזן סולו: 3,402 מיליון ש"ח; יחס: 62.8%	
התחייבות לאי שינוי שליטה באופן שה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי השליטה בחברה	---	"שליטה" לעניין זה – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968
התחייבות לאי ביצוע מיזוג ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב	---	התחייבות כאמור תחול הן לגבי מיזוג ע"ם החלק השמיני או התשיעי לחוק החברות, תשנ"ט-1999 והן לגבי כל פעולה אשר תוצאתה רכישת עיקר נכסי החברה כהגדרת המונח בכתב ההתחייבות
מגבלה על חלוקת דיבידנד	---	ראה סעיף 3.3 לעיל
התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסי החברה, כולם או מקצתם, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב	---	---

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום דוח זה, החברה וחברות הבנות עומדות בכל המגבלות החלות עליהן.

אמות המידה הפיננסיות המהותיות של האשראים הלא מהותיים הינן כמפורט בסעיף 15.2.1 לעיל וכן, ביחס לאשראים שהועמדו לנכסים מניבים, נקבעו בנוסף התניות פיננסיות המתייחסות לרווח תפעולי ויחסי LTV. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום דוח זה, החברה וחברות הבנות עומדות בכל המגבלות החלות עליהן.

15.2.3

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "התאגידים הלוויים"), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווי אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "העילות הלא פיננסיות").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ולא אלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווי בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווי בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד.

לאור האמור, ולא אלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים ולפיכך אין החברה מדווחת אודות אי עמידה בעילות לא פיננסיות כאמור. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווי שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

15.3 נכון למועד פרסום הדוח לחברה, לחברת בנות ולחברות כלולות מסגרות אשראי (להלן: "מסגרת אשראי") בסך של כ-160 מיליון ש"ח שאינה מנוצלת (כולל מסגרות לפרויקטים שהקמתם טרם החלה).²⁶¹

15.4 לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה (במיוחד) בהתאם להסכמי האשראי עליהם חתמה ו/או בהתאם לתנאי אגרות החוב של החברה ראו סעיף 3 לעיל וכן סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

15.5 **לתאגיד מספר הלוואות בריבית משתנה :**

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 יתרת ההלוואות של התאגיד בריבית משתנה ממוסדות בנקאים והלוואות מאחרים מסתכם לסך של כ- 3,797 מיליון ש"ח וכ-3,678 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן פרטים אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה (לרבות באמצעות חברות הבנות של החברה) :

טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2021	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מטבע בו ניתן האשראי
4.75%-1.8%	3,617,017	-5.83% 8.35%	3,797,314	5.911%	3,797,314	שקל

16. **מיסוי**

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה באור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

17. **הליכים משפטיים**

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים למעט כמפורט בסעיף 1.5.2 לעיל בקשר עם נורסטאר.

18. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

בין יתר התנאים לקבלת היתרי החפירה והדיפון והיתרי הבניה, בקשר עם הפרויקטים בהם מעורבת החברה בתחום ייזום וניהול פרויקטים לבניה ותחום ניהול קבוצות הרכישה, על המבקשים את ההיתרים האמורים, עליהם נמנית (בחלק מהפרויקטים) החברה (באמצעות חברות בנות), להתחייב להבטחת שמירה על דיני איכות הסביבה, בשלב הבניה ובשלב השימוש בנכס. בנוסף, במקרה בו הנכס הינו נכס מסחרי, עמידה בתנאי איכות סביבה, מהווה תנאי לקבלת רישיון עסק. הפרת דינים הנוגעים לאיכות הסביבה ואשר חלים על החברה ועל יתר שותפיה לפרויקטים האמורים עלולה להביא להוצאת צו הפסקת עבודה כנגד המפרים. לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה ראה סעיף 7.6 לעיל.

19. **אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח**

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח ראה באור 32 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

20. **יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

261 מסגרות בחברות כלולות נלקחו לפי חלק החברה.

ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד, כמפורט להלן²⁶²:

- א. החברה תפעל בתחום הנדל"ן במגזרי פעילותה הקיימים נכון למועד זה (קרי, מגזר השקעה בקרקעות, בין כנדל"ן להשקעה ובין כמלאי קרקעות לשם השבחתם מימושם בעתיד, מגזר הקמת פרויקטים, מגזר ייזום וניהול קבוצות רכישה ומגזר הנדל"ן המניב) וכן בפעילויות נדל"ן נוספות.
- ב. החברה תפעל לביצוע השקעות עם שותפים אסטרטגיים מובילים ועם משקיעים.
- ג. החברה תפעל ליצירת ערך מוסף גבוה לכל עסקה ותפעל לפיזור סיכון, החזרת הון עצמי ויצירת רווח לחברה.
- ד. החברה תפעל להגדלת מרכיב הנכסים המניבים במצבת הנכסים שלה.
- ה. החברה תפעל ליעול בתפעול הנכסים.

ביום 27 באפריל 2021 דירקטוריון החברה דן בהצעות השקעה בתאגידי חדשנות בהיקפים לא מהותיים לחברה. לאחר שהתקיים דיון בדירקטוריון החברה, חברי הדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי השקעה בחדשנות משתלבת וסינרגטית לפעילות החברה וכחברה מובילה בתחום הנדל"ן בישראל שלה ניסיון רב שנים, השקעה בחדשנות הינה נכונה ולטובת החברה ובכך למעשה אישר את עדכון האסטרטגיה של החברה. התקשרויות החברה בעסקאות השקעה בחדשנות תבוצענה על ידי תאגיד ההשקעות ובאופן שהחברה תשקיע (באמצעות תאגיד ההשקעות) בתאגידי חדשנות בהשקעה כוללת שלא תעלה על סך של 2% מסך הנכסים של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו טרם ביצוע ההשקעה (להלן: "תקרת ההשקעה"), ובשים לב להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה שההשקעה בנדל"ן תהווה את עיקר הפעילות של החברה. כן יצוין, כי דירקטוריון החברה יהא רשאי לעדכן את תקרת ההשקעה בשים לב להתחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 באפריל 2021 (מס' אסמכתא 01-072525-2021) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

ביום 8 בספטמבר 2022 וכתוצאה מכך שדירקטוריון חברת המלונאות עדכן את האסטרטגיה של חברת המלונאות, אישר דירקטוריון החברה, כחברה שפעילה בין השאר באמצעות חברות בנות (החברה ביחד עם חברות הבנות תיקרא להלן יחד: "הקבוצה") את עדכון האסטרטגיה של הקבוצה, באופן שתחום המלונאות של החברה בלבד²⁶³, הפועל באמצעות חברת הבת ישראל קנדה מלונאות בע"מ, יורחב גם ליוון (בנוסף לישראל).

בקשר עם השקעות החברה באלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "אלרוב") ונורסטאר החזקות אינק (להלן: "נורסטאר") (כמפורט בסעיפים 1.4 ו-1.5 לעיל), החברה מבקשת לציין כי השקעות החברה באלרוב ובנורסטאר אינן מהוות חלק אינטגרלי מהאסטרטגיה העסקית של החברה. בשתי העסקאות זיהתה החברה הזדמנות עסקית ואישרה כל אחת מהעסקאות האמורות בדירקטוריון החברה, כעסקה נקודתית שאושרה אד-הוק. לפרטים נוספים ראה סעיפים 1.4 ו-1.5 לעיל וביאור 15 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה²⁶⁴.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה. השינוי האמור עוסק בתחמת אסטרטגיה החברה לישראל בלבד, כאשר בכוונת החברה להמשיך בפעילותה בפרויקטים הקיימים באירופה נכון למועד זה, וזאת להבדיל מפרויקטים חדשים.

לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה בדבר את כניסתה של החברה לתחום פעילות חדש - תחום אנרגיה מתחדשת, אשר הייתה כפופה לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ולפרטים אודות אי אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את שינוי שטר הנאמנות ברוב הנדרש על פי שטר הנאמנות ראה דיווחים מיידיים מימים 10 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 01-113031-2020), 22 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 01-116977-2020) ו-2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא 01-123424-2020) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

למען הסר ספק יובהר כי הרחבת הפעילות ליוון היא רק בתחום המלונאות, ולא ביתר תחומי הפעילות של הקבוצה. לעניין מכירת מרבית מניות חברת אלרוב ראו סעיף 1.4 לעיל.

להערכת החברה, מלבד גורמי הסיכון הספציפיים שתוארו בפרק זה לעיל, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

גורמי סיכון	הסבר	מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו כלכליים		
התפרצות מגיפות	התפרצות מגיפות בעולם ובישראל בפרט (כגון, כתוצאה מנגיף הקורונה (Covid-19)) עלולה להשפיע לרעה על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.	קטנה
חשיפה מקרו-כלכליים בישראל	נכון למועד זה, פעילותה החברה ממוקדת בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדירור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה. כמו כן, פעילות החברה (במיוחד) כוללת תחום ניהול מלוונות ופעילות בתחום זה חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד.	גדולה
הרעה בסביבה הכלכלית ובתחום הנדל"ן בפרט	תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון משמעותיים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות ו/או לפגוע ברווחיות הפרויקטים. כך יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים. לפרטים אודות הסביבה הכלכלית ותחום הנדל"ן בתקופת הדוח ראה סעיף 5 לעיל.	גדולה
סיכונים ענפיים		
סיכונים וריבית אינפלציה	לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה, הן סולו והן במסגרת הפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון בנקאי ואחר בריבית משתנה ו/או בריבית צמודה למדד ועליות שיעורי הריבית או שינויים במדד תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בפרויקטים קיימים ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה בפרויקטים חדשים בהם תקטן הרווחיות ככל שסביבת הריבית תעלה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו-כן, שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של הקבוצה. ככל שיעלו שיעורי הריבית כך תעלה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי הנכס יפחת כתוצאה מכך, ולהיפך. לפרטים אודות השפעת עליית שיעורי האינפלציה בארץ ובעולם על פעילות החברה ראה סעיף 5 לעיל.	גדולה

מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
סיכונים מאקרו כלכליים		
בינונית	<p>לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או הנוקבים במטבע חוץ, כתוצאה מכך לחברה קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ כמפורט להלן: (1) החשיפה המטבעית העיקרית של החברה היא לרובל הרוסי זאת בגין השקעתה בסנט פטרסבורג, רוסיה. על מנת להקטין את החשיפה, ההשקעה בנכס (באמצעות הלוואות) בוצעה אף היא ברובל; (2) כאמור לעיל, שותף של החברה בחברה בת של החברה המחזיקה בנכס של החברה ברוסיה (בשרשרת סופי) העמיד הלוואות בעלים לחברת הבת האמורה הנקובה בשער הדולר ולפיכך לשינוי בשער החליפין של הדולר מול הרובל יש השפעה על גובה החוב של חברת הבת לשותף (לעניין זה יצוין, כי החברה מחזיקה בכ-89% מהונה המנופק והנפרע של חברת הבת האמורה); (3) יצוין כי לאור העובדה שלא לקטרה יש עדיפות בקבלת הכספים (כמפורט בסעיף 7.5 לעיל) והיות והחברה לא לקחה בשלב זה במסגרת התקציב לשנים הקרובות את הפרויקט רוסייה כמקור לקבלת כספים החשיפה התזרימית אינה מהותית. החשיפה בגין פרויקט זה היא השפעת השינוי בשער הרובל על תוצאות החברה, זאת בגין הלוואה הדולרית לפרויקט ברוסיה שחלק החברה בה בשרשרת, נכון ליום 31.12.2022 הינו כ-15 מיליון דולר.</p> <p>בנוסף בפעילות המלונאית של החברה, תעריפי האירוח נקבעים בש"ח או במט"ח ועל כן תזרימי המזומנים מתקבולים במט"ח חשופים לשינויים בשערי החליפין של השקל מול המט"ח הרולוונטי.</p>	סיכוני מטבע
נמוכה	אופי הפעילות בענף המלונאות והעבודה עם מספר רב של סוכנים וחברות בארץ ובחו"ל מחייבת מתן אשראי לגורמים אלה. מאחר וחברת המלונות פועלת עם מספר רב של סוכנים הפיזור הרב גורם לצמצום החשיפה. צמצום סיכון זה מתבצע על ידי דרישת ערבויות בנקאיות או אישיות, קבלת מקדמות וביטוח אשראי.	סיכוני אשראי לקוחות
בינונית	הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת" ובעבר תוכנית מחיר למשתכן ומחיר מטרה ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.	תנודתיות הבנייה בענף
גדולה	<p>לעליה במחירי תשומות הבנייה ו/או בעלויות כח אדם לבנייה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.</p> <p>שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. יצוין כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות הנמכרות למדד תשומות הבנייה, ואולם לאור שינוי החוק שתואר בסעיף 8.1.3 לעיל, הגנה זו הינה מוגבלת בהיקפה.</p> <p>בנוסף, בתחום המלונאות קיים מחסור בכח אדם מיומן וזאת מכיוון שתחום זה מושפע מאירועים חיצוניים המשליכים על יציבות מקום העבודה. התייקרות בתשומות העיקריות של ענף המלונאות לרבות העלאת שכר המינימום אשר הינו רכיב משמעותי בהוצאות ההפעלה של בתי המלון, היות וחלק גדול מהעובדים מועסק בשכר מינימום, עלולים להביא לגידול בהוצאות החברה ולהשפיע על תוצאות פעילותה.</p>	חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי וזמינות ומחירי חומרי גלם וכח אדם מקצועי
גדולה	השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות), בתחום הקמה וביצוע פרויקטים ובתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.	הליכי תכנון ואישור
קטנה	גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.	גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
קטנה	חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.	שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
גדולה	מעט לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.	שינויים במיסוי על נדל"ן

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
סיכונים מאקרו כלכליים		
גדולה	תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי מהיזם ו/או בביטחונות שדורשים הבנקים, בין אם כתוצאה משינויי מדיניות ובין אם כתוצאה ממגבלות שמקורן בבנק ישראל, הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידום.	מגבלות מימון
בינונית	מעת לעת נחקקים תיקונים בקשר עם גובה המס המדינתי והמוניציפאלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מהחזקת הנכסים, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.	שינוי חקיקה
בינונית	פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי יחיד"ד, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עיתרות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחיותם וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקטי הקבוצה שבגינם לא התקבל שיפוי מתאים מהקבלן הראשי, עלולים להשפיע על רווחיותה. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה. בנוסף, להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלנים שמקימים את הפרויקטים של הקבוצה ובמקרה הצורך ישנם תחליפים לקבלנים אלו. יחד עם זאת, במידה ואחד מהקבלנים שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון (תופעה שקורית מעת לעת בשוק הנדל"ן) ועקב כך תעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה.	סיכוני יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים
גדולה	הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר למשתכן"). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. בנוסף, ביחס לפרויקטי תמ"א הרי שכאמור בסעיף 8.1.1 לעיל, נכון למועד דוח זה, תוקף התוכנית הוגבל עד לשנת 2023 (ככל שלא יוארך מועד פקיעת תוקף התמ"א כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל) כך שהדבר עלול להוביל לירידה בהיקף העסקאות של החברה מסוג זה. לפרטים אודות מדיניות ממשלתית בתקופת הדוח ראה סעיף 5 לעיל	מדיניות ממשלתית
קטנה	פעילותה המלונאית של החברה תלויה, בין היתר, במצב הכלכלי במשק הישראלי כמו גם העולמי. מצב של מיתון כלכלי בישראל כמו גם בעולם, פוגע קשות בענף המלונאות והנופש, המהווה חלק מתרבות הפנאי ולכן בדרך כלל הוא הראשון להיפגע במקרה של צמצום כלכלי. משבר כלכלי משפיע על חברות וארגונים (השוק המוסדי) ומביא לצמצום תקציבי הרווחה המתועלים לתיירות. בנוסף, משבר כלכלי מצמצם נסיעות עסקים בתפקיד לישראל של לקוחות או ספקים המגיעים מחו"ל ומתארחים בישראל. בנוסף, ענף התיירות מושפע מהמצב הביטחוני והמצב הגיאופוליטי במדינה. עיקר ההשפעה היא על תיירות נכנסת, ובעיקר על פלח התיירות והנופש אולם גם על תיירות הפנים.	פעילות מלונאית - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני
סיכונים ייחודיים לקבוצה		
גדולה	לצורך פיתוח פעילות החברה בתחום ההשקעות בנדל"ן, מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של מנכ"ל החברה, ברק רוזן, ויו"ר דירקטוריון החברה, אסף טוכמאיר ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות (של כל אחד מהם). אי יכולתו של מי מהם למלא תפקיד פעיל בחברה, עלולה לפגוע ביכולת החברה לממש את האסטרטגיה האמורה לעיל, לגייס מקורות מימון לפעילותה, לרכוש נכסי נדל"ן או להגיע לרווחיות.	תלות בבעלי השליטה
גדולה	עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בניה בפרויקטים של החברה או בפרויקטים בהם היא שותפה בתחום הנדל"ן היזמי עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.	אי שינוי תב"ע ו/או אי קבלת היתרים

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
סיכונים מאקרו כלכליים		
גדולה	בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.	אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים
גדולה	בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה (הן לצורך רכישת הקרקע והן לצורך בניית הפרויקט) מוגדרות מספר עילות שהתקיימותן תביא לפירעון מיידי של ההלוואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה (לרבות כאלו הנוגעות לשותפיה), הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של ההלוואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידיה מקורות מספקים לפירעון ההלוואות האמורות בנסיבות כאמור. כמו כן, חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז').	עמידת בהתניות והעמדת לפירעון מיידי החברה פיננסיות הלוואה
בינונית	בחלק מהפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיע בהון של חברות הבנות של החברה (לרבות השקעות בהון עודפות ביחס להחזקותיהם) ככל שיידרש לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים.	אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם
בינונית	פעילות החברה מלווה ביועצים טכנולוגיים (פנימיים וחיצוניים) האמונים על ניהול מידע עסקי רגיש וניהול מידע אישי רגיש ביחס ללקוחות החברה, מידע המוגן על פי חוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981 ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז 2017. החברה קבעה נהלים לאבטחת המידע המצוי אצלה ונהלים לצורך הגברת ההגנה מפני מתקפות סייבר חיצוניות במטרה גם להגן מפני שיבוש פעילותה התקינה של החברה. בנוסף, נערכו על ידי גורמים חיצוניים מבדקי חדירה למערכות המידע ונוספו שכבות הגנה על המערכות הקיימות. במהלך 2023, בכוונת החברה להמשיך ולעדכן את מערכות ההגנה הקיימות ולהוסיף עליהן לצורך הגנה מפני גישה לא מורשית, שיבוש, הפרעה או השבתה, על מנת להבטיח את רציפות הפעילות העסקית ואת העמידה בהוראות החוק הרלוונטיות החלות עליה בהקשר לנושא זה.	סיכוני סייבר



שדה דוב, תל אביב

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון
של החברה

ISRAELCANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2022



דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- החברה מכרה מתחילת השנה דירות וקרקעות בהיקף כספי כולל של כ-3 מיליארד ש"ח. בתקופה מקבילה אשתקד החברה מכרה דירות וקרקעות בהיקף כספי כולל של כ-2 מיליארד ש"ח, המהווה גידול של כ-50%.
 - ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח.
 - הרווח התפעולי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לכ-742 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-433 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
 - הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון לשנת 2022 הסתכמו לכ-263 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-121 מיליון ש"ח בשנת 2021, המהווה גידול של כ-117%.
 - סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכם לכ-8,712 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-8,167 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021.
 - ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לכ-2,962 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-2,459 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021.
 - ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של כ-2,136 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-1,753 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.
 - הרווח הנקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של כ-350 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי בסך של כ-613 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
 - יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-34% בהשוואה לכ-30.1% ליום 31 בדצמבר 2021.
 - יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-24.5% בהשוואה לכ-21.5% ליום 31 בדצמבר 2021.
 - לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה כ-3 מיליון ממניות אלרוב בתמורה לסך של כ-458 מיליון ש"ח.
 - החברה הכירה לראשונה בהכנסה בזכויות המגורים בפרויקט רמת השרון (מתחם אלקו) בדוחות הכספיים לשנת 2022. החברה הכירה ברווח גולמי של כ-120 מיליון ש"ח לפני מס.
- להרחבה ראה באור 15 ה' לדוחות הכספיים.

סטטוס מכירת דירות:

פרויקט	יחידות שנמכרו במהלך שנת 2022	תמורה כוללת חוזי מכירה (כולל מע"מ) באלפי ש"ח	שיעור שיווק ליום 31 בדצמבר 2022
מנרב ים, בת ים	4	19,967	96%
הגפן, הרצליה (שלב א')	3	12,520	100%
הגפן, הרצליה (שלב ב')	32	138,906	95%
Ocean Park I, נתניה	5	17,519	100%
Ocean Park II, נתניה	45	165,860	83%
נווה גן, רמת השרון (שלב א')	177	904,258	65%
המסילה, הרצליה	14	99,998	67%
ההסתדרות, גבעתיים	116	553,490	54%
מידטאון, ת"א	1	32,300	100%
אחד העם, תל אביב	3	24,315	84%
סך הכל	400	1,969,133	

נתוני מכירת דירות בפרויקט החברה ברוסיה:

בשנת 2022 נמכרו בפרויקט ברוסיה 1,380 יחידות. מתחילת שנת 2023 ועד ליום 28 בפברואר 2023 נמכרו כ- 110 דירות נוספות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2022.

ב.1. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ-8,712 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,167 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו ביתרות בהשוואה ליום 31.12.2021	ליום	ליום	
	31.12.2021	31.12.2022	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	135,186	204,551	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלייה במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט הרכבת (כ-53 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח בהתאמה)	1,937	55,590	מזומן מוגבל בשימוש
הגידול ביתרה נובע בעיקר מעלייה בשווי ההשקעה של מניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, שקו"ז מירידה מירידה בשווי ההשקעה של נורסטאר.	641,456	740,191	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
---	57,580	56,418	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות למכירה
---	(*)107,784	98,396	חייבים ויתרות חובה
---	(*)4,684	10,190	חייבים מס הכנסה
---	(*)36,322	41,373	חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות
הקטון ביתרה נובע בעיקר מהכרה בהכנסה בזכויות המגורים בפרויקט רמת השרון (מתחם אלקו), להרחבה ראה באור 15 ה' לדוחות הכספיים, ממכירת 50% מפרויקט בית הנערה, להרחבה ראה באור 15 יח' לדוחות הכספיים וממכירת פנטהאוז בפרויקט מידטאון. מנגד, מיון של זכויות המגורים בפרויקט "ישראל קנדה בסיטי" לזמן קצר וממכירת זכויות המגורים בפרויקט הרכבת בעקבות התקשרות בהסכם למכירת הקרקע, להרחבה ראה ביאור 15 טו' לדוחות הכספיים של החברה.	1,123,811	1,022,430	מלאי מקרקעין
הקטון נובע מהכרה בהכנסה בפרויקט בהקמה "אחד העם" בתל אביב בשנה המקבילה אשתקד.	94,319	74,397	מלאי בניינים למכירה
---	10,821	9,508	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
	2,213,900	2,313,044	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווחי חברות מוחזקות בסך כ-37 מיליון ש"ח ומהעמדת הלוואה לפרויקט ורטיקל סיטי בסך של כ-63 מיליון ש"ח. מנגד, מהחזר הלוואה מפרויקט בית מרס בסך של כ-32 מיליון ש"ח.	950,029	1,030,124	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
הקטון נובע בעיקר ממיון של זכויות במגורים בפרויקט "ישראל קנדה בסיטי" לזמן קצר מנגד, רכישת זכויות נוספות בפרויקט בית הנערה שלב ב' בסך של כ-70 מיליון ש"ח	2,361,849	2,065,058	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת בית הדוור המוגן בכפר שמריהו בסך של כ-125 מיליון ש"ח, מהשקעות נוספו של כ-10 מיליון ש"ח בנכס ומעליית ערך של כ-32 מיליון ש"ח בנכס הנובע בעיקר בעקבות ניצול של כ-1,500 שטחים קיימים נוספים להשכרה. מעליית ערך בסך של כ-81 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים, עליית ערך בסך של כ-32 מיליון ש"ח בפרויקט ישראל קנדה בסיטי (בנק לאומי), מרכישת זכויות במקרקעין בפרויקט עמק ברכה בסך של כ-26 מיליון ש"ח, מרישום עליית ערך בפרויקט מידטאון של כ-41 מיליון ש"ח ומרישום עליית ערך בסך של כ-82 מיליון ש"ח בזכויות המלונאות והמסחר בפרויקט הרכבת בעקבות מכירה של פרויקט הרכבת, מנגד הקטון ביתרה נובע בעיקר ממכירת זכויות המסחר, המשדרים והמלונאות בפרויקט הרכבת (להרחבה ראה ביאור 15 טו' לדוחות הכספיים של החברה).	1,966,944	2,286,681	נדל"ן להשקעה
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט עמק ברכה בסך של כ-15 מיליון ש"ח (להרחבה ראה באור 4 ז' לדוחות הכספיים).	3,689	15,876	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
נובע בעיקר מהשקעה במגזר המלונאות	397,546	607,636	רכוש קבוע
---	5,000	1,107	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
---	4,522	4,916	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה אשר גדלה בשנת 2022.	191,934	266,938	נכסי זכות שימוש
---	5,515	1,684	חייבים בגין מכירות מקרקעין
---	35,712	10,479	חייבים ויתרות חובה
---	18,029	71,737	נכסי מסים נדחים
---	12,418	36,886	נכסים אחרים
	5,953,187	6,399,122	סך הכל נכסים לא שוטפים

	8,167,087	8,712,166	סך הכל נכסים
הסברים לשינויים המהותיים שחלו ביתרות בהשוואה ליום 31.12.22	ליום 31.12.2021 אלפי ש"ח	ליום 31.12.2022 אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
הגידול באשראי לזמן קצר ובחלויות השוטפות נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך של כ-277 מיליון ש"ח בגין פרויקט בנק לאומי מזמן ארוך לזמן קצר, ממיון הלוואה בסך של כ-105 בסך של כ-139 מיליון ש"ח, מלקיחת הלוואה בפרויקט כפר שמריהו בסך של כ-88 מיליון ש"ח ומלקיחת הלוואה בפרויקט סאנסט בסך של כ-59 מיליון ש"ח.	531,377	1,487,664	אשראי מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב סדרה ו' של החברה.	14,171	58,521	חלויות שוטפות של אגרות חוב
ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים.	351,921	139,800	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	11,665	14,165	חלויות שוטפות של התחייבות בגין הכירה
---	33,466	50,672	ספקים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בריבית לשלם בגין אגרות החוב של החברה בסך של כ-17 מיליון ש"ח.	69,064	86,243	זכאים ויתרות זכות
הגידול ביתרה נובע מקרקעות 4001 ו-4006 בהרצליה בעקבות התחלת ביצוע עבודות במגרשים.	-	6,953	התחייבות למתן שירותי בנייה
---	7,421	12,090	מס הכנסה
הקיטון ביתרה נובע בעיקר מהכרה בהכנסה בזכויות המגורים בפרויקט רמת השרון (מתחם אלקו), להרחבה ראה באור 15 ה' לדוחות הכספיים.	376,114	45,475	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
הקיטון ביתרה נובע בעיקר מפירעון סופי של הלוואת מוכר בגין פרויקט מידטאון תל אביב בסך של כ-30 מיליון ש"ח, ופירעון הלוואה מוכר בסך של כ-22 מיליון ש"ח בגין עסקת ICR.	66,882	21,330	הלוואות מאחרים
	1,462,081	1,922,913	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
הקיטון ביתרה (כולל יתרת חלויות שוטפות) נובע בעיקר מפירעון של יתרת הלוואה בפרויקט הרכבת בסך של כ-165 מיליון ש"ח בעקבות עסקת מכירת הקרקע בפרויקט (להרחבה ראה ביאור 15טו' לדוחות הכספיים), מפירעון הלוואה בפרויקט בית הנערה בסך של כ-256 מיליון ש"ח, ממיון של הלוואה בסך 277 מיליון ש"ח בגין פרויקט בנק לאומי מזמן ארוך לזמן קצר וממיון של הלוואה בסך 105 מיליון ש"ח בגין פרויקט לפיד מזמן ארוך לזמן קצר.	2,986,147	2,411,100	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
---	24,153	22,606	הלוואות מאחרים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ז' של החברה בסך של כ-154 מיליון ש"ח, מנגד מיון לזמן קצר של חלות שוטפת בגין אגרו' בסך של כ-58 מיליון ש"ח.	842,178	904,096	אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה אשר גדלה בשנת 2022.	191,860	270,250	התחייבות בגין הכירה
הגידול ביתרה נובע מקרקעות 4001 ו-4006 בהרצליה בעקבות התחלת ביצוע עבודות במגרשים.	-	18,009	התחייבות למתן שירותי בנייה
---	19,847	13,142	התחייבויות לא שוטפות אחרות
---	182,232	188,059	מסים נדחים
	4,246,417	3,827,262	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווח כולל של כ-354 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות בסך של כ-140 מיליון ש"ח ומהשקעות הוניות של זכויות המיעוט בסך של כ-87 מיליון ש"ח. מנגד, קיטון בהון העצמי בסך של כ-36 מיליון ש"ח בגין דיבידנד ששולם בתקופת הדוח.	2,458,589	2,961,991	סך הכל הון (כולל המיעוט)
	8,167,087	8,712,166	סך הכל התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של כ-2,136 מיליון ש"ח וכ-1,753 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-390 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-752 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים בקיזוז גידול בהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	
הכנסות:			
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון מסחר.	43,056	51,439	השכרת נדל"ן להשקעה
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות בגין מכירת 50% מפרויקט בית הנערה בסך של כ-441 מיליון ש"ח, ממכירת פרויקט הרכבת בסך של כ-486 מיליון ש"ח (להרחבה ראה ביאור 15טו' ו-15יח' לדוחות הכספיים) ומכרה בהכנסה לראשונה בגין זכויות המגורים בפרויקט רמת השרון (מתחם אלקו) בסך של כ-317 מיליון ש"ח (להרחבה ראה באור 15ח' לדוחות הכספיים)	104,819	529,1,024	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ממכירת דירות בפרויקט אחד העם (כ-97 מיליון ש"ח וכ-41 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות ממכירת דירה בפרויקט מידטאון (כ-28 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות ממכירת משרד בפרויקט מידטאון (כ-13 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה)	40,934	137,664	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	15,305	21,263	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	1,209	2,210	הכנסות מדמי ניהול
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות מהפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-88 מיליון ש"ח וכ-57 מיליון ש"ח, בהתאמה), מהכנסות מהפעלת מלון גלי כנרת (כ-57 מיליון ש"ח וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה), מהכנסות מהפעלת מלון לייק האוס (כ-34 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), מהכנסות מהפעלת מלון פליי מידטאון (כ-11 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומהכנסות מהפעלת מלון פורט אנד בלו (כ-11 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה)	121,152	263,084	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	24,455	17,770	הכנסות שיווק ותיווך
הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.22 נובעות בעיקר מעלית ערך בסך של כ-82 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים הנובעת מקידום התוכנית להגדלת הזכויות וקידום הליכי רישוי להוצאת היתר בניה ועלייה בביקושים לשטחי משרדים/תעסוקה בסביבת הנכס; מעליית ערך בסך כ-82 מיליון ש"ח בפרויקט הרכבת הנובעת ממכירת הזכויות בקרקע (להרחבה ראה באור 15טו' לדוחות הכספיים), מעליית ערך בפרויקט מידטאון בסך כ-41 מיליון ש"ח, מעליית ערך בפרויקט כפר שמריהו בסך כ-32 מיליון ש"ח בעקבות ניצול של כ-1,500 שטחים קיימים נוספים להשכרה ומעליית ערך בפרויקט ישראל קנדה בסיטי בסך כ-31 מיליון ש"ח.	341,879	316,391	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות בתקופות שהסתיימו ביום 31.12.22 וביום 31.12.21 נובעות בעיקר מרווח בגין רכישת מלונות טמרס	14,129	5,945	הכנסות אחרות
	706,938	295,1,840	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:			
---	14,888	22,420	עלות השכירות
הגידול בעלות המכר אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת 50% מהקרקע בפרויקט בית הנערה, ממכירת פרויקט הרכבת (להרחבה ראה ביאור 15טו' ו-15יח' לדוחות הכספיים) ומגריעת מלאי בגין זכויות המגורים בפרויקט רמת השרון (מתחם אלקו).	44,421	388,622	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות המכר בתקופות שהסתיימו ביום 31.12.22 וביום 31.12.21 : בעיקר עלות בגין דירות מגורים שנמכרו בפרויקט אחד העם (כ-65 מיליון ש"ח וכ-51 מיליון ש"ח בהתאמה), ממכירת דירה בפרויקט מידטאון (כ-17 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח) וממכירה משרד בפרויקט מידטאון (כ-9 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח)	29,109	92,707	עלות מכירת דירות מגורים
הגידול בעלות הפעלה וניהול בתי מלון לתקופות שהסתיימו ביום 31.12.22 ו-31.12.21 : נובע בעיקר מעלות הפעלת מלונות טמרס ופרייד ים המלח (כ-74 מיליון ש"ח וכ-50 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלות הפעלת מלון גלי כנרת (כ-61 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלות הפעלת מלון מלון לייק האוס (כ-32 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלות הפעלת מלון פליי מידטאון (כ-17 מיליון ש"ח וכ-0.3 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומעלות הפעלת מלון פורט אנד בלו (כ-13 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בהתאמה).	110,048	252,948	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
הוצאות לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.22 נובעות בעיקר מירידת ערך בזכויות המסחר פרויקט שדה דב בסך של כ-6 מיליון ש"ח.	4,516	13,655	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	42,243	48,921	הוצאות הנהלה וכלליות
---	27,814	244,42	הוצאות שיווק ומכירה
---	584	3,493	הוצאות אחרות
	273,623	1,098,776	סך הכל הוצאות ועלויות
	433,315	741,519	רווח תפעולי
הקיטון בהכנסות משערך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהשוואה לאשתקד נובעת בעיקר מירידת ערך בגין השקעה במניות נורסטאר החזקות אינק.	(*)199,307	(269,020)	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
---	(*)9,854	28,546	הכנסות מימון
הוצאות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 31.12.22 ו-31.12.21 : נובע בעיקר מהוצאות בגין ריבית על הלוואות בנקאיות (סך של כ-57 מיליון ש"ח וכ-29 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלויות מימון אגרות חוב של החברה (סך של כ-33 מיליון ש"ח וכ-25 מיליון ש"ח, בהתאמה) והוצאות התחייבות בגין חכירה (סך של כ-11 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה).	(68,324)	(116,966)	הוצאות מימון

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	
הכנסות:			
	574,152	384,079	רווח לאחר מימון
הקיטון ברווחי חברות מוחזקות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממהפסדי שערון בפרויקט ורטיקל סיטי (להלן "מתחם משולש הבורסה") (סך של כ-38 מיליון ש"ח ורווח של כ-118 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומרווחי אקוויטי בפרויקט דה וינצ'י (סך של כ-28 מיליון ש"ח וכ-38 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד, מרווחי אקוויטי בחברת איי סי אר בעיקר בגין מכירת קרקע הריביירה באשדוד (סך של כ-30 מיליון ש"ח וכ-27 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומרווחי אקוויטי בפרויקט רוסיה (סך של כ-15 מיליון ש"ח והפסד של כ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה).	175,426	36,907	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	749,578	420,986	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(136,677)	(71,314)	מסים על ההכנסה
	612,901	349,672	רווח לתקופה
	---	(3,313)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
	---	7,295	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההון של התחייבות פיננסית, נטו ממס
	605,643	353,654	סך הכל רווח כולל

(*) סווג מחדש

3.ב. השפעת הקורונה על הפעילות העסקית

השפעות הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

תחילת שנת 2022 התאפיינה בגל החמישי של הקורונה אשר נבע מהתפשטות זן חדש של וירוס הקורונה, נגיף האומיקרון. במהלך החודשים ינואר-פברואר 2022 חלה עלייה במספר הנדבקים, והחל מסוף חודש פברואר המשק חזר לפעילות מלאה. נכון למועד פרסום הדוח, המגבלות שהוטלו בקשר עם נגיף הקורונה הוסרו כמעט במלואן.

להלן ההשפעות של משבר הקורונה על פעילות החברה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

תחום המלונאות

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

אסטרטגיית החברה

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

להרחבה ראה סעיף 5.1 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2022 המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של כ- 204 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-135 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, ירידה של כ- 69 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות השוטפת הסתכם לסך של כ- 435 מיליון ש"ח

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח נקי בסך של כ-350 מיליון ש"ח, ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) של כ-700 מיליון ש"ח ומהפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בסך של כ-269 מיליון ש"ח. מנגד, עליה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-303 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט מידטאון ירושלים ובגין פרויקט הרכבת בעקבות מכירת הקרקע), ירידה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין בסך של כ-331 מיליון ש"ח ומרכישה והשקעות במלאי קרקעות בסך של כ-281 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ- 681 מיליון ש"ח:

התזרים שימש בעיקר לרכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-368 מיליון ש"ח (בעיקר להשקעה במניות אלרוב ונורסטאר), למתן מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ורכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-235 מיליון ש"ח, לרכישות והשקעות ברכוש קבוע בסך של כ-218 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לחברות כלולות נטו ממש בסך של כ-73 מיליון ש"ח. מנגד, למכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ-254 מיליון ש"ח ולהחזר הלוואות מחברות כלולות בסך של כ-41 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכם לסך של כ- 314 מיליון ש"ח:

התזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-598 מיליון ש"ח, מקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-227 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בסך של כ-152 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה), ומהנפקת מניות, נטו בסך של כ-140 מיליון ש"ח. מנגד, מפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-701 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואות מאחרים בסך של כ-55 מיליון ש"ח.

ב.5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט מידטאון תל אביב, בית הנערה ומידטאון ירושלים ראה להלן ולרבות בפרויקטים חדשים כגון "מתחם הבורסה" כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 16 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 01-098026-2021) ופרויקט "שדה דב" כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 01-099037-2021), המובאים בדרך של הפניה.
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-1,336 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-3,595 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-42 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה¹ בנוסף לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן ראה סעיף 15.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2022 המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

¹ הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 15-104: אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברנע 2022.

ב.6 התקשרות במכתב אמות מידה פיננסיות עם בנקים ישראלים

החברה התחייבה באמות מידה פיננסיות מול בנקים ישראלים בגין הלוואות שהעמידו לחברה ולחברות מוחזקות של החברה כמפורט להלן:

הערות	אמות מידה פיננסיות
הבדיקה תעשה על בסיס הדוחות הרבעוניים/שנתיים, סולו או מאוחד (לפי העניין); אי עמידה באמות המידה המפורטות במשך 2 רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי	סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (להלן: "ההון העצמי המינימלי") ² .
לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה האמורות ראה סעיף 15.4 לחלק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי זה.	ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כוללות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).
	ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)

ב.7. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, התש"ל-1970

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

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

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.12.2022 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2022 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	הון חוזר
73	390	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	הון חוזר
71	514		
(73)	436		תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו ולפיכך מתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה, לאור ההון החוזר החיובי (הן בדוחות הנפרדים והן בדוחות המאוחדים) ולאור סקירה של הנהלת החברה של הפרויקטים של החברה והרווחים הצפויים לחברה (לרבות מדמי ניהול) מהפרויקטים השונים וכן לאור העובדה שתזרים המזומנים המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים כולל בין השאר גם רכישות והשקעות במלאי קרקעות (בעיקר פרויקטים "בית הנערה" ו-"שדה דב") בסך של כ-1,883 מיליון ש"ח. בנטרול סכום ההשקעה במלאי קרקעות כאמור התזרים מפעילות שוטפת הינו חיובי. בנוסף, לאחר תאריך המאזן השלימה החברה מכירה של מרבית מניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ שהיו בבעלותה, בתמורה לסכום כולל של כ-435 מיליון ש"ח.

בנוסף קבע דירקטוריון החברה כי לחברה זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון ובכלל זה הלוואות מבנקים, גיוס אפשרי נוסף של אגרות חוב (בין בדרך של הנפקה חדשה ו/או בין בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז')) והלוואות מאחרים. בנוסף לחברה יכולת מימוש נכסי נדל"ן בעת הצורך.

יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים והתמורות הצפויות לנבוע מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאינו כל ודאות לכך) לא אמורה 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 השפעת עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל ולהלן.

בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 5.3% בהשוואה לכ- 2.8% בשנת 2021. לאור עליית המדד החליט בנק ישראל לעלות את שיעור הריבית על מנת לבלום את עליות המחירים ושיעור ריבית הפריים עלה מ-1.6% בתחילת שנת 2020 ל-5.75% נכון למועד פרסום הדוח. לשינויים האמורים בסביבת האינפלציה והריבית ישנה השפעה על הסביבה העסקית של התאגיד.

השפעת עליית הריבית:

בהחלטתה מיום 21 בנובמבר 2022 ציינה הועדה המוניתרית כי האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד. בהתאם, מטרת העלאת הריבית בשלב זה הינה להקטין את האינפלציה. נכון למועד הדוח, מרבית ההלוואות הבנקאיות של החברה המוצגות בדוח הכספי המאוחד של החברה נושאות ריבית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח מסוים. על כן, לעלייה בשיעור ריבית הפריים הייתה השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה בפרויקטים השונים והשפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים. לפרטים נוספים בקשר השפעת עליית הריבית ראה באור 27 בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 27 בדוחות הכספיים 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 (כאמור עליה של כ-5.3% בשנת 2022) קיימת השפעה על עלויות הקמת הפרויקטים. יחד עם זאת, גם ההתקשרות עם רוכשי הדירות צמודה למדד האמור, ולפיכך החשיפה האמורה אינה מהותית לחברה (בין אם הצמדה מלאה או הצמדה חלקית בהתאם לתיקון מסי 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022). בהקשר זה יצוין כי מדד מחירי הדיור עלה בשנת 2022 בשיעור של כ-14.6% (באזור המרכז עלה מדד מחירי הדיור בשיעור של כ-16.1%). להמשך עליית מחירי הדירות, ככל שתהיה, השפעה חיובית על רווחיות הפרויקטים. יצוין כי לאחר תאריך המאזן מדד מחירי הדיור דצמבר-ינואר (כפי שפורסם ע"י הלמ"ס ביום 15 במרץ, 2023) עלה בכ- 0.1%, עליה נמוכה משמעותית בהשוואה למדדים החודשיים שהיו במהלך שנת 2022. בנוסף, נכון למועד הדוח לחברה קיימת יתרת הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן שאינה מהותית לחברה, ההלוואות האמורות ממנות נכסים מניבים שהכנסות שכן הדירה מהם צמודות אף הן למדד במחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגינן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן, יתכן והדבר יוביל את המשק הישראלי להאטה כלכלית משמעותית במשך בכלל וגם בתחום הנדל"ן. לפרטים נוספים אודות עליית הריבית והאינפלציה ראה גם סעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

הערכותיה של החברה בדבר ההשפעה האפשרית של מגמת האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועשויות שלא להתממש, בין היתר, לאור שינויים ותנודתיות בלתי צפויים בשווקים או עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2022 המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה, ולפיכך קיימת אי ודאות ביחס להשפעות שעשויות לנבוע מכך לחברה ולפעילותה.

ב.9. פרטים בנוגע להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

זיהוי נושא הערכה	תיאור	חלק החברה בשרשור סופי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (חלק החברה)	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה (חלק החברה)	השינוי בשווי הנכס שנרשם בדוח רווח והפסד לתקופה בניכוי מס	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה (ש"ח)
באלפי ש"ח									
ורטיקל סיטי בע"מ (משולש הבורסה)	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-181 אלף שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכם 400 יח"ד לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.	74%	31.12.2022	983,735	933,932	(49,803)	קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	גישת ההשוואה	תעסוקה: 7,000 ש"ח למ"ר מלונאות: 10,000 ש"ח למ"ר מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (שוק חופשי): 15,200 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (מפוקח): 12,400 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,400 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח): 6,200 ש"ח למ"ר לשווי התוסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה
מידטאון מסחר	שחי מסחר של כ-16 אלף מ"ר וחניון הכולל 640 חניות.	81%	31.12.2022	430,675	471,255	40,580	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושמאי מקרקעין	גישת היוון הכנסות+ גישת השוואה לחניון	נכס: שיעור היוון של 7.5%-6.75% שיעור היוון מסכי פרסום של 7%-10% חניון: שווי חנייה רגילה 200 אלף ש"ח. שווי חנייה טורית 300 אלף ש"ח. שווי חניה במתקן 170 אלף ש"ח.

1.1 תרומות

לחברה אין מדיניות תרומות. בשנת 2022 הסתכמו תרומות החברה וחברות בנות בסך של כ-1,082 אלפי ש"ח.

2.1 גילוי בדבר מבקר פנים

שם:	רו"ח חיים חלפון
תאריך תחילת כהונה:	1 ביולי, 2017
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הינו רו"ח במקצועו שותף במשרד רואי החשבון עמית חלפון.
מינוי המבקר הפנימי:	מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 22 ביוני 2017, לאחר שנבדקו מספר מועמדים, זאת לאור כישוריו והיקף ניסיונו.
משרד המבקר הפנימי:	המבקר הפנימי הנו רואה חשבון מוסמך משנת 1991, שותף במשרד רואי חשבון עמית, חלפון משנת 1993, בעל תואר בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטה העברית ותואר מוסמך במנהל עסקים באוניברסיטה העברית
הממונה הארגוני על המבקר:	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה
תוכנית הביקורת:	תוכנית הביקורת השנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת בוחרת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה ולאחר מכן ממליצה על תוכנית הביקורת השנתית לדירקטוריון החברה, אשר הינו האורגן האחראי על אישור תוכנית הביקורת כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת והדירקטוריון הינם, בין היתר, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, נושאים המתחייבים על פי דין, התדירות שבה נבחנו הנושאים בעבר וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. תוכנית הביקורת מותירה בידי המבקר אפשרות לסטות ממנה אך לשם כך עליו לפרוס את נימוקיו בפני ועדת הביקורת של החברה ולקבל את אישורה. תוכנית ביקורת לשנת 2022 כללה את הנושאים הבאים: (א) סקירת מערך הבקרה הקיים בפעילות המלוות; (ב) תפעול נכסים מניבים, התקשרות עם שוכרים וגבייה; (ג) סקירת מערך הבקרה הקיים בחברת איי סי אר; (ד) בדיקת תגמול לבעלי עניין; (ה) ביקורת על עבודת הממונה על תוכנית האכיפה הפנימית בחברה; (ו) בדיקת מהותיות סכומי הביטוח המשולמים לצד קשור; (ז) מיסוי. תוכנית ביקורת לשנת 2023 כוללת את הנושאים הבאים: (א) סקר סיכונים; (ב) מעקב אחר יישום המלצות מבקר הפנים בביקורת 2021-2019; (ג) משאבי אנוש ושכר; (ד) בדיקת תגמול לבעלי עניין, עסקאות זניחות ועסקאות שלבעלי העניין יש בהם עניין אישי; (ה) ביקורת על עבודת הממונה על תוכנית האכיפה הפנימית בחברה; (ו) בדיקת ההתחשבות בגין תגמולי שיווק להם זכאית החברה מ-ICR.
התייחסות מוחזקים:	בדיקת מבקר הפנים כללה גם בדיקת הנושאים בחברות מוחזקות, לפי העניין.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2023 הינו עד כ-800 שעות (לשנת 2022 כ-800 שעות). למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת, הדיונים וההמלצות מתייחסים גם לתאגידים מוחזקים של החברה.
תקנים מקצועיים:	בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשם לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכות על ידו.
גישה למידע:	למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.
דין וחשבון של מבקר הפנים:	ועדת הביקורת התכנסה לדון בדוחות המבקר בימים 8 במרץ 2022, 22 בדצמבר 2022 ו-22 במרץ 2023.
תגמול:	שכר טרחת מבקר הפנים בגין שנת 2022 עמד על כ-220 אלפי ש"ח והסתכם בכ-800 שעות (בשנת 2021 שכר הטרחה עמד ל כ-125 אלפי ש"ח והסתכם לכ-500 שעות). לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

ג. גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

2021	2022	רואה חשבון מבקר	שם חברה
שכר טרחה שנתי (באלפי ש"ח)	שכר טרחה שנתי (באלפי ש"ח)		
1,050	1,445	ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' – רואי חשבון (דליוט)	ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ כולל שכ"ט ששולם על ידי שותפויות וחברות כלולות.
מהם 892 בגין שירותי ביקורת, דוחות מס ו-ISOX	מהם 1,275 בגין שירותי ביקורת (לרבות תשקיף מדף), ליווי מיסוי שוטף, דוחות מס ו-ISOX	קוסט פורר גבאי את קסירר – רואי חשבון (EY).	ישראל קנדה מלונאות בע"מ
297.5	583	MGI Gregoriou & Co Ltd	3 חברות הבנות הקפריסאיות של החברה : Graniak Invest, Teise Holdings, Abelian Holdings
13	13		

ד. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

ד.1 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 32 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ד.2 שימוש באומדנים קריטיים

ראה ביאור 28 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ה. תכנית רכישה

ביום 17 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם להזדמנויות בשוק, כפוף לתזרים המזומנים של החברה ולמצב הנזילות של החברה. נכון למועד פרסום הדוח, רכשה החברה (באמצעות תאגיד בשליטתה) אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף כולל של כ- 47,165,9080 המהווים כ-5.6% מסך אגרות החוב (סדרה ז'). התקופה שנקבעה לתכנית הרכישה העצמית הינה עד ליום 24 במאי 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של חברה מיום 17 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-048378), המובא בדרך של הפניה.

1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.12.2022:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')
יוני 2019	ינואר 2021 אפריל 2021 אוגוסט 2021, דצמבר 2021	
שווי נקוב במועד ההנפקה	196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	200,000,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.ג. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.ג. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2022)
שווי נקוב ליום 31.12.2022	166,414,324 ₪	829,862,918 ₪
סכום הריבית שנצברה	667,022 ₪	16,694,854 ₪
יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022	167,081,346 ₪	846,557,772 ₪ (מזה סכום של 33,148,759 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת של החברה)
שווי בבורסה ליום 31.12.2022	164,107,879 ₪	752,312,471 ₪
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%
התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.12.2022	אין	אין
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021-2022, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחד מהשנים 2021 ו-2022 שולמו 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון ב- שלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027.
מועדי תשלום הריבית	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.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין הצמדה.	אין הצמדה.
האם ניתנות להמרה	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן	כן
החברה המדרגת	---	---
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---	---
פרטים בדבר הנאמן	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

2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. להלן פרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז'):

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2022 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סדרה
ל.ר.	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,136 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,402 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 62.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	167,099	196,587	החברה (יוני 2019)	אגרות חוב (סדרה ו')
ל.ר.	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,136 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,402 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 62.8%</p>	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח. <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	838,418	838,418	החברה (ינואר 2021)	אגרות חוב (סדרה ז')

4.1. פרטים אודות התחייבויות החברה שהעניקה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שלה בהתאם לשטרי הנאמנות:

אגרות החוב (סדרה ו')

שעבוד שלילי	מגבלה על הרחבת סדרה	מגבלה על הון עצמי	יחס הון עצמי למאזן	מגבלה על חלוקה בחברה	עסקאות עם בעלי עניין	מנגנון התאמת ריבית	תניית שימור שליטה	עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מיידי
<p>החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ו'³</p>	<p>הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ו'</p>	<p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח⁴</p>	<p>יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 35%</p>	<p>כפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-400 מיליון ש"ח; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 42.5%; (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ו'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ו'.</p>	<p>במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות), ובמקרה כאמור בלבד, אזי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרובים, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהיינה מותרות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ו'.</p>	<p>קיים במקרה שיחס הון עצמי למאזן פחת מ-40% ו/או ההון העצמי של החברה פחת מ-375 מיליון ש"ח בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לשטר אג"ח ו'</p>	<p>אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. העברת שליטה ושליטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.26 לשטר אג"ח ו'</p>	<p>אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלילי, הון העצמי, יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחוס פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ו'</p>

³ "שטר אג"ח ו'" - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') מיום 28 במאי 2019.

⁴ "הון עצמי" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו') לרבות שמועד פרעונן לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, 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).

אגרות החוב (סדרה ז')

עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מיידי	תניית שימור שליטה	מנגנון התאמת ריבית	עסקאות עם בעלי עניין	מגבלה על חלוקה בחברה	יחס הון עצמי למאזן	מגבלה על הון עצמי	מגבלה על הרחבת סדרה	שעבוד שלישי
<p>אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלישי, הון העצמי יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחום פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטח אג"ח ו'</p>	<p>אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה ושליטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.25^ז לשטר אג"ח ו'</p>	<p>קיים במקרה שיחס הון עצמי למאזן פחת מ-42% ו/או ההון העצמי של החברה פחת מ-500 מיליון ש"ח בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לשטר אג"ח ז'</p>	<p>במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות), ובמקרה כאמור בלבד, אזי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרובם, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהיינה מותרות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ז'.</p>	<p>כפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות ובעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-525 מיליון ש"ח; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 44%; (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ז'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ז'; (5) לא קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי; (אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון.</p>	<p>יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%</p>	<p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-475 מיליון ש"ח</p>	<p>הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ז'</p>	<p>החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ז'⁵</p>

⁵ "שטר אג"ח ז' - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') מיום 31 בדצמבר 2020.

תאריך החתימה על הדוח:

22 במרץ 2023

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון



הרצל - יהודה לוי, תל אביב

חלק ג'

דוחות
כספיים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-5	דוח רואה החשבון המבקר
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8-9	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
10-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-147	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך מלאי מקרקעין; (3) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקורות על תהליך הכנסות; (5) בקורות על תהליך השקעות והלוואות (כולל אג"ח) (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 22 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 22 במרץ, 2023

2

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10.99% וכ-7.3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14.37%, כ-19.1% וכ-0%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר סך ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הסתכמה לסך של כ-154,049 אלפי ש"ח וכ-91,346 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, הסתכם לרווח של כ-45,456 אלפי ש"ח, לרווח של כ-31,528 אלפי ש"ח ולרווח של כ-30,347 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבוונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות

כאמור בביאורים 2 יב', 4 ג' (3) ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של 2,287 מיליון ש"ח, ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של 1,344 מיליון ש"ח (חלק החברה). בשנת 2022 נזקפה עלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של 303 מיליון ש"ח, וכן נרשמה ירידה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 10 מיליון ש"ח (חלק החברה).

כמפורט בביאור 2 יב' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, עסקאות השוואה בנכסים דומים, אומדן שווי למ"ר מבונה, הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות ובקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, מיקום הקרקע, עסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות להנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 9.

קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים:
1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן;
 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה באמצעות שמאים חיצוניים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים;
 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, NOI חזוי, עסקאות השוואה, שווי למ"ר מבונה וגישת השמאות שננקטה;
 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו;
 5. תקשורת שוטפת מול השמאים מטעם החברה;
 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת זכויות בקרקע ליחידות דיור בפרויקט רמת השרון

כאמור בביאורים 15ה, 20 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, החברה הכירה בשנת 2022 בהכנסה ממכירת זכויות בקרקע ליחידות דיור בגין פרויקט רמת השרון החדשה בסך של כ- 318 מיליון ש"ח וזקפה עלות מכר בסך 198 מיליון ש"ח והכירה ברווח לפני מס בסך 102 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 4 ב לדוחות הכספיים המאוחדים הכרה בהכנסה ממכירת זכויות בקרקע ליחידת דיור כוללת הפעלת שיקול דעת של הנהלת החברה לגבי הקביעה כי החברה העבירה שליטה בקרקע, וכן כי החברה זיהתה באופן ספציפי את הזכויות הנמכרות בהתקשרות מול כל לקוח. קביעה זאת מבוססת בעיקרה על העובדה שכל אחד מהלקוחות יהיה זכאי לזכויות בקרקע ליחידת דיור אחת (ממוצעת) שלמה ולאור ההתקדמות המשמעותית בהליכי התכנון הבאים לידי ביטוי בכך שהתכנית של מתחם זה אושרה להפקדה בתנאים על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב בחודש נובמבר 2022 וכן בהסתמך בין היתר על חוות דעת משפטית המעריכה כי קיימת סבירות טובה מאוד לאישור זכויות למגורים בהיקף של 600 יח"ד.

יתר על כן, וכמפורט בביאור 15ה מכירת מרבית החלק בקרקע בגינו יהיו זכויות למגורים על פי התוכנית אשר מהווים חלק ניכר מהזכויות הכוללות בקרקע, כאשר הכמות המדויקת של הזכויות שתיוותרנה בידי החברה לאחר המכירות שביצעה, תתברר לאחר האישור הסופי של התוכנית. כמו כן, קביעה זאת מבוססת על העובדה כי בכל מקרה התמורות ממכירת הזכויות בקרקע שהתקבלו מהלקוחות הן סופיות ובלתי ניתנות להשבה ובנוסף על העובדה שצפוי ברמה גבוהה (highly probable) שהכרה בהכנסות ממכירת זכויות בקרקע ליחידות דיור וגריעת מלוא המלאי כעלות מכר בדוחות הכספיים של החברה, לא תביא לכך שבעתיד יהיה קיטון משמעותי בסכום הרווח מפרויקט זה.

קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת זכויות בקרקע ליחידת דיור בפרויקט רמת השרון ושיקול דעת ההנהלה בנושא כעניין מפתח בביקורת, ביקורת על קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את ההנחות ששימשו בביסוס עיתוי ההכרה בהכנסה.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לבחינת עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירות זכויות בקרקע ליחידת דיור, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

1. קראנו ובחנו את הסכמי המכר מול הלקוחות וקבלנו הבהרות משפטיות בהתאם לצורך ביחס אליהן.
2. קיבלנו ובחנו חוות דעת משפטית לבחינת זיהוי הזכויות הנמכרות הסטטוס התיכנוני העדכני לאור מתן התוקף לאישור התכנית להפקדה וסבירות קבלת התוכנית המוצעת במלואה;
3. קיבלנו ובחנו חוות דעת שמאי ביחס למקרקעין ואופן זיהוי הזכויות הנמכרות בהתאם לתוכנית שאושרה להפקדה;
4. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, קיום התייעצויות משמעותיות לרבות דיונים מול סגל רשות ניירות ערך.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 22 במרץ, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
135,186	204,551	'א5	נכסים שוטפים
1,937	55,590	'ב5	מזומנים ושווי מזומנים
641,456	740,191	'א15, 'כא'	מזומנים מוגבלים בשימוש
57,580	56,418	'ג6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(*)107,784	98,396	'א6	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה
(*)4,684	10,190		חייבים ויתרות חובה
(*)36,322	41,373	'ב6	חייבים מס הכנסה
1,123,811	1,022,430	'א7	חייבים ויתרות חובה בגין מלונות
94,319	74,397	'א7	מלאי מקרקעין
10,821	9,508	'א7	מלאי בניינים בהקמה
2,213,900	2,313,044		מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
			סה"כ נכסים שוטפים
950,029	1,030,124	'א8	נכסים לא שוטפים
2,361,849	2,065,058	'א7	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
1,966,944	2,286,681	9	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
3,689	15,876	'א15 כג'	נדל"ן להשקעה
397,546	607,636	10	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
5,000	1,107		רכוש קבוע
4,522	4,916	'ב5	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
191,934	266,938	17	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
5,515	1,684	'א15 ה', ז	נכסי זכות שימוש
35,712	10,479	'א6	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
18,029	71,737	'א14	חייבים ויתרות חובה
12,418	36,886	'א15 ט'	נכסי מסים נדחים
5,953,187	6,399,122		השקעות ונכסים אחרים
			סה"כ נכסים לא שוטפים
8,167,087	8,712,166		סה"כ נכסים

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

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

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
531,377	1,487,664	12	התחייבויות שוטפות
14,171	58,521	13	אשראי מתאגידים בנקאיים
351,921	139,800	12	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,665	14,165		חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
33,466	50,672		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
69,064	86,243	11	ספקים
7,421	12,090	14	זכאים ויתרות זכות
376,114	45,475	15ה'	התחייבות בגין מסים שוטפים
-	6,953		מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בהקמה
66,882	21,330	12	התחייבות למתן שירותי בנייה
1,462,081	1,922,913		הלוואות מאחרים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
2,986,147	2,411,100	12	התחייבויות לא שוטפות
24,153	22,606	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
842,178	904,096	13	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
191,860	270,250	17	אגרות חוב
182,232	188,059	14א'	התחייבות בגין חכירה
-	18,009		התחייבויות מסים נדחים
19,847	13,142		התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
4,246,417	3,827,262		התחייבויות לא שוטפות אחרות
			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		16	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
2,922	3,026		הון מניות
801,153	941,186		פרמיה על מניות
30,491	30,491		קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
1,001,105	1,233,863		עודפים
(72,293)	(74,306)		קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(10,052)	1,606		קרנות הון אחרות
1,753,326	2,135,866		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
705,263	826,125		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,458,589	2,961,991		סה"כ הון
8,167,087	8,712,166		סה"כ התחייבויות והון

22 במרץ, 2023

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
				הכנסות:
27,339	43,056	51,439		השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
85,181	104,819	1,024,529	א'20	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
39,957	40,934	137,664		הכנסות ממכירת דירות מגורים
13,655	15,305	21,263		הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
883	1,209	2,210		הכנסות מדמי ניהול
11,888	121,152	263,084	ב'20	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
13,850	24,455	17,770		הכנסות שיווק ותיווך
35,393	341,879	316,391	ג'9	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו
41,409	14,129	5,945		הכנסות אחרות
<u>269,555</u>	<u>706,938</u>	<u>1,840,295</u>		סה"כ הכנסות
				הוצאות ועלויות:
15,683	14,888	22,420		עלות השכירות
32,825	44,421	622,388		עלות מכירת מלאי מקרקעין
39,593	29,109	92,707		עלות מכירת דירות מגורים
11,765	110,048	252,948	21	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
30,010	4,516	13,655	ב'9	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
25,531	42,243	48,921	22	הוצאות הנהלה וכלליות
19,007	27,814	42,244	23	הוצאות שיווק ומכירה
-	584	3,493		הוצאות אחרות
<u>174,414</u>	<u>273,623</u>	<u>1,098,776</u>		סה"כ הוצאות ועלויות
95,141	433,315	741,519		רווח תפעולי
(*) (64)	(*) 199,307	(269,020)		הכנסות (הוצאות) בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
12,112	(*) 9,854	28,546	24	הכנסות מימון
(*) (33,394)	(68,324)	(116,966)	25	הוצאות מימון
<u>73,795</u>	<u>574,152</u>	<u>384,079</u>		רווח לאחר מימון
				חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>43,240</u>	<u>175,426</u>	<u>36,907</u>		רווח לפני מסים על ההכנסה
117,035	749,578	420,986		מסים על ההכנסה
(21,562)	(136,677)	(71,314)	ג'14, ד'	מסים על ההכנסה
<u>95,473</u>	<u>612,901</u>	<u>349,672</u>		רווח לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
3,717	245	(3,313)		הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
				רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
				הפסד:
(1,864)	(7,503)	7,295		רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
<u>97,326</u>	<u>605,643</u>	<u>353,654</u>		סה"כ רווח כולל
				(*) סוג מחדש

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
76,531	571,015	268,758	רווח לשנה מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
18,942	41,886	80,914	
<u>95,473</u>	<u>612,901</u>	<u>349,672</u>	
75,024	567,305	271,733	סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
22,302	38,338	81,921	
<u>97,326</u>	<u>605,643</u>	<u>353,654</u>	
<u>0.2786</u>	<u>2.0335</u>	<u>0.91</u>	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח): רווח נקי בסיסי למניה
<u>0.2770</u>	<u>2.0324</u>	<u>0.91</u>	רווח נקי מדולל: רווח נקי מדולל למניה
<u>274,663</u>	<u>280,794</u>	<u>295,340</u>	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה
<u>276,322</u>	<u>280,955</u>	<u>295,340</u>	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל

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

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

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
1,360,507	399,221	961,286	450,090	(72,302)	(5,039)	30,491	659	554,659	2,728	יתרה ליום 1 בינואר 2021
612,901	41,886	571,015	571,015	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
245	236	9	-	9	-	-	-	-	-	רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
(7,503)	(3,784)	(3,719)	-	-	(3,719)	-	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
605,643	38,338	567,305	571,015	9	(3,719)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
243,707	-	243,707	-	-	-	-	-	243,532	175	הנפקת מניות
1,290	-	1,290	-	-	(1,032)	-	(659)	2,962	19	מימוש אופציות
78,524	78,720	(196)	-	-	(196)	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(80)	(14)	(66)	-	-	(66)	-	-	-	-	רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת
207,678	207,678	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(18,680)	(18,680)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,458,589	705,263	1,753,326	1,001,105	(72,293)	(10,052)	30,491	-	801,153	2,922	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
992,471	314,991	677,480	402,559	(73,575)	77	30,491	659	314,850	2,419	יתרה ליום 1 בינואר 2020
95,473	18,942	76,531	76,531	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
3,717	2,444	1,273	-	1,273	-	-	-	-	-	רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
(1,864)	916	(2,780)	-	-	(2,780)	-	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
97,326	22,302	75,024	76,531	1,273	(2,780)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
240,118	-	240,118	-	-	-	-	-	239,809	309	הנפקת מניות
(29,000)	-	(29,000)	(29,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
81,207	81,207	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת נכסים וחברות מאוחדות
(2,644)	(308)	(2,336)	-	-	(2,336)	-	-	-	-	רכישת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
462	462	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(19,433)	(19,433)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקת לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,360,507</u>	<u>399,221</u>	<u>961,286</u>	<u>450,090</u>	<u>(72,302)</u>	<u>(5,039)</u>	<u>30,491</u>	<u>659</u>	<u>554,659</u>	<u>2,728</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(249,169)	(1,823,139)	435,517
(93,572)	(368,582)	(73,412)
48,456	30,180	41,380
(317,936)	(140,252)	(235,041)
		254,267
(503)	(3,681)	(12,187)
11,488	-	-
-	(441,158)	(367,611)
(37,360)	(27,535)	(4,377)
(1,979)	919	-
(37,828)	(96,801)	(218,288)
(5,000)	(5,000)	-
-	(22,000)	-
-	(11,325)	(11,898)
(44,214)	41,757	(54,047)
(478,448)	(1,043,478)	(681,214)
(9,492)	(87,295)	226,808
709,724	2,082,945	597,733
(175,469)	(42,783)	(700,861)
(49,999)	(204,333)	(48,404)
60,031	674,755	152,357
-	1,290	-
240,118	243,707	140,137
(2,644)	(80)	-
66,581	11,519	5,853
(22,823)	(68,337)	(55,129)
(1,541)	(10,374)	(12,433)
(1,410)	-	-
(18,023)	(18,281)	(54,864)
-	103,507	11,370
-	(10,058)	-
(29,000)	(20,000)	(36,000)
-	184,578	86,942
766,053	2,840,760	313,509
(15)	181	1,553
38,421	(25,676)	69,365
122,441	160,862	135,186
160,862	135,186	204,551

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (נספח א')

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב
מימוש אופציות, נטו
הנפקת מניות, נטו
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
קבלת הלוואה מאחרים
פירעון הלוואה מאחרים
פירעון התחייבות בגין חכירה
חלוקת רווחים לשותפים
חלוקת לזכויות שאינן מקנות שליטה
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מיסים בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד ששולם
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
95,473	612,901	349,672	רווח נקי
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(40,792)	(177,637)	(51,686)	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
(5,383)	(337,362)	(302,733)	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(41,378)	(13,796)	-	הכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות
			הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
64	(199,307)	269,020	שערוך אגרות חוב
1,034	1,605	2,315	שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
520	8,048	33,941	פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה
2,498	22,103	37,506	שערוך הלוואה מאחרים
3,742	2,844	1,333	שערוך התחייבות בגין חכירה
2,724	-	-	מסים נדחים, נטו
11,476	122,810	(51,880)	
<u>(68,219)</u>	<u>(570,692)</u>	<u>(62,184)</u>	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
29,546	28,518	(330,639)	עליה (ירידה) במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
10,639	(27,960)	47,164	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
-	-	(5,506)	(עליה) ביתרת חייבים מס הכנסה
3,002	18,810	4,993	ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין ובניינים ולמכירה
9,576	9,643	8,582	עליה בספקים
(24,336)	7,275	4,028	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
69,024	71,430	700,250	ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין מכירות (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
<u>97,451</u>	<u>107,716</u>	<u>428,872</u>	
<u>124,705</u>	<u>149,925</u>	<u>716,360</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
<u>(373,874)</u>	<u>(1,973,064)</u>	<u>(280,843)</u>	רכישות והשקעות בקרקעות
<u>(249,169)</u>	<u>(1,823,139)</u>	<u>435,517</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,757	86,921	134,620
26,338	32,375	90,620
764	2,590	3,265

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית

נספח ג' - רכישת נכסים וחברות מאוחדות (לרבות עליה לשליטה):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(755)	14,491	12,462
(112,500)	-	-
(327,500)	-	-
-	(171,035)	(15,767)
-	(63,996)	(81,611)
-	(10,181)	-
-	-	(12,570)
201,076	111,857	11,497
60,521	-	-
-	8,537	-
-	63,996	81,611
121,112	-	-
-	13,796	-
-	5,000	-
20,686	-	-
(37,360)	(27,535)	(4,378)

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

נדל"ן להשקעה

מלאי מקרקעין

רכוש קבוע, נטו

נכס זכות שימוש

מסים נדחים

רכוש אחר

הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים

הלוואות מאחרים (מזכויות שאינן מקנות שליטה)

הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרות

התחייבות בגין חכירה

גריעת השקעה מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח מרכישה הזדמנותית

גריעת מקדמה ששולמה ע"ח רכישה

זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
109,164	38,272	-
-	23,100	-
-	6,252	-

רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה וההלוואה שלהן בחברה מאוחדת

הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה - ראה ביאור 17

המרת הלוואות מאחרים לזכויות שאינן מקנות שליטה

מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

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

ביאור 1 - כללי

א. חברת ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום של החברה נמצא בהרצליה פיתוח.

החברה הינה חברה העוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות, באיתור וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן ובפרט ביזום והקמת פרויקטים בישראל, בייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, מכירת קרקעות בישראל, השקעות והחזקה בנדל"ן מניב, השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן והשקעה ופעילות בתחום המלונאות, בעיקר בישראל.

למידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 29.

ב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל-אביב.

למידע נוסף לגבי אג"ח של החברה, ראה ביאור 13.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. **מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:**

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות ייזום קבלניות המחזור התפעולי הינו שלש עד חמש שנים ועשוי להימשך עד שבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. **מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:**

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כה' להלן.

(2) עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי החליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:

הפרשי שער המתייחסים לנכסים בהקמה לצורך מכירה, נכללים בעלות אותם נכסים מקום בו הם מהווים תיאום לעלויות הריבית על אשראי במטבע חוץ (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא היוון עלויות אשראי, ראה סעיף יג').

- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים במלואם לרווח או הפסד במועד מימוש מלוא פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ו. מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים בשימוש:

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים במסגרת סעיף מזומן מוגבל בשימוש.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. ישות משקיעה שולטת בישות מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה. לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ח. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), נמדדים הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת בשווי ההוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכן בספרים של החזקות החברה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים לבין שווין ההוגן במועד צירוף העסקים לרווח או הפסד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית 2' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. המאזן כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בנכסיה ובהתחייבויותיה של הפעילות המשותפת. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

י. השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כלולות ועסקאות משותפות):

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת החלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף.

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה ביאור 2'ד'.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שוויה ההוגן נזקף לרווח והפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. רכוש קבוע:

(1) כללי:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלות בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
4%	25 שנים	מבנים (כולל מלונות ונכסי זכות שימוש)
6% - 15%	6-17 שנים	ריהוט וציוד משרדי
10%	10 שנים	התקנות ושיפורים במושכר
33%	3 שנים	מחשבים ותוכנות

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או הוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

(3) עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל קרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה" או בסעיף "ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה".

בעת העברת נדל"ן, אשר סוג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד ומוצג בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות".

בעת העברת נדל"ן, אשר סוג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בשימוש הבעלים, העלות הנחשבת של הנדל"ן להשקעה הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

יג. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלואאות הנקובות במטבע השונה מש"ח, מהווים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

עלויות אשראי הנובעות מאשראי שאינו ספציפי, מהוונות בחלקן לנכסים הכשירים תוך ייחוס שיעור היוון ליציאות בגין הנכסים. שיעור ההיוון הינו הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי של החברה הקיים במהלך התקופה, למעט האשראי הספציפי.

מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות בישראל מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הושג היתר בניה, מועד אשר בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

יד. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחירת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכן, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה:

מלאי מקרקעין בניינים ודירות למכירה כולל מקרקעין ומבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי מקרקעין בניינים ודירות למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2'ג'.

מלאי מקרקעין בניינים ודירות למגורים נמדדים כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי דירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבניין כולו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

טז. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים נמדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. נכסים פיננסיים: (המשך):

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (בעיקר החזקות החברה במניות חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ) נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או הפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

הכנסות ריבית הנובעות ממכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נכללות במסגרת סעיף הכנסות המימון.

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש בנסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. נכסים פיננסיים: (המשך):

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך):

עליה משמעותית בסיכון האשראי:

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר

הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל נסיון עבר ומידע צופה פני עתיד. הקבוצה מניחה שסיכון האשראי של מכשיר פיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הפיננסי הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

סיכון האשראי של מכשיר פיננסי נחשב נמוך אם למכשיר הפיננסי יש סיכון נמוך לכשל, ללווה יש יכולת חזקה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החוזיים שלו בתקופה הקרובה ושינויים בעלי השפעה שלילית בתנאים הכלכליים והעסקיים בתקופה הארוכה יותר, עשויים לגרום, אך לא יגרמו בהכרח, לירידה ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החוזיים שלו.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים:

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס. למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל, או במקרה של חובות, כאשר חלפו מעל שנתיים בהן צד הנגדי נמצא תחת פירוק או בהליכי פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר הסכומים הינם בפיגור של מעל שנתיים, המוקדם מביניהם. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת יעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

גרעת נכסים פיננסיים:

החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

בעת גרעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

יתר ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(4) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להנחות וכדומה. מכירות הכוללות תנאי אשראי, אשר כוללים מרכיב מימון, מוצגות בגובה ערכן הנוכחי, אשר מחושב בהתבסס על שיעור הריבית שמנכה את מחיר המכירה הנקוב למחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים.

(1) הכנסה מעמלות תיווך ושיווק:

הכנסות מתיווך ומשיווק מקרקעין מוכרת בהתאם לתנאי הזכאות לקבלת ההכנסה בהתאם לחוזי התיווך או השיווק בעסקה. ההכנסות מוכרות כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת השירותים שהובטחו ללקוח. ההכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו שירותי התיווך ושיווק.

(2) הכנסות מדמי ניהול:

הקבוצה זכאית להכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה בהתאם להסכמי ניהול מול חברי קבוצות רכישה המגדירים בין היתר את פריסת תמורת דמי הניהול בהתאם לאבני דרך מוגדרות עם התקדמות הפרויקט. הכנסות מדמי ניהול קבוצות הרכישה מוכרות לכל המוקדם במועד התקיימות אבני הדרך בהתאם להסכם הניהול. עם התקיימות אבן דרך תוך השלמה של מחויבות הביצוע, המזכה את הקבוצה בדמי ניהול בפרויקט מסוים בוחנת הקבוצה את שיעור דמי הניהול הניתן להכרה לפי סך ההשקעה וההוצאות שהוצאו עד כה בניהול קבוצת הרכישה ביחס לאומדן הסך הכולל של ההשקעה וההוצאות שידרשו לניהול קבוצת הרכישה עד להשלמת הפרויקט בכללותו.

(3) הכנסות מדיבידנד:

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

(4) הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

(5) הכרה בהכנסה ממכירת מלאי קרקעות:

הקבוצה מכירה בהכנסה ממכירת מלאי קרקעות כאשר השליטה בקרקע עוברת ללקוח.

לשיקול הדעת אשר החברה מפעילה בנוגע להכרה בהכנסה ראה באור 4ב'.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. הכרה בהכנסה: (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (Variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

מדידת התקדמות הביצוע:

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה תעריך את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה לא תכלול במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה החברה תכיר בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch Up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

עלויות חוזה:

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. הכרה בהכנסה: (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות: (המשך):

אחריות לבדק:

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים. ההפרשה לאחריות מוכרת גם כאשר קבלן הביצוע מחויב כלפי החברה לספק את שירותי האחריות ללקוחות החברה.

נכס חוזה והתחייבות חוזה:

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה:

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה.

עסקת קומבינציה דירות:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

(7) **הכנסות מהפעלת וניהול מלון:**

הכנסות מהפעלה ומתן שירותי מלונאות מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, שכן הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי הקבוצה.

בנוסף הקבוצה זכאית להכנסות מדמי ניהול בהתאם להסכמי ניהול בגין שירותי ניהול ויעוץ שוטפים בתחום המלונאות והתיירות.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. הכרה בהכנסה: (המשך):

(8) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו:

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת ללא נשיאה בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא החייב העיקרי, ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות על בסיס ברוטו.

הקבוצה מעריכה כי בעסקאות למתן שירותי ניהול בנדל"ן היא שולטת לפני שהשירות מועבר ללקוח ולכן ההכנסות ממכירות שירותי ניהול מוצגות על בסיס ברוטו. הקבוצה קבעה כי הינה שולטת בשירותים מאחר והיא האחראית העיקרית לקיום ההבטחה לספק את השירות, ויש לה שיקול דעת בקביעת המחיר ללקוח הסופי.

יט. **חכירות:**

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר (בעיקר בענף המלונאות), למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות הארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. שיעור הריבית התוספתי של החוכר מוגדר כשיעור הריבית שהחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הנדרשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

- תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:
- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם.
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה.
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייר.
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו.
- וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. חכירות: (המשך):

הקבוצה כחוכר: (המשך):

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו. הפרשי שער בגין התחייבות חכירה הנקובה במטבע חוץ נזקפים להוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בעת התהוותם.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן (או כאשר חל שינוי בסכומים החזויים לעמוד לתשלום בהתאם לערבות לערך שיר. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי (אלא אם כן השינוי בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעור ריבית משתנים, במקרה זה, נעשה שימוש בשיעור היוון מעודכן).
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן. כאשר תיקון החכירה שבוצע מקטין את היקף החכירה, מוכר רווח או הפסד המשקף את הביטול המלא/החלקי של החכירה.

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. אם החכירה מעבירה לקבוצה בעלות על נכס הבסיס או אם העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי הקבוצה, נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר/לפי שיטה המבוססת על תפוקות על פני אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כ- % מפדיון או מתפוקה), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחרות" בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר.

הקבוצה כמחכיר - חכירות תפעוליות:

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. חכירות שאינן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס מסווגות כחכירות תפעוליות.

הקבוצה מכירה בתקבולים מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

כא. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

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

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס או מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים חייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך ההפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כב. הטבות עובדים:

הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנסכ או כהתחייבות.

כג. סיווג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולמו או שהתקבלו בדוח תזרים מזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

כד. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין השפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

מדד תשומות	מדד המחירים	שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
		הדולר	האירו	הרובל	
הבניה ידוע	לצרכן ידוע				
נקודות	נקודות				
127.3	107.9	0.048	3.753	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022
121.2	102.49	0.042	3.5199	3.11	ליום 31 בדצמבר 2021
114.6	100.08	0.043	3.9441	3.215	ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
					לשנה שהסתיימה:
5.03	5.28	14.29	6.6	13	ביום 31 בדצמבר 2022
5.7	2.4	(2.32)	(10.75)	(3.3)	ביום 31 בדצמבר 2021
0.2	(0.60)	(23.21)	1.6	(6.9)	ביום 31 בדצמבר 2020

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

▪ מקבץ שיפורים שנתיים לתקני IFRS 2018-2020

מקבץ השיפורים השנתיים כולל, בין היתר, את התיקון הבא:

"IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

התיקון מבהיר אלו עמלות נכללות במבחן 10% לצורך גריעת התחייבות פיננסית. יש לכלול רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה (הישות) למלווה, כולל עמלות ששולמו או שהתקבלו על ידי אחד מהם לטובת השני.

התיקון ייושם להתחייבויות פיננסיות אשר תוקנו או הוחלפו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה או לאחריו. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

▪ תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת)

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או הפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

▪ תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

- נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו- 73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת, הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך):

▪ **תיקון "IAS 1 הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) (המשך):**

- המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.
- הובהר כי בחינת סיווג ההתחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.
- נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (Extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסוגלת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון "IAS 1 הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעות התיקון.

▪ **תיקון "IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך):

▪ תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה" (בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה)

התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו.

התיקון חל לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע לגבי עסקאות שהתרחשו החל מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים.

בנוסף, בתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים, ישות תכיר בנכס מס נדחה ובהתחייבות מסים נדחים הנובעים מ:

- נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה וכן
 - התחייבות בגין פירוק ושיקום והתחייבויות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכס הקשור
- ההשפעה המצטברת של יישום התיקון לתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת תוכר כנגד התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון לפי הצורך) לאותו מועד.

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. יובהר כי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

הכרה בהכנסה:

העברת שליטה במכירת קרקעות:

הכרה בהכנסה ממכירת זכויות בקרקעות כוללת הפעלת שיקול דעת לגבי הקביעה כי החברה העבירה שליטה בקרקע.

קביעה זאת מבוססת בעיקרה על הפרמטרים הבאים:

- החברה אינה מבטיחה לרוכש הקרקע החזר השקעה או תשואה כלשהי על הקרקע.
- החברה אינה מבטיחה לרוכש השגת שינוי ייעוד לתב"ע של הקרקע (קרי מכירת הקרקע הינה בתנאי AS IS).
- החברה יכולה לזהות באופן ספציפי את הזכויות הנמכרות לכל לקוח.
- הרוכש אינו יכול לבטל את הסכם המכר ולהחזיר את הזכויות בקרקע לחברה לאחר התקיימות התנאים המתלים להסכם.
- החברה אינה שולטת בקבלת החלטות בגופים המנהלים לאחר העברת השליטה בקרקע.
- לרוכשי הקרקע יכולת להחליף את החברה ממתן השירותים להשבחת הקרקע לאחר מכירתה.

בתקופת הדוח הכירה הקבוצה בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ-1,025 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות. מתוך סכום זה, סכום של כ-441 בגין מכירת 50% מהזכויות בפרויקט בית הנערה (ראה ביאור 15'ח' להלן), כ-318 ממכירת זכויות מגורים בפרויקט רמת השרון (ראה באור 15'ה' להלן) וכ-245 ממכירת הזכויות בפרויקט הרכבת (ראה באור 15'טו' להלן).

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין:

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או משווי מימוש, נטו. שווי מימוש, נטו נקבע בהתאם להערכת החברה והן בהתאם לחוות דעת מומחים חיצוניים, בחלק מהמקרים באמצעות שימוש בהערכות שווי, הכוללות תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה ובניכוי מימון (כמפורט בביאור 2טו').

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2022 של יתרות מלאי המקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך לתום תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 3,162 מיליוני ש"ח.

(2) עלויות צפויות בגין חוזה - הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו, למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2'ב' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

בקביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור רווח יזמי ושיעור היוון הנדרש. בקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע ועסקאות השוואה של קרקעות דומות (ולעיתים בנכס עצמו) תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי הוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 2,286 מיליוני ש"ח (בשנת 2021 כ- 1,967 מיליוני ש"ח), ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של 1,334 מיליוני ש"ח (חלק החברה). בשנת 2022 נזקפה עלייה בשווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של 303 מיליוני ש"ח, וכן נרשמה ירידה בשווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 10 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9'ג'.

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
78,625	40,938
56,561	163,613
<u>135,186</u>	<u>204,551</u>

מזומנים ושווה מזומנים
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (1)

(1) שיעור הריבית השנתית בגין פקדונות לזמן קצר עד 3 חודשים של החברה הינו כ- פריים מינוס 1.73%

ב. מזומן מוגבל בשימוש לזמן קצר וארוך:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,213	3,108
724	97
-	52,385
<u>1,937</u>	<u>55,590</u>

לזמן קצר:

בגין מכירת מלאי דירות בישראל (1)
פקדונות כנגד ערבויות ביצוע שניתנו ע"י מוסד בנקאי
פקדון בנאמנות להבטחת ערבות לטובת רוכש מקרקעין (3)

לזמן ארוך:

בגין התחייבות לנותן הלואה (2)

(1) מזומנים שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק ערבות חוק מכר (דירות) ומשכך מוגבלים לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים ו/או פירעון אשראי בנקאי ספיצי בפרויקטים.

(2) לצורך הבטחת פירעון האשראי, המפורט בביאור 15 ח' להלן, התחייבו השותפים בפרויקט להפקיד סכום הנדרש לצורך תשלומי קרן וריבית לתקופה של שישה חודשים על חשבון האשראי.

(3) מזומנים שהתקבלו בפרויקט הרכבת בעקבות מכירת הקרקע, להרחבה ראה באור 15 טו' להלן.

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

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

א. חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,949 (*)	9,012
20,912 (*)	1,252
17,848	-
1,193 (*)	27,658
11,880	11,601
5,423	6,081
5,050 (*)	6,305
3,815	4,032
-	728
3,661	3,661
2,427 (*)	20,721
959	1,004
(116)	(116)
1,034 (*)	1,442
1,749	5,015
<u>107,784</u>	<u>98,396</u>

נכסים שוטפים:

הוצאות מראש
 הלוואות ויתרות שותפים
 חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
 מוסדות
 הכנסות לקבל בגין דמי שיווק מחברה כלולה
 הלוואה למנהלת בפריקט כחול עתלית
 הכנסות לקבל בגין דמי שכירות
 הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM" - ראה ביאור 30 א' 7
 הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "בראשית"
 הכנסות לקבל בגין דמי ניהול פרויקטים - ראה ביאורים 15ג'
 פקדונות / כספים בנאמנות
 חליות שוטפות הלוואות לשוכרים
 הפרשה לחובות מסופקים
 חובות פתוחים
 חייבים ויתרות חובה אחרים

נכסים לא שוטפים:

הכנסות לקבל בגין דמי שכירות
 הלוואה לצורך רכישת מקרקעין
 הלוואות לשוכרים

7,015	4,279
22,000	-
6,697	6,200
<u>35,712</u>	<u>10,479</u>

ב. חייבים ויתרות חובה בגין מלונות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,411 (*)	7,520
28,370 (*)	31,861
1,869 (*)	165
434 (*)	407
3,117 (*)	-
89 (*)	263
32 (*)	1,157
<u>36,322 (*)</u>	<u>41,373</u>

נכסים שוטפים:

הוצאות מראש
 חייבים ולקוחות בגין הפעלה וניהול מלונות (כולל כרטיסי אשראי)
 הלוואות ויתרות שותפים
 מלאי מזון ומשקאות
 מוסדות
 פקדונות משוכרים
 חייבים ויתרות חובה אחרים

(*) סווג מחדש

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

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה (המשך):

ג. חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,496	9,313
-	8,243
6,243	3,317
9,882	1,407
7,014	1,310
2,486	1,301
5,156	378
834	276
5,745	-
<u>8,724</u>	<u>30,873</u>
<u>57,580</u>	<u>56,418</u>

בגין מלאי מקרקעין:

בפרויקט "שביל התפוזים" - ראה ביאור 15ז'
בפרויקט "הרכבת" - ראה ביאור 15 טו'
בפרויקט "הוד השרון מערב"
בפרויקט "סאנסט" - ראה ביאור 15יא'
בפרויקט "רמת השרון משרדים" - ראה ביאור 15ה'
בפרויקט "עתלית" - ראה ביאור 15ג'
בפרויקט "אפטאון" - ראה ביאור 15ד'
בפרויקט "טורקיז"
בפרויקט "ביזנס וילאג" - ראה ביאור 15יג'

בגין מלאי בניינים בהקמה:

נכס בגין חוזה עם לקוחות בפרויקט "אחד העם" - ראה ביאור 15ו'

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

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מלאי מקרקעין ובניינים להקמה בזמן קצר:

		(1) מלאי פרויקטים בהקמה:
94,319	74,397	פרויקט "אחד העם" - ראה גם ביאור 15'1
		(2) מלאי קרקעות:
344,298	364,434	פרויקט "מידטאון ירושלים" - ראה ביאור 15טז'
-	350,135	פרויקט "ישראל קנדה בסיטי" - ראה ביאור 15'
193,828	-	פרויקט "רמת השרון" - ראה גם ביאור 15ה'
90,654	90,654	פרויקט "ביזנס וילאג" נתניה - ראה גם ביאור 15יג'
72,972	72,972	פרויקט סאנסט - ראה גם ביאור 15יא'
49,796	63,400	פרויקט הצוק הצפוני
28,628	39,309	פרויקט "טורקיז"
26,070	25,527	פרויקט "אפטאון" - ראה גם ביאור 15ד'
8,723	4,552	פרויקט "שביל התפוזים" - ראה גם ביאור 15ז'
7,439	4,544	פרויקט "עתלית" - ראה גם ביאור 15ג'
3,375	2,730	פרויקט "הוד השרון מערב"
4,173	4,173	אחרים
277,140	-	פרויקט "בית הנערה" הוד השרון- ראה גם ביאור 15יח'
		(3) מלאי דירות:
16,715	-	פרויקט "מידטאון" תל אביב - ראה גם ביאור 15ב'
<u>1,218,130</u>	<u>1,096,827</u>	

מלאי מקרקעין לזמן ארוך:

		(4) מלאי קרקעות:
1,341,991	1,386,192	פרויקט "שדב דב" - ראה ביאור 15כ'
277,141	374,786	פרויקט "בית הנערה" הוד השרון- ראה גם ביאור 15יח'
283,715	287,564	פרויקט "לפיד" - ראה גם ביאור 15ט'
125,733	-	פרויקט "הרכבת" תל אביב - ראה גם ביאור 15טו'
-	16,516	פרויקט "עמק ברכה" - ראה ביאור 15כג'
<u>2,361,849</u>	<u>2,065,058</u>	

עלויות מימון שהונו במלאי המקרקעין (במצטבר):

		(5) מלאי קרקעות:
40,111	43,517	פרויקט "לפיד"
20,217	25,125	פרויקט "ישראל קנדה בסיטי"
13,751	9,141	פרויקט "אחד העם"
7,767	-	פרויקט "הרכבת" תל אביב
6,508	14,362	פרויקט "בית הנערה" הוד השרון
6,870	15,219	פרויקט "מידטאון ירושלים"
-	314	פרויקט "עמק ברכה"
6,361	48,306	פרויקט "שדב דב"
<u>101,585</u>	<u>155,984</u>	

(6) מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

		נכסים שוטפים:
10,821	-	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין בצוק הצפוני
-	9,213	מקדמות על חשבון מלאי פרויקט "עמק ברכה"
-	295	אחר
<u>10,821</u>	<u>9,508</u>	

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

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

ב. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,094,321	2,926,996

הערך בספרים של מלאי ששועבד כבטוחה להתחייבות

ג. נכסים שמימושם צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים:

להלן מידע בדבר נכסים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
887,940	1,021,266

מלאי מקרקעין

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		תחום פעילות	מדינת התאגדות	שם החברה הבת
2021	2022			
%	%			
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל	(1) פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל	(2) הצלחת השרון בע"מ
89	89	נדל"ן ברוסיה	ישראל	(3) פלנטוגראד בע"מ
64	64	נדל"ן בישראל	ישראל	(4) אפטאון מתחם גלילות ש"מ
80	80	נדל"ן בישראל	ישראל	(5) קנדה ישראל בשביל התפוזים ש"מ
50.1	50.1	נדל"ן בישראל	ישראל	(6) ישראל קנדה (ט.ר.) לפיד בע"מ
75	100	נדל"ן בישראל	ישראל	(7) ישראל קנדה סאנסט ש"מ
				אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) בנתניה בע"מ
75	75	נדל"ן בישראל	ישראל	(8) ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל	(9) ישראל קנדה מלונאות בע"מ
75	68.5	מלונאות	ישראל	(10) ג.ז. מדף 14 בע"מ
95	95	נדל"ן בישראל	ישראל	(11) ישראל קנדה בסיטי ש"מ
81	81	נדל"ן בישראל	ישראל	(12) מידיטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ
100	74	נדל"ן בישראל	ישראל	(13) ישראל קנדה בית הנערה בע"מ
-	100	נדל"ן בישראל	ישראל	(14) ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר ג.ז. מדף 35 בע"מ)
-	100	נדל"ן בישראל	ישראל	ג.ז. מדף 13 בע"מ
				ישראל קנדה (ט.ר.) התחדשות עירונית בע"מ
-	100	נדל"ן בישראל	ישראל	ישראל קנדה בית מרס בע"מ
100	96	נדל"ן בישראל	ישראל	פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), ש"מ
100	100	השקעה בחברות בתחום הנדל"ן	ישראל	דביליו פריים
100	100	נדל"ן בישראל	ישראל	Graniak Invest Limited
100	100	נדל"ן בגרמניה	קפריסין	Abelie Holding Limited
100	100	נדל"ן בפולין	קפריסין	ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ
-	100	דיור מוגן בישראל	ישראל	

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה: (המשך):

- (1) חברת פאנגאיה ישראל בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:
- א. חברת ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ (50.1%) - מחזיקה בפרויקט מגדל צומת ערים.
 - ב. חברת ישראל קנדה (ט.ר.) בית אמריקה בע"מ (97.3%) - מחזיקה 36% מהון מניות חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ.
 - ג. הרצליה פיתוח על הים שותפות מוגבלת (92%) - מחזיקה ב-50% מזכויות שותפות א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית.
 - ד. ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת (81%) - מחזיקה בבנין בנק לאומי.
 - ה. חברת לייב טי אל וי בע"מ (100%).
 - ו. חברת אביב באליפלט בע"מ (50%) - מחזיקה ב-100% מהון המניות של חברת אחוזת סמל בע"מ
 - ז. חברת ג.ז. מדף 15 בע"מ (95%) - מחזיקה בזכויות המשרדים בפרויקט הרכבת בתל אביב. ראה באור 15 טו'.
 - ח. חברת ג.ז. מדף 18 בע"מ (95%) - מחזיקה בזכויות המסחר והמלוואות בפרויקט הרכבת בתל אביב. ראה באור 15 טו'.
 - ט. חברת ג.ז. מדף 4 בע"מ (100%) - מחזיקה 25% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
 - י. חברת ב.ו.ב. מדף 55 בע"מ (70%) - מחזיקה ב-37.5% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
 - יא. חברת ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ (80%) - מחזיקה ב-37.5% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
 - יב. חברת ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ (73.33%) - מחזיקה בכ-24% מפרויקט סי טאוור (מיקרוסופט).
 - יג. מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ (36.49%).
 - יד. ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ (לשעבר - ג.ז. מדף 33 בע"מ) (100%) - מחזיקה בכ-74% מהון מניות חברת ורטיקל סיטי בע"מ (לשעבר - ג.ז. מדף 32 בע"מ) המחזיקה בזכויות פרויקט משולש הבורסה.
 - טו. פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק הברכה בע"מ (100%) המחזיקה ב-63% מהון מניות חברת ישראל קנדה עמק הברכה (2022) בע"מ.
- (2) חברת הצלחת השרון בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:
- א. חברת "כחול חוף עתלית בע"מ (100%) שעיקר פעילותה הקמת פרויקט בסמוך לעתלית.
 - ב. שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה (81%) המחזיקה במקרקעין ברמת השרון.
 - ג. ישראל קנדה (ט.ר.) אחד העם 13 בע"מ (לשעבר: "ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ) (95%) המחזיקה בפרויקט אחד העם.
- (3) בבעלות חברת פלנטוגראד בע"מ 50% מהון המניות של החברה הקפריסאית Morgal Investments Limited אשר בבעלותה, באמצעות חברה בת רוסיית בבעלות מלאה, קרקע בסנט פטרסבורג, רוסיה, ראה ביאור 8(ב)(4)(ד)
- (4) שותפות אפטאון מתחם גלילות מחזיקה בבעלותה קרקעות במתחם פי גלילות וכן מחזיקה ב-27.3% מהון מניות חברת פינת גלילות בע"מ.
- (5) שותפות קנדה ישראל בשביל התפוזים מחזיקה במקרקעין בהוד השרון.
- (6) חברת ישראל קנדה (ט.ר.) לפיד בע"מ (לשעבר ב.ו.ב. מדף 41 בע"מ) מחזיקה במקרקעין במתחם לפיד בתל, ראה ביאור 15 טו'.
- (7) עיקר פעילותה של שותפות ישראל קנדה סאנסט (לשעבר ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016) הינה הקמת פרויקט "סאנסט" בצפון מערב תל אביב, ראה ביאור 15 יא'.
- (8) בבעלות חברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) בנתניה בע"מ (לשעבר בוב מדף 82 בע"מ) 80% מהון מניות חברת ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ המחזיקה במקרקעין בנתניה ועיקר פעילותה הינה קידום הקמת פרויקט תעסוקה ומסחר על המקרקעין. ראה ביאור 15 יג'.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות – פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה: (המשך):

- (9) חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ מחזיקה בשיעור 100% בחברות המפורטות להלן:
- א. ישראל קנדה מלונאות אילת בע"מ המפעילה את מלון סול"י אילת.
 - ב. מלון גלי כנרת בע"מ (לשעבר ג.ז. מדף 11 בע"מ) - המפעילה את מלון גלי כנרת טבריה.
 - ג. כפר הנופש גונן בע"מ - המפעילה את מלון כפר הנופש גונן.
 - ד. פרייד ים המלח בע"מ - המפעילה את מלון פרייד ים המלח.
 - ה. טמרס נופש בע"מ - המפעילה את מלונות ווסט אשדוד ווסט תל אביב.
- (10) חברת ג.ז. מדף 14 בע"מ (95%) - מחזיקה בזכויות המגורים בפרויקט הרכבת בתל אביב. ראה באור 15 טו'.
- (11) שותפות ישראל קנדה בסיטי מוחזקת ע"י החברה בשיעור אחזקה של 31%, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בשותפות ישראל קנדה בסיטי מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של 81% (בשרשור).
- (12) חברת מידטאון ירושלים מוחזקת ע"י החברה בשיעור אחזקה של כ- 36%, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בחברת מידטאון ירושלים בע"מ מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של כ- 74% (בשרשור). עיקר פעילותה הינה קידום והקמת פרויקט מידטאון ירושלים.
- (13) חברת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ מחזיקה במקרקעין במתחם הידוע כמתחם "בית הנערה" בהוד השרון. ראה באור 15 יח'.
- (14) חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר ג.ז. מדף 35 בע"מ) - מחזיקה בזכויות חכירה במתחם הידוע בשם "שדה דב" בתל אביב. ראה באור 15 כ'.
- (15) תנאי ההלוואות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים		יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו ללא הצמדה ללא הצמדה
2021	2022	ליום 31 בדצמבר 2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
89,470	38,778	8%		
397,930	612,053	פריים + 1%-2%		
543,241	765,614	2.45% - 5%		
<u>1,030,641</u>	<u>1,416,445</u>			

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה: (המשך):

(16) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

סכומי ערבויות שהועמדו לטובת החברה הבת ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
79,581	82,612	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ
120,105	120,227	ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ
2,521	-	ישראל קנדה (ט.ר.) אחד העם 13 בע"מ (לשעבר: "ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ") (פרויקט "אחד העם")
-	59,153	ישראל קנדה סאנסט (פרויקט "סאנסט")
291,500	268,800	מידטאון בע"מ
165,057	-	חברות ג.ז. מדף 14, 15 ו- 18 בע"מ (פרויקט "הרכבת ת"א")
458,052	457,529	מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ
240,739	278,398	שותפות ישראל קנדה בסיטי
206,940	376,330	ישראל קנדה מלונאות בע"מ
201,323	177,104	פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), ש"מ
511,133	388,329	ישראל קנדה בית הנערה בע"מ
1,244,388	1,237,192	ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר ג.ז. מדף 35 בע"מ)
-	88,388	ישראל קנדה הבית בכפר שמריהו בע"מ
-	29,046	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים:

(1) השקעה בחברות כלולות:

(א) פירוט החברות הכלולות של הקבוצה (שאינן עסקאות משותפות):

שם החברה הכלולה		מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון	
			ליום 31 בדצמבר	
			2021	2022
			%	%
	פינת גלילות בע"מ	ישראל	27.4	27.4
	אורבן בבלי תא בע"מ	ישראל	24.5	24.5

(ב) מידע בגין החברות הכלולות:

שם החברה הכלולה		ביאור	בסיס המדידה	היקף ההשקעה בעסקה המשותפת בדוח המאוחד	
				ליום 31 בדצמבר	
				2021	2022
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	פינת גלילות בע"מ	ב(4)(א)	שווי מאזני	61,942	69,794
	אורבן בבלי תא בע"מ	ב(4)(ב)	שווי מאזני	12,533	12,533

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לחברות הכלולות:

שם החברה הכלולה		סכומי הלוואות שהועמדו לטובת החברה הכלולה	
		ליום 31 בדצמבר	
		2021	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	פינת גלילות (1)	58,631	68,484
	אורבן בבלי תא בע"מ	12,532	14,555

(1) ההלוואה הינה ללא מועד פירעון ותפרע מהעודפים הפנויים בפרויקטים. שיעור הריבית השנתית להלוואה עומד על פריים + 4%. החברה מודדת את ההלוואה לפי שווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה ע"י מעריך שווי חיצוני שיעור הריבית להלוואה לתקופה של שנה עומד על כ- 12.85% (בשנת 2021 - 10.28%).

(ד) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות כלולות:

שם החברה הכלולה		סכומי ערבויות שהועמדו לטובת חברות כלולות	
		ליום 31 בדצמבר	
		2021	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	פינת גלילות	57,418	58,400

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים:

(2) עסקאות משותפות:

(א) פירוט העסקאות המשותפות של הקבוצה:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות	ביאור	שם העסקה המשותפת
2021	2022			
%	%			
50	50	ישראל	ב(4)(ג)	שאינן מוחזקות במישרין: א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
50	50	קפריסין	ב(4)(ד)	Morgal Investments Limited
36	36	ישראל	ב(4)(ה)	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
50	50	ישראל	ב(4)(ו)	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
74	74	ישראל	ב(4)(ז)	ורטיקל סיטי בע"מ
50	50	ישראל	ב(4)(ח)	א.ק.א בית מרס בע"מ
50	50	ישראל		אביב באליפלט בע"מ

(ב) מידע בגין העסקאות המשותפות:

יתרות ההשקעות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה:

היקף ההשקעה בעסקה המשותפת בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר		בסיס המדדה	שם העסקה המשותפת
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
142,313	162,157	שווי מאזני	א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
116,536	133,626	שווי מאזני	Morgal Investments Limited
23,226	29,441	שווי מאזני	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
188,462	226,667	שווי מאזני	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
280,354	303,247	שווי מאזני	ורטיקל סיטי בע"מ
122,106	90,112	שווי מאזני	א.ק.א בית מרס בע"מ
2,557	2,546	שווי מאזני	אביב באליפלט בע"מ

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

סכומי הלוואות ו/או שטרי הון שהועמדו לטובת העסקה המשותפת ליום 31 בדצמבר		שם העסקה המשותפת
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,822	79,957	Morgal Investments Limited
18,405	18,983	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
146,672	130,316	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
152,517	203,197	ורטיקל סיטי בע"מ
112,911	79,533	א.ק.א בית מרס בע"מ
124	128	אביב באליפלט בע"מ

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(2) עסקאות משותפות: (המשך):

(ד) יתרות הלוואות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין על-ידי החברה: (המשך):

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים	
2021	2022	ליום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
84,822	79,957	9	יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו (1)
20,000	30,000	4	צמוד מדד מחירים לצרכן
152,517	203,197	פריים + 2.5	ללא הצמדה (2)
113,034	79,661	2.45	ללא הצמדה (3)
144,455	149,687	-	ללא הצמדה (4)
<u>514,828</u>	<u>542,502</u>		

- (1) החברה מודדת את ההלוואה הרובלית לחברת מורגל לפי שווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה ע"י מעריך שווי חיצוני שיעור הריבית להלוואה לתקופה של 7 שנים עומד על כ- 19.1% (בשנת 2021 - 12.7%).
- (2) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדת הלוואה לפי שווי הוגן בריבית שנתית של כ- 8.66% (בשנת 2021 כ- 4.5%).
- (3) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדת הלוואה לפי שווי הוגן בריבית שנתית של כ- 4% (בשנת 2021 - 4%).
- (4) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של כ- 7.8% (בשנת 2021 כ- 4.5%).

(ה) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין ע"י החברה:

סכומי ערבויות שהועמדו לטובת עסקאות משותפות		שם העסקה המשותפת
ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
129,000	59,000	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
43,609	52,441	א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
<u>623,035</u>	<u>612,502</u>	ורטיקל סיטי בע"מ

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(2) עסקאות משותפות: (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה: (המשך):

(1) חברת Morgal Investments Limited:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,674	35,557
392,007	436,342
(23,780)	(50,956)
(331,756)	(188,794)
(56,145)	(232,149)
28,072	116,072
88,464	17,555
116,536	133,627

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבות בלתי שוטפות
 הון המיוחס לבעלי המניות
 חלק החברה בהון, נטו
 הלוואות והתאמות אחרות
 ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,766	2,490	32,510
11,766	2,490	32,510
16,231	119	2,510
(11,905)	(997)	110,443
(11,905)	(997)	110,443
(5,952)	(499)	55,222

הכנסות
 רווח גולמי
 רווח תפעולי
 רווח (הפסד) לאחר מס
 רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
 חלק החברה ברווח (הפסד)

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות,נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(2) עסקאות משותפות: (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה: (המשך):

(2) חברת ורטיקל סיטי בע"מ (לשעבר ג.ז מדף 32 בע"מ):

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,064	2,850	נכסים שוטפים
1,260,760	1,262,070	נכסים לא שוטפים
(19,265)	(20,884)	התחייבויות שוטפות
(1,082,413)	(1,135,878)	התחייבות בלתי שוטפות
(160,146)	(108,158)	הון המיוחס לבעלי המניות
118,508	80,037	חלק החברה בהון, נטו
161,846	223,210	הלוואות והתאמות אחרות
280,354	303,247	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לתקופה מיום 18 ביולי ועד ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	הכנסות
-	-	רווח גולמי
-	(194)	(הפסד) רווח תפעולי
160,146	(51,988)	(הפסד) רווח לאחר מס
160,146	(51,988)	(הפסד) רווח השייך לבעלי המניות
118,508	(38,471)	חלק החברה ב(הפסד) רווח

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות,נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(2) עסקאות משותפות: (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה:

(3) חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):

ליום 31 בדצמבר

2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,444,466	3,916,817	נכסים שוטפים
164,669	161,938	נכסים לא שוטפים
(3,101,700)	(3,502,385)	התחייבויות שוטפות
(226,459)	(235,245)	התחייבות בלתי שוטפות
(280,976)	(341,125)	הון המיוחס לבעלי המניות
140,488	170,563	חלק החברה בהון, נטו
47,973	56,104	התאמות והלוואות
188,461	226,667	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,348	187,395	569,324	הכנסות
(2,397)	20,418	130,054	רווח (הפסד) גולמי
2,582	81,804	99,557	רווח תפעולי
23,397	53,696	52,942	רווח לאחר מס
23,397	53,696	52,942	רווח השייך לבעלי המניות
11,699	26,848	26,471	חלק החברה ברווח

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(2) עסקאות משותפות: (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה:

(4) א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית- שותפות מוגבלת:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35,857	54,708	נכסים שוטפים
345,082	384,381	נכסים לא שוטפים
(9,936)	(114,072)	התחייבויות שוטפות
(25,702)	-	התחייבות בלתי שוטפות
(345,301)	(325,024)	הון המיוחס לבעלי המניות
172,651	162,512	חלק החברה בהון, נטו
(30,338)	(355)	התאמות והלוואות
142,313	162,157	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
94,684	20,581	1,692	הכנסות
37,159	8,592	1,692	רווח (הפסד) גולמי
33,066	77,875	56,038	רווח תפעולי
31,542	77,124	55,688	רווח לאחר מס
31,542	77,124	55,688	רווח השייך לבעלי המניות
15,771	38,562	27,844	חלק החברה ברווח

(3) פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

היקף ההשקעה בפעילות המשותפת (*)		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מדינת התאגדות	שם הפעילותה משותפת
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
4,259	4,114	60	60	ישראל	אקרו פאנגאיה שותפות רשומה
20	25	50.5	50.5	ישראל	אקרו 2 פאנגאיה שותפות רשומה
63,587	76,059	24	24	ישראל	עסקה משותפת סי טוואר
(6,633)	5,050	30-33	23.6-33	ישראל	עסקאות משותפות בהרצליה

(*) היקף ההשקעה בפעילות המשותפת המוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין הפעילות המשותפת.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים:

(א) חברה כלולה - פינת גלילות:

במהלך שנת 2015 התקשרה שותפות מוגבלת (להלן – "אפטאון"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 64% ועל ידי צדדים שלישיים בשיעור של 36% בהסכם משקיעים לרכישת כ- 27.34% ממניות חברת פינת גלילות בע"מ (להלן – "פינת גלילות"), חברה בבעלות מלאה של צד שלישי, ואשר החזיקה באותו מועד בכ- 15.28% ממניות פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ (להלן – "פי גלילות"). תמורת רכישת המניות עמדה על כ- 53 מיליון ש"ח. חברת פי גלילות הייתה בעלת הזכויות במקרקעין המהווה חטיבת קרקע בשטח כולל של 167 דונם במתחם "פי גלילות".

במקביל, התקשרה פינת גלילות ברכישה נוספת של 21.52% מניות נוספות של פי גלילות מצד שלישי בתמורה ל- 106 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במהלך חודש יוני 2016, רכשה פינת גלילות 3.36% ממניות פי גלילות מצד ג'. עם השלמת העסקה מחזיקה פינת גלילות בכ- 40.16% ממניות פי גלילות.

ביום 8 באפריל 2019 הצביעה האסיפה הכללית של פי גלילות, פה אחד, בעד פירוק מרצון של פי גלילות וביום 30 במרץ 2020 נחתם הסכם בעלי מניות בפי גלילות (להלן – "ההסכם") המאשר לפי החלטה של המפרק במסגרת הפירוק, את העברת זכויות החכירה במקרקעין פי גלילות לבעלי מניותיה, וזאת מכוח הסכם החכירה הקיים בין בעלי המניות לר"מ, לפי חלקם במניות פי גלילות.

ביום 3 במאי 2020 הועברו זכויות החכירה במקרקעין לבעלי המניות. במועד זה שולמו מפי גלילות היטלי השבחה לעיריית רמת השרון בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלקה של פינת גלילות הינו 48 מיליון ש"ח). שולם על ידי פינת גלילות מס רכישה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח והתקבל אישור העירייה להעברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות. בנוסף, העבירו בעלי המניות הפרטיים לפי גלילות סך של כ- 33 מיליון ש"ח (חלקה של פינת גלילות כ- 26 מיליון ש"ח) להבטחת חלקם היחסי בסכום החשיפה להתחייבות הקיים בחברת פי גלילות, בהתאם לקביעת המפרק, וקיום התחייבויותיהם על פי ההסכם. כמו כן, הפקידה המדינה (המחזיקה ב- 50% מפי גלילות) בידי המפרק התחייבות בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בגין חלקה בסכום החשיפה.

במקביל נטלה פינת גלילות הלוואה מתאגיד בנקאי למימון התשלומים שפורטו לעיל. מסגרת האשראי שניתנה הינה בגובה של 210 מיליון ש"ח אשר נוצלה במלואה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 1.5% ומועד פרעונה הסופי הינו ביוני 2023. פינת גלילות נמצאת בדין ודברים מול התאגיד הבנקאי לצורך הארכת מועד פרעון ההלוואה. החברה ערבה לפרעון מסגרת האשראי בהתאם לשיעור החזקת אפטאון בפינת גלילות, קרי 27.34% כמפורט לעיל.

(ב) חברה כלולה – אורבן בבלי תא בע"מ:

ביום 1 בפברואר 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת המוחזקת בשליטה מלאה ע"י החברה) יחד עם חברת בת בשליטת ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן ביחד – "הרוכשות") בהסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע (חלק החברה 50%) של חברת אורבן בבלי תא בע"מ (להלן – "חברת פרויקט בבלי" או "אורבן בבלי") אשר החתימה דיירים על עסקת התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2 במתחם המצוי בשכונת בבלי בתל-אביב (מתחם הנמצא בגוש 6101, חלק מחלקה 301, ברחובות הכנסת הגדולה 2-6, תוספתא 13-3, בבלי 28-36 בשכונת בבלי בת"א).

חברת פרויקט בבלי חתמה על הסכם עקרונות לתכנון משותף עם חברת הכשרת היישוב (להלן – "הכשרת היישוב"), אשר מתקשרת בהסכמי תמ"א 38/2 עם בעלי דירות בבניינים ברחוב ירושלמי-1 בשכונת בבלי בת"א. בין הרוכשות והכשרת היישוב קיימת הסכמה עקרונית שאיננה בכתב להקמת פרויקט משותף במתחם שבין הרחובות הנ"ל, בשיתוף פעולה באמצעות התקשרות עם קבלן ביצוע אחד לכלל הפרויקט ונטילת מימון משותף להקמתו (להלן: "הפרויקט").

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ב) חברה כלולה - אורבן בבלי תא בע"מ (המשך):

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2, במסגרתו, בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים, צפויים להיבנות 299 יח"ד. בהתאם לתכנית, סך שטחי הבנייה העיליים יסתכם לכ- 37,200 מ"ר וכ-14,500 מ"ר שטחי בנייה תת קרקעיים. חלק חברת פרויקט בבלי בפרויקט הינו כ-83%, ובהתאם - מספר יח"ד לשיווק על ידי חברת פרויקט בבלי: כ-145.

תמורת המניות הנרכשות התחייבו הרוכשות לשלם לאורבן נדל"ן י.ד. בע"מ (להלן: "אורבן נדל"ן") סך של 8 מיליון ש"ח וכן לשאת בהחזר הלוואות בעלים שהועמדה על ידי אורבן נדל"ן לאורבן בבלי לשם תשלום הוצאות, בסך שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח נוספים, בתוספת מע"מ ככל שיחול.

במסגרת ההסכם רכשה החברה 49% מהמניות הנרכשות ורכישה 51% נוספים מהמניות הנרכשות מותנית בתנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת יותר מ- 75% מבעלי הדירות החתומים על ההסכמים עם אורבן בבלי במועד חתימת הסכם רכישה המניות (מחושבים ביחס לבנייני בבלי, בנייני הכנסת הגדולה ובנייני תוספתא בנפרד), להעברת 51% מהמניות לרוכשות, וזאת תוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם רכישה המניות. לרוכשות זכות להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה בתקופה של עד 3 חודשים נוספים, או עד למועד קבלת חשבון תשלום אגרות להיתר הבניה שיוצא לכלל הפרויקט, לפי המאוחר. החברה האריכה דה פקטו את מועד התקיימות התנאי המתלה. נכון למועד פרסום הדוחות טרם התקיים התנאי כאמור.

בין חברת אורבן בבלי לחברה אורבן נדל"ן נחתם הסכם לפיו אורבן נדל"ן תעניק שירותי ניהול וייזום לאורבן בבלי בגינם תהא זכאית אורבן נדל"ן לתמורה כוללת בסך של כ-77 מיליון ש"ח, מתוכם החברה המשותפת שילמה לאורבן נדל"ן סך של כ-21 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

(ג) עסקה משותפת - א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית:

שותפות א.ק.מ. דה וינצ'י (להלן - "דה וינצ'י") מוצגת בשיטת השווי המאזני. השותפות מוחזקת בשיעור של 46% ע"י החברה (בשרשור). במהלך שנת 2015 זכתה השותפות במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) והתקשרה עימה בהסכם חכירה לחכירת מגרש למגורים, משרדים ומסחר במתחם כנרית, בפינת הרחובות קפלן ולאונרדו דה וינצ'י בתל אביב, בשטח של כ-9,958 מ"ר (להלן - "הסכם החכירה").

במתחם נבנו שני מגדלי מגורים אשר יכללו כ-412 יח"ד, מתוכם 40 יח"ד בר השגה, 6 קומות משרדים וקומת הקרקע שהינה קומת מסחר.

תמורת רכישה זכויות החכירה שילמה דה וינצ'י לרמ"י סך של כ-821 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה") ודמי פיתוח בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח (להלן - "דמי פיתוח"). כן התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות.

השותפות שיווקה את המקרקעין כיחידות קרקע במצבן As-Is, בדרך של ארגון קבוצת רכישה ובמהלך שנת 2016, גובשה קבוצת רכישה (להלן - "הרוכשים") אשר רכשה את הקרקע מהשותפות במועד תשלום יתרת התמורה המעוגן בהסכם החכירה כאמור לעיל.

נכון למועד החתימה על הדוח, התקשרה השותפות בהסכמי מכר למכירת הזכויות במקרקעין ל-334 יח"ד (בשנת 2021: 334 יח"ד) מתוך 334 הכלולים בפרויקט.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה, השותפות הכירה בהכנסה בסך של כ-1,692 אלפי ש"ח (בשנת 2021: 10,413 אלפי ש"ח).

הזכויות למשרדים ומסחר שנתרו, קרי כ-9,000 מ"ר וכ-1,200 מ"ר בהתאמה, מיועדים להשכרה ארוכת טווח והן מוצגות בדוחות שותפות כנרית במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. בהתבסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022 רשמה דה וינצ'י עלית ערך בגין זכויות המשרדים והמסחר בסך של כ-59 מיליון ש"ח. העליה בשווי הנכס נובעת בעיקרה מהסכמי שכירות שנחתמו בתקופת הדוח מול השותפות בהתייחס לזכויות המשרדים בבעלותה. נכון למועד המאזן יתרת הנכס, לאחר עלויות בניה בתקופת הבניה, מסתכמת לסך של כ-384 מיליון ש"ח (לפי 100%).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ג) עסקה משותפת - א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית: (המשך):

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת האשראי של השותפות בגין זכויות המשרדים והמסחר בבעלותה עומד על כ- 105 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.6% ומועד הפירעון נקבע לאפריל 2023.

לאחר תאריך המאזן בים 14 במרץ 2023 חתמה השותפות על הסכם המימון, בגין זכויותיה במשרדים ובמסחר כאמור, בסכום כולל ההלוואה של 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 4 שנים וחצי ממועד חתימת הסכם המימון.

השותפות זכאית לדמי ניהול בגין שירותי הניהול המוענקים לפרויקט וריכוז העל של פעילות הרוכשים, בהתאם להסכם השיתוף. הזכאות לדמי הניהול מותנית בעמידה באבני דרך בהתאם לשלבי השלמת העסקה, בהתאם להסכמים שנחתמו עם קבוצת הרוכשים. עד לתום שנת 2022 הכירה השותפות ב-95% מסך דמי הניהול בפרויקט בהתאם לעמידה באבני הדרך (מהם בשנת 2021 הוכרו כ- 10 מיליון ש"ח המהווים כ-5% מדמי הניהול). טופס 4 לפרויקט צפוי להתקבל עד רבעון שני 2023 ועם קבלתו צפויה החברה להכיר ביתרת דמי הניהול.

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה:

(1) בחודש מאי 2007 חתמה פלנטוגראד בע"מ (חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור 89% ולהלן - פלנטוגראד) ואלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן - אלקטרה) על הסכם עקרונות לשיתוף פעולה לרכישת חטיבת קרקע בשטח של 2,400 דונם בסנט פרסבורג רוסיה ולהמשך הפעילות העסקית ביחס לקרקע. בהתאם להסכם רכשו פלנטוגראד ואלקטרה כל אחת 50% ממניות חברה קפריסאית (להלן - החברה הקפריסאית) המחזיקה בשירשור ב-100% ממניות חברה רוסית (להלן - מורגל רוסיה). בחודש ספטמבר 2007 חתמה מורגל רוסיה על הסכם סופי עם מוכר הקרקע לרכישתה בתמורה לסך של כ-105 מיליון דולר.

במועד רכישת הקרקע, העמידה חברה משותפת בקפריסין המחזיקה ב-100% ממניות החברה הרוסית שהינה, Morgal Investments LLC (תאגיד המוחזק בשרשור על ידי החברה, ומוצג בדוחות הכספיים כחברה כלולה בשיעור החזקה של 50%) (להלן: "מורגל"), את הסכומים הנדרשים למימון ההשקעה, בסכום כולל של כ-110 מיליון דולר של ארה"ב, בדרך של הלוואות בעלים כאשר 35% על ידי צד ג' ו-65% על ידי הקבוצה. ההלוואות נושאות ריבית משתנה ו/או ריבית ליבור +4%, כתלות בנותן ההלוואה.

הלוואות הבעלים נפרעות מעודפי המזומנים של מורגל באופן שבו ראשית מוחזר לקבוצה המימון העודף שניתן ולאחר מכן היתרה תיפרע בחלקים שווים בין השותפים.

בתקופת הדיווח, קיבלה מורגל סך של כ-8.6 מיליון דולר. מתוך הסכומים הנ"ל כ-0.5 מיליון דולר שימשו לפרעון הלוואות הבעלים והיתרה נותרה במורגל בעיקר בשל מגבלות העברת כספים ברוסיה כמפורט להלן. על פי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים ביחס לגוש השני כמתואר להלן, במקרה של התקיימות תנאי מפסיק ביחס לאותן חלקות (ראה פירוט להלן) יהיה על מורגל להשיב סך של כ-5.3 מיליון דולר מהתקבולים הנ"ל ששולמו לה כאמור.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ד) עסקה משותפת – פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה: (המשך):

חלק החברה במימון המצטבר שהוון (עד למועד הפסקת ההיוון) הינו כ-251 מיליון ש"ח, לא כולל גרועות בגין חלקות שהוכרה בגינן הכנסה (החל מיום 31 בדצמבר 2020 הופסק היוון המימון).

החל מיום 1 בינואר 2020 (להלן: "המועד הקובע"), ההלוואה שהועמדה על ידי חברת פלנטוגרד בע"מ למורגל על פי הסכמי ההלוואות בין חברת פלנטוגרד בע"מ למורגל מיום 3 בספטמבר 2007 הוקצתה על ידי חברת פלנטוגרד בע"מ לחברת ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ וחברת גליתה בע"מ (להלן "בעלי המניות של פלנטוגרד") כמלווים. בהתאם לכך, בעלי המניות של פלנטוגרד הם ויהיו, החל מהמועד הקובע, אחראיים לכל התחייבויות חברת פלנטוגרד בע"מ מזכאים לכל הזכויות והסעדים של חברת פלנטוגרד בע"מ בנוגע להלוואות מורגל, לרבות פירעון, כמוסכם בין מורגל לחברת פלנטוגרד בע"מ ו/או כפי שיוסכם בעתיד. פרט להקצאה האמורה, לא נעשה כל שינוי בתנאי ההלוואות של מורגל.

(2) הקרקע והליכי תכנון ובניה:

מורגל החזיקה בזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ-2,400 דונם במחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, שברוסיה (להלן - "הקרקע" ו/או "הפרויקט" ו/או "פרויקט פלנטוגרד"), לפי העניין. במסגרת העסקה עם הרוכש שתתואר להלן הבעלות בחלק מהמקרקעין הועברה על שם הרוכש.

זכויות הבניה על פי ה-PPT משנת 2014 הינן עד כ-1,460,000 מ"ר למגורים, שטחי מסחר פנימי בהיקף קטן, מתחמי מסחר מרכזיים בהיקף של כ-150,000 מ"ר וכן מבני ציבור ומתקני תשתית שונים. על רקע שינויי חקיקה ברוסיה צפויים שינויים בהיקפי הזכויות הנ"ל, כמתואר להלן. עם זאת, לגבי הגוש הראשון והגוש השני בפרוייקט (להלן: "הגוש הראשון" ו/או "הגוש השני", לפי העניין), לא היתה לשינויי החקיקה הנ"ל השפעה על זכויות הבניה. בחודש ספטמבר 2015 התקבל היתר מקדמי ועקרוני, הנדרש לפי הדין הרוסי לצורך הגשת בקשה להיתרי בניה ("Gradplans"), ביחס לגוש הראשון והגוש השני.

למועד הדיווח התקבלו בידי הרוכש כהגדרתו להלן היתרי בניה ביחס לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני.

(3) הסכמי תשתיות ומבני ציבור:

מורגל חתמה על הסכמים להספקת תשתיות מים, ביוב וחימום עבור הגוש הראשון והגוש השני (להלן - "הסכמי התשתיות"). הזכויות והחובות לפי הסכמים אלו הומחו לרוכש, כהגדרתו להלן, ומורגל אינה מעורבת באופן קיומם ויישומם על ידו. סך התשלומים ששולמו בהתאם להסכמי התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינם כ-5.3 מיליון דולר (להלן: "תשלומי התשתיות ששולמו") כאשר הרוכש כהגדרתו להלן, נשא בעלויות הנ"ל בהתאם להסכמים שנחתמו עימו.

(4) הסכם המסגרת:

ביום 21 במאי, 2015 נחתם מערך הסכמים הכולל הסכם מסגרת והסכמים נוספים (להלן: "הסכם המסגרת"), מותנה בתנאי מפסיק, בין מורגל (בסעיף זה להלן: "המוכר"), לבין צד שלישי מקומי (לעיל ולהלן: "הרוכש"), לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות בשלבים (להלן: "העסקה").

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ד) עסקה משותפת – פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה: (המשך):

(4) הסכם המסגרת:

על פי הסכם המסגרת, לצרכי העסקה בלבד, חולקה הקרקע לשמונה גושים המורכבים מחלקות, כאשר כל גוש כולל חלקות להקמת מבני מגורים, מבני ציבור, דרכים ותשתיות שונות (להלן: "הגושים", "החלקות", "חלקות המגורים", "חלקות מבני הציבור" ו-"חלקות התשתיות", בהתאמה, ולהלן ביחד: "הממכר"). כל גוש יירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח של רובם הוסכם בין הצדדים והם צורפו להסכם המסגרת, והנוסח של יתרתם כמו גם לוחות הזמנים לחתימתם סוכמו בין הצדדים לאחר חתימת הסכם המסגרת (להלן: "הסכמי המכר"), ונדחה בהסכמה מעת לעת, לפי הצורך והתקדמות הפרוייקט בפועל.

במסגרת העסקה, חתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור של הגוש הראשון וכן על הסכמי המחאה במסגרתם הומחו לרוכש זכויות וחובות לפי הסכמי התשתיות וההסכמים עם העירייה בנוגע למבני הציבור ועל פיהם יחולו על הרוכש עלויות התכנון והביצוע של התשתיות ומבני הציבור הרלבנטיים (להלן: "ההסכמים הנוספים").

במתחם קיימות חלקות המיועדות לבניית מבנים צמודי קרקע וכן לבניית מבנים מסחריים (שאינם שטחי מסחר זעיר הקיימים בתוך הגושים) אשר אינם כלולים בממכר ואשר יותרו בבעלות המוכר.

(5) העברת בעלות:

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון ובגוש השני. בהתאם להוראות ההסכם, בד בבד עם רישום חלקות המגורים וחלקות התשתיות הפנימית על שם הרוכש, נרשמה עליהן לטובת מורגל הבטוחה הראשונית כהגדרתה להלן, כאשר ביחס לארבע החלקות המהוות חלקות למגורים בגוש הראשון, הוחלפה הבטוחה הראשונית הנ"ל בערביות בנקאיות וביחס לחלקות המגורים בגוש השני הוחלפה הבטוחה הראשונית הנ"ל בכתב אשראי כמפורט להלן. הערביות הבנקאיות הנ"ל הופחתו לאורך השנים לפי קצב תשלום התמורה בפועל בגין החלקות הרלוונטיות, והוחזרה לרוכש לאחר שהתמורה ששולמה בפועל כאמור עבור החלקות הרלוונטיות עלתה על סכומי הערביות הנ"ל. יציין, כי מרבית החלקות בגושים 3-8 של הפרוייקט מושכרות מעת לעת לרוכש בהסכמי שכירות קצרי טווח על מנת לאפשר לו לקדם את התכנון בגושים הנ"ל וכן לצורך שימושים זמניים שונים (כגון עבור דרכים זמניות, שטחי אחסון והתארגנות), לפי צרכי קידום הפרוייקט.

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים:

(א) תיאור העסקה והתמורה בגינה:

(1) לוחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור בכל אחד מהגושים במתחם נקבעו בהסכם המסגרת, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש אורכות למועדים במקרים הקבועים בהסכם המסגרת ובהתאם לדחיות והארכות מועדים שסוכמו בין הצדדים מעת לעת, לפי התקדמות הפרוייקט בפועל. לעניין זה ראה להלן את תיאור ההסכמות שהושגו בין הצדדים לעסקה בתקופת הדיווח.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה: (המשך):

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים:

(א) תיאור העסקה והתמורה בגינה:

(2) התמורה בגין חלקות המגורים:

(א) בתמורה לרכישת הממכר יהיה זכאי המוכר ל-16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים ושטחי המסחר הזעיר שייבנו ויימכרו על ידו בחלקות המגורים (להלן: "התמורה").

(ב) במסגרת העסקה, נקבעה נוסחה לחישוב מחיר התמורה של הדירות בגוש הראשון, המבוססת על מחיר מינימום לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. נקבע מנגנון לעדכון מחיר התמורה.

בשנת 2017 עודכנו ההוראות המאפשרות הפחתת מחיר המינימום בהתייחס לחלקות המגורים בפרויקט (למעט חלקה 57) וההוראות לעניין הפעלת זכות ביטול ההסכם.

במקרה שבו היקף זכויות הבניה הקבוע בהיתר הבניה ביחס לכל אחת מחלקות המגורים (שאינה חלקה 57) יפחת מ-60% מהזכויות המאפשרות באותה חלקת מגורים על-פי ה-PPT, הצדדים ינהלו משא ומתן ביניהם בנוגע לכך, לרבות בנוגע לאפשרות התאמת מחיר המינימום. אם הצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם תוך 180 יום מהיום שתימסר הודעה על כך - כל צד יהיה רשאי לדרוש את ביטול הסכם המסגרת ביחס לחלקת המגורים הרלבנטית ו/או ביחס להסכם המכר הרלוונטי, באמצעות פניה לבית המשפט המוסמך.

(ב) תשלומים ובטחונות:

(1) ליום 31 בדצמבר 2022 שולם על ידי הרוכש לצורך הבטחת רכישת הגושים במתחם, כמקדמה סך של כ-172 מיליוני רובל (שהינם כ-3 מיליוני דולר בהתאם לשער החליפין ששרר במועדי התשלומים השונים). בהתאם להסכם נקבע מנגנון לקיזוז סכום המקדמה כנגד התמורות המשולמות באופן שוטף בעסקה עבור כל חלקת מגורים בנפרד. כמו כן, נקבעו תנאים להחזר או חילוט המקדמה במקרה שההסכמים העיקריים לרכישת גוש מסוים לא ייחתמו במועד שנקבע לכך בין הצדדים.

סך התשלומים ששולמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם המסגרת ונספחיו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-4,483 מיליון רובל (שהינם כ-63.7 מיליוני דולר). סכום זה כולל תשלומי תשתיות כהגדרתם לעיל ששולמו בפועל לחברות התשתיות הרלוונטיות ולא למוכר, ותשלומים בסך של כ-7.7 מיליון דולר שכפופים עדיין לאי התקיימות התנאי המפסיק כמוסבר לעיל ולהלן ששולמו למוכר והתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2022.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה: (המשך):

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים:

(ב) תשלומים ובטחונות:

(2) כמו כן, חברת האם מקבוצת הרוכש חתמה במועד חתימת הסכם המסגרת כערכה להתחייבויות הרוכש כלפי המוכר עד לסך של כ- 600 מיליון דולר. בשנת 2019 הוסכם בין הצדדים כי ערבויות החברה מקבוצת החברות של הרוכש, תינתן משנת 2019 ואילך על ידי חברה אחרת מקבוצת חברות הרוכש ולא מחברת האם. זאת, לאחר שאיתנותה הפיננסית של החברה הערבה החדשה נבחנה ואושרה על ידי נציגי מורגל והחברות המחזיקות בה.

(ג) תנאי מפסיק:

במקרה בו כתוצאה מנסיבות שונות (אשר פורטו בהסכם המסגרת והסכמי המכר) הקשורות למצפה הכוכבים הנמצא בסמוך לפרויקט פלנטוגראד (להלן - מצפה הכוכבים) לא יהיו בידי הרוכש היתרי בניה לחלקות מגורים כלשהן בגוש כלשהו, מלבד הגוש הראשון והגוש השני, בתום 12 חודשים לאחר מועד חתימת הסכם המכר הרלוונטי ביחס לחלקה הראשונה בגוש הרלוונטי, ובתום 18 חודשים מהמועד הנ"ל ביחס ליתר החלקות בגוש הרלוונטי, תקום לרוכש זכות ביטול, בכפוף לאמור להלן בנוגע לזכות ביטול זו (להלן: "התנאי המפסיק" ו"המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק").

ככל שהרוכש יממש את הזכות לביטול ביחס להסכם המכר הרלוונטי או ביחס לחלקים מהסכם המסגרת או ביחס לכל הסכם המסגרת, יושבו לרוכש כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר עם ההסכמים הרלוונטיים, הוא יהיה פטור מרכישה בפועל של החלקות שלגביהן יחולו הנסיבות הנ"ל וכן תושב לרוכש, בהתאמה, חלקה היחסי של המקדמה.

(ד) בשנת 2020, השלימו הצדדים חתימה על הסכמי מכר של חלקות הגוש השני בפרויקט, הכולל 7 חלקות ("חלקות הגוש השני" ו-"הסכמי מכר הגוש השני", בהתאמה). להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכם מכר הגוש השני ועדכונים לגבי ביצועם על ידי הצדדים:

(1) סכום מינימום:

נקבע מחיר מינימום לחלקת המגורים הראשונה בגוש השני המבוסס על מחיר מינימום לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. מחיר המינימום ביחס ליתר החלקות בגוש השני (6 חלקות) יחושב ויעודכן, ככל וידרש, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

(2) תשלומים ובטחונות:

לאור עדכוני החקיקה שנערכו ברוסיה, כאמור בסעיף 7 להלן, הוסכם בין הצדדים כי התמורה תשולם באמצעות כתב אשראי שיתקבל מבנק ברוסיה ועלות כתב האשראי תתחלק בין הצדדים באופן שווה.

התמורה בגין חלקות הגוש השני תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים שוטפים לפי מועדים שסוכמו בין הצדדים. התשלום הסופי יבוצע בתום תקופה זו.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, גטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה: (המשך):

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים: (המשך):

(ד)

(3) תנאי מפסיק :

במקרה של הפסקת בניה או מניעת בניה כתוצאה מתיקוני חקיקה ו/או צווים שיפוטיים שיוטלו ו/או יחולו עד שנתיים לאחר מועד פתיחת כתב האשראי בכל חלקה רלוונטית, ולאחר תהליך שיכול להימשך עד שנה וחצי לאחר מכן, יהא רשאי הרוכש לבטל את העסקה ולקבל חזרה את התשלומים שישולמו על ידו עד לאותו מועד. בתקופת הדיווח, חלפה התקופה להתקיימות התנאי המפסיק בנוגע לחלקות 64, 68 ו-69 ועל כן, הוכרה הכנסה בדוחותיה הכספיים של

מורגל בגין חלקה זו בסך של כ-61.6 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-30.8 מיליון ש"ח). בגין יתר החלקות בגוש השני, טרם הוכרה הכנסה בדוחות הכספיים של מורגל בשל התנאי המפסיק בנוגע לחלקות אלה, שהתקופה להתקיימותן טרם חלפה.

(4) ביצוע העסקה:

בתקופת הדוח ביחס לכל חלקות המגורים בגוש השני - הושלמה העברת הבעלות על שם הרוכש, נרשמה לטובת מורגל משכנתא על זכויות הרוכש, המשכנתא לטובת מורגל הוסרה ובמקומה נרשמה משכנתא חדשה לטובת הבנק הרוסי SBERBANK, הושלמה פתיחת כתבי האשראי על ידי הבנק הנ"ל וחלק מהתשלומים על פי כתב האשראי (מתוך 16 תשלומים רבעוניים) כבר שולמו על חשבון התמורה.

(5) איכלוס:

בתקופת הדיווח הושלמה קבלת אישורי אכלוס לכל יחידות הדיור בגוש הראשון (כ-4,500 יחידות).

(7) שינויי חקיקה 2016-2017:

בתחילת חודש יולי 2017, הושלם הליך של שינוי חקיקה בדיון המקומי ועודכנו הוראות התכנון והבניה החלות על שטח הפרויקט המסווג כשטח "מורשת תרבותית" (להלן - "עדכוני החקיקה"). עיקרי השינויים כתוצאה מעדכוני החקיקה, בהתבסס בעיקר על בחינת ההשפעות על ידי יועציה המשפטיים המקומיים של מורגל, הינם כדלקמן:

(א) נוסף הצורך בקבלת אישורה של רשות אתרי המורשת התרבותית (KGIOP) במסגרת הליכי הוצאתם של היתרי בניה נוספים בשטח הפרויקט.

(ב) בחלקי הפרויקט שלגביהם טרם אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan) (להלן: "הרובעים האחרים בפרויקט"), במקום שיהיה ניתן לבקש היתרים לבניית 4 קומות בתוספת קומת עליית גג, ניתן יהיה לבקש היתרים לבניית 4 קומות בלבד (שיכולות לכלול גם קומת עליית גג). שינוי זה יחול על היקף של כ-1,084,000 מ"ר זכויות בניה למגורים על פי התכנית המאושרת התקפה (להלן: "ה-PPT") החלה על הפרויקט. שינוי זה לא חל על הגוש הראשון והגוש השני שלגביהם אושרו הנחיות לתכנון (Gradplan), בהיקף של עד כ-376,000 מ"ר. כאמור לעיל, נכון למועד הדיווח, בידי הרוכש קיימים היתרי בניה תקפים לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה: (המשך):

(7) שינויי חקיקה 2016-2017:

(ג) בהתאם לעדכוני החקיקה, ביחס לחלקי הפרויקט המיועדים על פי ה-PPT, לבניית מרכזי מסחר גדולים ולבניית בתים צמודי קרקע (בהיקף של 161,000 מ"ר זכויות בנייה למסחר ולבתים צמודים קרקע) נקבע:

(1) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית מרכזי מסחר גדולים - ככל שהמוכר לא יפעל לשינוי יעוד וסיווג החלקות הרלבנטיות, יידרש צמצום משמעותי בהיקף זכויות הבניה.

(2) ביחס לשטחים המיועדים כאמור לבניית בתים צמודי קרקע ("רובע 10") - הגדרת יעוד השטח שונתה והוסרו מגבלות שונות באופן המאפשר לפעול בשטחים אלו להגדלת זכויות הבניה.

(ד) על רקע שינויי החקיקה הנ"ל, ומסיבות נוספות כמתואר להלן, הוסכם בין מורגל לבין הרוכש, בתקופת הדיווח, לפעול לעדכון ה-PPT ולעדכן בהתאם את תנאי העסקה ביניהם.

(8) השלכות מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראינה שהחל בתקופת הדיווח :

במהלך חודש פברואר 2022 פתחה רוסיה בפלישה צבאית בקנה מידה משמעותי לאוקראינה. בעקבות זאת, בעלות הברית המערביות של ארה"ב ושל האיחוד האירופי הגבירו את הסנקציות הפיננסיות והכלכליות נגד רוסיה ומנהיגיה, ובכלל זה בין היתר, הגבלה ביחס להפסקת הפעילות עם הבנק המרכזי הרוסי, הסרת בנקים רוסיים נבחרים ממערכת ה-Swift העולמית ועוד. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שער הדולר מול הרובל נחלש בכ- 5% בהשוואה לשערו ביום 31 בדצמבר 2021.

על רקע מצב הלחימה הנ"ל, ביום 11 במרץ 2022 נשלח מכתב למורגל על ידי הרוכש (כהגדרתו לעיל) המודיע:

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

בפועל, מאז המכתב הנ"ל ועד לסוף תקופת הדיווח:

- (1) גוש 1- תשלומים שוטפים בסך של כ-1.15 מיליון דולר בגין חלקות שנמכרו בגוש הראשון המשולמים ישירות מהרוכש - לא שולמו
- (2) גוש 2- תשלומים רבעוניים שוטפים בסך כולל של כ-8.2 מיליון דולר בגין חלקות שנמכרו בגוש השני שולמו.
- (3) גושים 3-8 - לא נחתמו בין הצדדים הסכמים חדשים, אך הושגו הסכמות/עקרונות המפורטים בהמשך.
- (4) מורגל סיפקה לרוכש מסמכים שנדרשו לו לצורך הבקשה לוועדה. הצדדים פועלים בשיתוף פעולה מלא לצורך קבלת אישור הוועדה אשר יאפשר להם (אם יתקבל) לחזור להתנהלות הכספית וההסכמית השגרית לפיה הם מתנהלים מאז שנת 2015.
- (5) למרות המגבלות הנ"ל, הרשויות ברוסיה מאפשרות לחברות זרות לבצע פעילות עסקית בהיקפים קטנים, באופן המאפשר למורגל להמשיך לנהל את פעילותה השוטפת ברוסיה.
- (6) מכירת הדירות בפרויקט ממשיכה. מתחילת שנת 2022 נמכרו כ- 1,381 דירות, מהן כ- 1,019 דירות בחודשים מרץ-דצמבר 2022 (לאחר הפלישה לאוקראינה).
- (7) פרט לעניין התשלומים שהוזכר לעיל, הרוכש ממשיך לכבד את ההסכמים בין הצדדים לרבות עדכונים שוטפים (כולל בנוגע למכירות) ופגישות בין הצדדים.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, גטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה: (המשך):

(9) עדכון העסקה עם הרוכש:

על רקע משא ומתן שנוהל בין הצדדים מאמצע שנת 2021 אשר הושפע משינוי חקיקה שהוזכרו לעיל, מחקיקה פדראלית חדשה מסוף דצמבר 2021 בנוגע למגבלות גובה הבנייה סביב שדה התעופה הסמוך לשטחי הפרויקט, ממצב הלחימה בין רוסיה ואוקראינה שהחל בסוף פברואר 2022 ומהטלת הסנקציות המוניטריות של מדינות המערב על רוסיה שהובילו להטלת מגבלות ברוסיה על השקעות זרות (כדוגמת הפרויקט של מורגל) הנוגעות לחברות שיש להן קשר לאיחוד האירופי (לרבות קפריסין), הושגו בין מורגל לבין הרוכש בתקופת הדיווח, ההסכמות הבאות:

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

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

(10) הערך הפנקסי:

- (1) סכום ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 בספרי החברה הינו כ- 133.6 מיליון ש"ח.
- (2) בתקופת הדוח ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המקרקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ומצאה כי הינו עולה על הערך הפנקסי.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ה) עסקה משותפת - ראם קנדה בית אמריקה בע"מ:

חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ (להלן - "חברת הפרויקט") מוצגת בשיטת השווי המאזני. החברה מוחזקת בשיעור של כ-36% ע"י החברה (בשרשור) וכ-74% על ידי שותף (להלן: "השותף"). במהלך שנת 2019 התקשרה חברת הפרויקט עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן - "המוכר") בהסכם (להלן - "הסכם הרכישה") לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע בשימושי משרדים ומסחר, הידוע בשם "בית אמריקה" והמצוי רחוב שאול המלך 35 בתל אביב, בשטח בנוי ברוטו (עילי ותת קרקעי) כיום של כ-11,160 מ"ר, בתחומי תחולתה של תכנית 1059ד (להלן - "המקרקעין" או "הממכר"), במצבו כפי שהוא (As-Is), כשהם נקיים וחופשיים מכל זכויות צד שלישי, בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה") אשר שולמה במלואה.

יצוין כי החברה והשותף התאגדו במסגרת חברת הפרויקט, ובמטרה זו פועלים על סמך הבנות משותפות אשר מסדירות עקרונית את מערכת היחסים ביניהם בחברת הפרויקט. ניהול חברת הפרויקט ייעשה באמצעות דירקטוריון משותף, אשר יורכב מנציגי החברה ומנציגי השותף, וייעשה גם ביחס לביצוע הפרויקט. כל ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט צריכות להתקבל בהחלטה משותפת של דירקטורים מטעם שני הצדדים.

התמורה מומנה על ידי החברה המשותפת באמצעות מימון בנקאי בסך 105 מיליון ש"ח כנגד שיעבוד הנכס והלוואות בעלים של בסך 35 מיליון ש"ח בהתאם לשיעור אחזקתם בחברה המשותפת.

בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2022 רשמה החברה המשותפת עליית ערך בסך של כ-18 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-7 מיליון ש"ח) בגין הנכס המניב.

במהלך חודש פברואר 2022 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם שכירות החל מחודש יוני 2022 עם צד ג' להשכרת כ-3,180 מ"ר שטחי משרד, ותוספת של כ-1,590 מ"ר בשנה השניה לשכירות (ובנוסף שטחי מסחר) בתמורה לדמי שכירות חודשיים לשטחי המשרדים של כ-110 ש"ח למטר. תקופת השכירות: 10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות.

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):

ביום 13 בפברואר 2020 ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("הרוכשת"), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור) ועל ידי ראם פרויקטים, וכן ישראל קנדה ראם פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של הרוכשת (להלן - "חברת היעד"), התקשרו בהסכם מיזוג עם איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן - "הסכם המיזוג" ו-"איי סי אר", בהתאמה).

על פי הסכם המיזוג, יתבצע מיזוג משולש הופכי (להלן - "המיזוג" או "העסקה") שבו, במועד ההשלמה, אשר הינו המועד שבו, על פי הסכם המיזוג, ייכנס המיזוג לתוקף (להלן - "מועד ההשלמה"), חברת היעד תתחלל, ואיי סי אר, שהינה החברה הקולטת במיזוג, תהפוך לחברה פרטית בבעלותה המלאה של הרוכשת, מנייתיה ימחקו ממסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והיא תחדל להיות תאגיד מדווח כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של איי סי אר את הסכם המיזוג. ביום 14 ביולי 2020 התקיימו מלוא התנאים להשלמת עסקת המיזוג או שניתן ויתור לגביהם והמיזוג נרשם ברשם החברות, בעקבות כך הופסק המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב במניות איי סי אר. ביום 15 ביולי 2020 הושלמה עסקת המיזוג. תמורת המיזוג הסופית הינה כ-574 מיליון ש"ח.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

מנרב אחזקות העמידה לחברה ולראם פרויקטים בחלקים שווים, 'הלוואות מוכר' בסך של 70 מיליון ש"ח (חלק החברה - 35 מיליון ש"ח), אשר שימשה לתשלום חלק מתמורת המיזוג ("הלוואות מנרב אחזקות ללווה"). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נפרעה ההלוואה במלואה.

עם השלמת המיזוג, פנתה החברה למעריכי שווי חיצונים לצורך ביצוע הקצאה של עלות צירוף עסקים בגין רכישת המניות ובהתאם להערכת השווי שהתקבלה רשמה החברה הרוכשת, המוחזקת 50% ע"י החברה, בשנת 2020 רווח מרכישה הזדמנותית בסך כ- 29 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-14.6 מיליון ש"ח המוצג במסגרת סעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות).

יצוין כי במסגרת השלמת עסקת המיזוג מונו מר ברק רוזן (בעל שליטה בחברה המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה) ומר רז עודד ליו"ר דירקטוריון משותפים בחברה הנרכשת (להלן - "הצדדים"). בתמורה לשירות זה ולשירותים נוספים, יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם לסך של כ-75 אלפי ש"ח בחודש (להלן: "דמי הניהול הקבועים"). כמו כן יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם ל-2% מהרווח הנקי השנתי של איי סי אר, וזאת בכפוף לתזרים איי סי אר ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים (להלן: "דמי הניהול המשתנים"). יצוין, כי מר ברק רוזן המחה בהמחאה בלתי חוזרת את תשלום דמי הניהול הקבועים והמשתנים לחברה.

החברה הרוכשת מימנה את הרכישה באמצעות הלוואות מנרב אחזקות ללווה (בסך של 70 מיליון ש"ח), אשראי בנקאי (בסך של כ-393 מיליון ש"ח) והיתרה באמצעות הון עצמי שהועמד לה על ידי בעלי מניות החברה הרוכשת.

בכוונת החברה להמשיך בפעילות איי סי אר כפי שהינה מתבצעת במועד חתימת הסכם המיזוג.

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר:

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

במהלך שנת 2021 זכתה איי סי אר במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז") ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת זכויות החכירה במגרש 29 על פי תב"ע רש/1010 המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ- 2.4 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין") בסכום של כ-136 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן ובתוספת סך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. איי סי אר רכשה מרמ"י את זכויות החכירה במקרקעין לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.

ביום 20 באפריל 2021 התקשרה איי סי אר עם וצ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח המרמן", וביחד עם איי סי אר ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז כאמור, להקמת 299 יח"ד בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ-563 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י) בהסכם לשיתוף פעולה לפיו הצדדים יבצעו איחוד וחלוקה ביחס לכל שלושת המגרשים הנ"ל הכוללים 378 יח"ד ו-740 מ"ר עיקרי מסחר על מנת לאזן את אחזקותיהם במגרשים ואת התמורה המשולמת על ידם, באופן שלאחר ביצוע האיזון כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%), בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים (להלן - "האיחוד והחלוקה")

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR): (המשך):

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

הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים, כאשר איי סי אר תהיה אחראית על מיתוג, שיווק והמכירות בפרויקט וצמח המרמן תהיה אחראית על תאום תכנון וביצוע של הפרויקט לרבות בנייתו (במסגרת הסכם פאושלי) ברמת גמר מלא ביחס ליחידות המגורים וברמת מעטפת ליחידות המסחר. החברה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 1.5% בתוספת מע"מ משווי כל יח"ד שתימכר על ידי החברה ללא מע"מ.

נכון למועד המאזן שילמו הצדדים את התמורה לרמ"י ואת מס הרכישה לרבות המס בגין האיחוד והחלוקה.

לצורך מימון הרכישה התקשרו איי סי אר וצמח עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואות בסך של כ- 321.6 מיליוני ש"ח לכל אחת מהחברות. מתוך האשראי הנ"ל סך של 185 מיליוני ש"ח הינו בגין תשלום לרמ"י בקשר עם המגרשים בהם זכתה צמח (וזאת על מנת לאזן את התחייבויות הצדדים בקשר לרכישת כלל מגרשי הפרויקט על פי הסכם השיתוף בין הצדדים). בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי, האשראי שהועמד לצדדים נושא ריבית בשיעור שלא יעלה על פריים + 0.5%. מסגרת האשראי תהא בתוקף עד ליום 20 באפריל 2023.

לצורך מימון ההון העצמי של איי סי אר ברכישה הזרימו בעלי המניות הלוואות בעלים בחלקים שווים בהיקף כולל של כ-60 מיליוני ש"ח (חלק החברה - 30 מיליון ש"ח). ההלוואות הינן לתקופה של 48 חודשים ממועד קבלתן, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%. ביום 30 בדצמבר 2021 הומרו הלוואות הבעלים לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והצמדה לפירעון החל מ-5 שנים ממועד הענקתם.

בחודש יולי 2021 החל שיווק של מגרשי 28 ו-30 בפרויקט ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 נחתמו כ- 247 חוזי מכר בתמורה לסך של כ-1,031 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ. יציין כי חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.

בימים 14 במרס 2022 ו-27 ביולי 2022 חתמו הצדדים עם תאגיד בנקאי על הסכם הצטרפות להסדר שוברים ללא ליווי פיננסי בגין מגרשים 28 ו-30 לפיו התקבלה מסגרת של 400 מיליוני ש"ח לערבות חוק מכר.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR): (המשך):

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

ביום 30 ביוני 2021 פרסמה רמ"י הודעה כי חברת בת של איי סי אר זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' ו-ו', המיועדים להקמת 827 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-29.7 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (בסמוך למגרשים שאיי סי אר זכתה בהם כמפורט בסעיף קטן 1 לעיל). מתחמים ב' ו-ה' יוחזקו במלואם (100%) ע"י איי סי אר ואילו מתחם ו' הכולל 170 יח"ד זכתה איי סי אר ביחד עם חברת צמח המרמן - חלק איי סי אר במתחם ו' 75%.

להלן עיקרי ההסכם עם רמ"י:

(1) זכויות החכירה במקרקעין נרכשות לתקופה של 98 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.

(2) תמורת רכישת זכויות החכירה שולמו לרמ"י סך של כ-1.9 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ (חלק איי סי אר כ-1.8 מיליארד ש"ח) סכום זה כולל הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-167 מיליון ש"ח.

(3) המקרקעין לרבות דמי הפיתוח (להלן יחד: "התמורה") ישולמו במועדים המפורטים להלן: סך השווה לכ-85 מיליוני ש"ח (חלק איי סי אר מסתכם לסך של כ-81 מיליוני ש"ח) הועמדו כחלק מתנאי המכרז כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). ערבויות אלו חולטו עם אישור הזכייה במכרז.

ביום 19 בספטמבר 2021 השלימה איי סי אר את תשלום מלוא חלקה בתמורה בגין רכישת כל המתחמים באמצעות הלוואות שנטלה מתאגידים בנקאיים עבור כל אחד מהמתחמים. לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם שלושה תאגידים בנקאיים לצורך קבלת הלוואות בסך כולל של כ-1.8 מיליארדי ש"ח כמו כן סך נוסף של כ-265 מיליוני ש"ח הלוואה לתקופה של עד 90 יום למימון תשלום המע"מ בעסקה.

להלן פירוט עיקרי ההתקשרות של איי סי אר עם התאגידים הבנקאיים:

(1) תאגיד בנקאי ראשון - ביחס למתחמים ד' ו-ה' התקשרות לקבלת הלוואות בסך של כ-929 מיליוני ש"ח וכן הלוואות מע"מ בסך של 138 מיליוני ש"ח לתקופה של 90 יום. בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי שלא יעלה על פריים+0.5%. מסגרת האשראי תהא בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023. לצורך קבלת האשראי ניתנה ערבות של בעלי המניות באיי סי אר לתשלומי הריבית השוטפים. כמו כן ניתנו התחייבויות לגבי לוחות זמנים לתכנון הפרויקט. איי סי אר התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים ובהם (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות איי סי אר כלפי הרשות על פי אישור הזכייה ואישור העסקה, והכל שהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; (2) איי סי אר התחייבה כי מיד לאחר שייחתם חוזה חכירה ו/או פיתוח ע"י הרשות ובכל מקרה לא יאוחר מיום 1 באפריל 2022 תיצור לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה על פי חוזה החכירה ו/או הפיתוח כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו. לשעבוד זה תצורף התחייבות לרישום משכנתא מרמ"י בנוסח המקובל אצל רמ"י.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR): (המשך):

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

(2) תאגיד בנקאי שני - ביחס למתחם ב' התקשרות לקבלת הלוואות בסך של כ-346 מיליוני ש"ח וכן הלוואות מע"מ בסך של כ-51 מיליוני ש"ח לתקופה של 90 יום. בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי, האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי שלא יעלה על פריים + 0.26%. מסגרת האשראי תהא בתוקף לשנתיים. לצורך קבלת האשראי איי סי אר התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים ובהם (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על המקרקעין נושא הסכם המימון; (2) שעבוד ראשון בדרגה על זכויות איי סי אר בחשבונות הפרויקט; (3) שעבוד קבוע על כל הזכויות של איי סי אר כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או עיריית רמת השרון בקשר עם המכרז; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות איי סי אר מכל מין וסוג שהן על פי המכרז למתחם ב'.

תאגיד בנקאי שלישי - ביחס למתחמים ג' ו-ו' (מתחם ו' באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר כאשר לצורך הבטחת קיום התחייבויות החברות לבנק ניתנו ערבויות הדדיות בלתי מוגבלות בין איי סי אר לחברה הבת שלה) התקשרות לקבלת הלוואות בסך של כ-508 מיליוני ש"ח (חלק איי סי אר) וכן הלוואות מע"מ בסך של כ-77 מיליוני ש"ח לפירעון תוך 90 יום. בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.2%. מסגרת האשראי תהא בתוקף לשנתיים. לצורך קבלת האשראי התחייבה איי סי אר ליצור לטובת הבנק בטחונות שונים ובהם שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות איי סי אר במגרשים האמורים לפי אישור הזכייה מרמ"י וזאת להבטחת קיום כל ההתחייבויות מול הבנק.

לצורך מימון ההון העצמי של איי סי אר ברכישה הזרימו בעלי מניות איי סי אר הלוואות בעלים בחלקים שונים בהיקף כולל של כ-80 מיליוני ש"ח (חלק החברה 40 מיליון ש"ח). הלוואות הבעלים הינן לתקופה של 48 חודשים ממועד קבלתן, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%. ביום 30 בדצמבר 2021 הומר מתוך הסך הנ"ל 60 מיליוני ש"ח לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

ברבעון הראשון לשנת 2022 החל שיווק של מגרש 27 בפרויקט. חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת חוזה המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נחתמו כ-108 חוזי מכר בתמורה לסך של כ-474 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

כמו כן, למועד הדוח הכספי ביצעה איי סי אר הערכת שווי לחלק המסחר בפרויקט המוצג במסגרת נדל"ן להשקעה בהקמה. השווי ההוגן נקבע על בסיס הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות איי סי אר וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

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

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR): (המשך)

3. איי סי אר - מכירת קרקע הריבירה באשדוד:

ביום 14 באוקטובר 2021 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי (להלן: "הרוכש") בהסכם מותנה בתנאי מתלה (להלן: "ההסכם") למכירת מלוא החזקותיה של איי סי אר בקרקע "ריבירה" באשדוד בתמורה לסך של כ-95 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "המקרקעין") ו-"התמורה", בהתאמה).

ביום 24 במרס 2022 התקבל אישור עקרוני ממשדד התיירות להעברת זכויות מהחברה לרוכשים ולפיכך התקיים התנאי המתלה והסכם המכירה נכנס לתוקפו.

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

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

4. פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה:

חברת איי סי אר מבצעת פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב בר כוכבא, שכונת נווה ישראל, בהרצליה ששיעור חתימת הדיירים עליו נכון למועד הדוח הינו 100%. התב"ע בגין הפרויקט אושרה למתן תוקף, והמתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי. בפרויקט ייבנו 400 יח"ד, מתוכן 276 לשיווק וכ-1000 מ"ר מסחר.

הפרויקט מבוצע בשני שלבים. בשלב א' פונו 84 דיירים ובמקומם נבנות 264 יח"ד ב-6 בניינים, מתוכן 180 יח"ד לשיווק. בשלב ב' פונו 40 דיירים ובמקומם נבנות 136 יח"ד, מתוכן 96 יח"ד לשיווק.

שלב א'

ביום 28 ביולי 2020 התקבל היתר הריסה ודיפון לשלב א' של הפרויקט, בחודש מאי 2021 התפנו כל דיירי שלב א' והחברה החלה בהריסת המבנים. ביום 25 במאי 2021 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון שלב א' של הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד 678 מיליון ש"ח באופן שסך עד כ-145 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 31 בדצמבר 2024.

איי סי אר החלה לשווק דירות בשלב א' במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2020 ונכון למועד הדוח על המצב הכספי הפרויקט בהליכי ביצוע ונמכרו 180 דירות (מתוך 180 דירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-476 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ.

במהלך חודשים נובמבר עד דצמבר 2021 התקבלו היתרי בניה מלאים לכל-6 הבניינים בשלב א' בפרויקט.

שלב ב'

ביום 8 ביולי 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב ב' של הפרויקט, בחודש דצמבר 2021 שלחה איי סי אר הודעות פינוי לכל הדיירים בשלב ב' בפרויקט לפיהם עליהם להתפנות מדירותיהן תוך 3 חודשים.

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 החלה איי סי אר במכירת הדירות של שלב ב'.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR): (המשך):

4. פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה (המשך):

בחודש פברואר 2022 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון שלב ב' בהיקף אובליגו כולל של עד 372 מיליון ש"ח באופן שסך עד כ-82 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 30 באפריל 2026 כאשר ערבויות חוק מכר תיוותרנה בתוקפן עד ליום 30 באפריל 2027. להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, התחייבה איי סי אר ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין כולל שעבוד על עודפים בשלב א' בפרויקט הגפן.

בחודש מרס 2022 התפנו כל דיירי שלב ב' בפרויקט הגפן בהרצליה ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים, ובחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 7.56%. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו 90 דירות בתמורה לסך של כ-303 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ.

5. התקשרות בהסכמים בנוגע לפרויקט קרית שחקים בהרצליה:

ביום 27 באוקטובר 2021, סוכם בין איי סי אר המחזיקה בשיעור של 25% (בשרשור סופי) בפרויקט קריית שחקים ביחד עם שותף בשיעור של 25% (בשרשור סופי) (להלן: "בעל המניות הנוסף") ועם קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ בשיעור של 50% (בשרשור סופי) (להלן: "הקיבוץ") כי בעל המניות הנוסף, ירכוש את מלוא החזקות איי סי אר בחברת קריית שחקים (להלן: "המניות הנמכרות") בתמורה לסך כולל של 80 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן, ככל שיחול (להלן: "תמורת המניות הנמכרות"). בנוסף לתמורת המניות הנמכרות, בעל המניות הנוסף ירכוש מאיי סי אר ויעביר אליה את סך יתרת הלוואות הבעלים (בתוספת מע"מ כדן, ככל שיחול) אשר הועמדו על ידי איי סי אר לקריית שחקים (להלן: "הלוואות איי סי אר"). תמורת המניות הנמכרות והחזר הלוואות איי סי אר ישולמו לאיי סי אר בתוך 30 ימים, היינו עד ליום 26 בנובמבר 2021.

ביום 7 בדצמבר 2021, הושלמה מכירת המניות הנמכרות כנגד תשלום תמורת המניות הנמכרות ויתרת הלוואות הבעלים (סך של כ-84 מיליון ש"ח).

כתוצאה מהשלמת העסקה הכירה איי סי אר ברבעון הרביעי של שנת 2021 ברווח, נטו של 80 מיליון ש"ח (חלק החברה – 40 מיליון ש"ח) לפני הוצאות עסקה ולפני מס במסגרת סעיף ההכנסות האחרות.

6. פרויקט הגבעה הצרפתית:

ביום 3 בספטמבר 2019 התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרות") בהסכם לרכישת זכויות החכירה של המוכרות במקרקעין בשטח של כ-12 אלף מ"ר, ברח' בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים, עליהם ניתן לבנות בהתאם לתב"ע הקיימת כ-170 יח"ד למגורים (להלן: "הפרויקט"), וזאת בתמורה לסך של 100.5 מיליון ש"ח ובתוספת החזרי הוצאות בסך של כ-20 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ביום 5 למרס 2020 העסקה הושלמה, כאשר לצורך מימון יתרת התמורה בסך של כ-96.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו העמיד התאגיד הבנקאי לחברה אשראי כספי בסך של כ-95 מיליון ש"ח. מועד פירעון האשראי הינו יוני 2023. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 0.7%. בחודש יוני 2021 קיבלה החברה אשראי נוסף בגין הנכס כך שליום 31 בדצמבר 2022 יתרת האשראי הינה כ-111 מיליון ש"ח.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR): (המשך):

6. פרויקט הגבעה הצרפתית (המשך):

להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי המלווה, התחייבה יצרה החברה שעבודים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה בחברה ו-Cross Default. החברה הגישה בשיתוף עם העירייה תב"ע מתוקנת להגדלת היקף יח"ד שניתן לבנות על המקרקעין לסך של 500 יח"ד הכולל 3 מגדלים בני 22 עד 26 קומות שיכללו כ-500 דירות, וכן כ-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר לוועדה המקומית והמחוזית. ביום 14 בדצמבר 2022, אושרה בוועדה המחוזית התב"ע המתוקנת להפקדה בתנאים.

7. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1013 - פרויקט "Ocean 1":

במהלך שנת 2019, התקשרה איי סי אר בעסקאות ביחס למגרש בשטח של כ-4,540 מ"ר בנתניה (להלן: "המגרש") עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יח"ד (להלן: "הפרויקט"), כמפורט להלן:

בגין 29% מהפרויקט (מהווה כ-34 יח"ד) רכשה איי סי אר את זכויות הבעלים במזומן בתמורה לסך של כ-23.5 מיליוני ש"ח. בגין יתרת הזכויות במגרש חתמה איי סי אר על הסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה לפיו בתמורה למכירת זכויות בעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה יהיו בעלי הזכויות זכאים לקבל מהחברה כ-18% מיחידות הדיור (מהווה כ-21 יח"ד), כאשר ביחס לעד 24% מסך יחידות הדיור בפרויקט (מהווה כ-28 יח"ד) תספק איי סי אר שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים, בנוסף סוכם על דירת פול אשר תמורתה תחולק בין איי סי אר ובעלי הקרקע. סך יחידות הדיור לשיווק בפרויקט כ-67 יח"ד (ללא דירת הפול).

בחדש מאי 2021 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של 290 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 50 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספית. מועד תום המסגרות ופירעון מלא האשראי הינו 31 ביולי 2024.

ביום 31 באוגוסט 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 43.3%. כמו כן, נחתמו 67 הסכמי מכר מחייבים בסך כולל של כ-190.3 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ). נציין כי בנוסף להכנסות מהסכמי המכר לחברה צפויות הכנסות משירותי בניה לבעלים הזכאים לשירותי בניה בסך של כ-37 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

8. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009 - פרויקט "Ocean 2":

ביום 6 בפברואר 2020 התקשרה איי סי אר בעסקה ביחס למגרש בשטח של כ-4,916 מ"ר, הסמוך לרחובות אברהם-בן גוריון-מסדה בנתניה (להלן: "המגרש"), עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט").

איי סי אר התקשרה עם בעלי מלוא הזכויות במגרש בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה (להלן: "ההסכם") לפיו בתמורה למכירת 62.5% מזכויות בעלי הזכויות במגרש, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מאיי סי אר 37.5% מיחידות הדיור שתבנה איי סי אר בפרויקט, וביחס לעד 22 מסך יחידות הדיור בפרויקט תספק איי סי אר שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. בפועל בגין 17 יחידות דיור תספק איי סי אר שירותי בניה ו-39 יחידות דיור יקבלו הבעלים בעסקת הקומבינציה, בנוסף סוכם על דירת פול שתמורתה תחולק בין איי סי אר ובעלי הזכויות. יתרה של 60 יחידות הדיור תשווק על ידי איי סי אר (לא כולל דירת פול).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR): (המשך):

8. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009 - פרויקט "Ocean 2" (המשך):

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 24.5%. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו 50 דירות בתמורה לסך של כ-168 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

ביום 22 במרס 2022 התקבל היתר בניה מלא בפרויקט והקמתו צפויה להימשך כ-40 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה. בחודש אפריל 2022 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של 330 מיליון ש"ח, מזה סך כולל של 65 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 באפריל 2025.

9. פרויקט פיניו בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים:

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פיניו בינוי במתחם הידוע כחלקה 159 בגוש 6162 בבניינים ברח' ההסתדרות והמאבק, פינת הרחובות כ"ג יורדי הסירה ומנורה בגבעתיים הכוללים כיום 117 דירות מגורים (להלן: "המתחם"). על פי תוכנית המתאר המחוזית גב/431 ניתן להקים על המתחם 3 בנייני מגורים הכוללים 333 יח"ד ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר בכפוף להכנת תוכנית נקודתית שהינה בסמכות וועדה מקומית (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם איי סי אר נכון ליום 31 בדצמבר 2022 התנאי התקיים, הכרזה על המתחם-המתחם הוכרז כ"מתחם פיניו בינוי" במסלול מיסוי; אישור התב"ע-התוכנית אושרה למתן תוקף בוועדה המקומית והחברה פועלת להוצאת היתרי בניה על פיה; פיניו הדיירים מיחידותיהן הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת הבניינים החדשים תחתם, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות (כ-216 יח"ד) תימכרנה על-ידי איי סי אר לצדדים שלישיים.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט. חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בניה. נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי נמכרו 119 דירות בתמורה לסך של כ-499 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

10. פרויקט המסילה:

ביום 27 בדצמבר 2018, התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומביניציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין בשטח של כ-5,378 מ"ר המצויים בקרן הרחובות המסילה, נוף שדמות והרצליה ב' שבהרצליה (להלן: "המקרקעין"), לשם הקמת פרויקט מגורים שיכללו 54 יח"ד (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם"). בהתאם להסכם, תקים איי סי אר את הפרויקט עבור הבעלים בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט.

בחודש ינואר 2022 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת פרויקט המסילה בסך כולל שלא יעלה על סך של 262 מיליון ש"ח, מזה סך כולל של 40 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 31 בדצמבר 2024. בחודש אפריל 2022 התקבל היתר בניה לכל הביניים בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 16.27%. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו 20 דירות בתמורה לסך של כ-118 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ז) עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ:

ביום 19 באוגוסט 2021, קיבלה חברה ורטיקל סיטי בע"מ, המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 74% על ידי החברה ו-26% על ידי ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בסר") (להלן: "חברת הפרויקט") הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "נתיבי איילון") (להלן יחד: "המזמינות") לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן, בשטח קרקע של כ-9,590 מ"ר (החלק הנמכר בלבד), המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-176 אלף מ"ר ברוטו שטח עילי מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור (להלן יחד: "המקרקעין") (יצוין כי הזכויות במעונות הסטודנטים לא יועברו לגוף ציבורי כלשהו) המתחם בכלולותו מטופל כנדל"ן להשקעה. חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

תמורת רכישת זכויות החכירה שילמו הרוכשות למוכרות סך של כ-937 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה כ-693 מיליון ש"ח) ובתוספת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. סך השווה לכ-66 מיליון ש"ח הועמד כחלק מתנאי המכרז ידי חברת הפרויקט כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות חולטה מיד עם אישור זכייתה של חברת הפרויקט במכרז. יצוין, כי חלק החברה מהתמורה בגין הערבות מומן ממקורותיה העצמיים של החברה (חלק החברה מסתכם לסך של כ-49 מיליון ש"ח).

ביום 16 בנובמבר 2021, השלימו הרוכשות את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית שהועמדה לחברת הפרויקט (להלן גם: "הלוואה"), מבנק מקומי (להלן: "הבנק"), בהיקף של כ-838 מיליון ש"ח ובנוסף הלוואת גישור בסך 121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ (להלן ובהתאמה: "המימון" או "ההלוואה", או "הלוואת גישור מע"מ" לפי העניין) בתנאים המפורטים להלן. כחלק מתנאי הסכם הלוואה העמיד הבנק מסגרת ערבויות, שנדרשו בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-94 מיליון ש"ח.

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של הלוואה:

- (1) מסגרת האשראי בסך כולל שלא יעלה על כ-838 מיליון ש"ח ניתנת לניצול החל מיום 15 בנובמבר 2021 ועד ליום 15 בנובמבר 2024. מדי רבעון החל ממועד העמדת המסגרת תקטן המסגרת בסכום של כ-4 מיליון ש"ח, שיפרע על ידי הלוואה (פרו-רטה).
- (2) הלוואת גישור בסך כ-121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ תפרע תוך תקופה שלא תעלה על 90 יום. למועד פרסום הדוח נפרעה הלוואת הגישור במלואה.
- (3) מסגרת האשראי שתנוצל תישא ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.2%
- (3) להבטחת פירעון הלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ז) עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ (המשך):

כמו כן החברה הסכימה כי על ההלוואה יחולו אמות מידה פיננסיות המפורטות להלן:

- (1) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן המאוחד יפחת מ- 17%;
- (2) שיעור הון עצמי למאזן סולו - שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן בדוחות הכספיים סולו יפחת מ- 30%;
- (3) שיעור הון עצמי למאזן מאוחד - שיעור ההון העצמי מסך המאזן המאוחד לא יפחת בכל עת מ- 22%;
- (4) סכום הון עצמי - ההון העצמי בדוחות הכספיים סולו לא יפחת בכל עת מסכום של 475 מיליון ש"ח.

יצוין כי החברה ובסר התאגדו במסגרת חברת הפרויקט, ובמטרה זו פועלים על סמך הבנות משותפות אשר מסדירות עקרונית את מערכת היחסים ביניהם בחברת הפרויקט (להלן: "ההבנות") ניהול חברת הפרויקט ייעשה באמצעות דירקטוריון משותף, אשר יורכב מנציגי החברה ומנציג בסר, וייעשה גם ביחס לביצוע הפרויקט. כל ההחלטות בדירקטוריון החברה צריכות להתקבל בהחלטה משותפת של דירקטורים מטעם שני הצדדים. במסגרת ההבנות התחייבו כל אחת מהחברה ומבסר להעמיד לחברת הפרויקט הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי בחברת הפרויקט (היינו 74% ו- 26%, בהתאמה) במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

לאור האמור חברת הפרויקט מוצגת בשיטת השווי המאזני תחת סעיף השקעה בחברות כלולות.

בכוונת הרוכשות לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים, מעונות סטודנטים ומסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין (להלן: "התב"ע"). נכון למועד פרסום הדוח, הרוכשות טרם קיבלו את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט. החברה ייעדה לפעול להקמת ושיווק הפרויקט בדרך של נכס מניב. בתחילת שנת 2023 החלה להתקשר בבקשות רכישה והסכמי מכר למכירת חלק מהקומות באחד מבנייני המשרדים.

בתום שנת 2022 רשמה חברת הפרויקט ירידת ערך בסך של כ- 67 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 50 מיליון ש"ח) הנובעת בעיקר מעלויות מימון שהונו לנכס, מירידת ערך ברכיב השווי של הדיור להשכרה ומגידול בעלויות הבניה שקוזזו חלקית מעליית שווי מ"ר מבונה של משרדים (בשנת 2021 רשמה החברה עליית ערך בסך של כ- 208 מיליון ש"ח, מזה חלק החברה כ- 154 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מעליית ערכי המקרקעין באזור הנכס ועליית ערכי השווי של דירות להשכרה כתוצאה מקיטון במקדם בין דירות להשכרה לבין דירות בשוק החופשי כפי שניתן לראות במכרזי רמ"י).

ביום 16 בפברואר 2022 אושרה למתן תוקף תוכנית מתארית למתחם הבורסה רג/1800. למיטב ידיעת החברה, בכוונת עיריית רמת גן לקדם תוכנית בסמכות ועדה מקומית לתוספת שטחי תעסוקה בהתאם לתוכנית המתאר אשר אושרה כאמור. אם תאושר תוכנית כאמור, ואין כל וודאות לכך, תתכן תוספת זכויות למקרקעי החברה.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ח) עסקה משותפת - חברת א.ק.א בית מרס בע"מ

ביום 2 בספטמבר 2021 זכתה חברת א.ק.א בית מרס בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט" או "הרוכשת"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשירשור סופי ועל ידי יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (30%), ואלמוגים החזקות בע"מ (20%), בהתאמה (להלן יחד: "השותפים"), במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ- 12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצבה As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי (להלן: "המוכרות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן: "התמורה").

הרוכשת תרכוש את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם; לרבות זכויות והתחייבויות כלפי השוכרים הקיימים מכוח הסכמי שכירות של צדדים שלישיים וכן מכוח הסכם שכירות עדכני עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשר ייכנס לתוקף במועד ההשלמה כמפורט להלן; וכן את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות מכוח הסכם חכירה עם חח"י (להלן: "הממכר").

סך של כ-240 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כדין שולם מהון עצמי במועד החתימה על הסכמי המכר בדרך של הפקדתו בחשבון נאמנות. עם הפקדת התשלום הראשון בחשבון הנאמנות הושבה הערבות הבנקאית שהופקדה על-ידי החברה הייעודית במסגרת השתתפותה במכרז (על סך של כ-58.5 מיליון ש"ח) והרוכשת רשמה הערת אזהרה בגין הסכם המכר. חלק החברה בתשלום הראשון הסתכם לסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה אשר שולם ממקורותיה העצמיים.

ביום 28 בפברואר 2022 (להלן - "מועד ההשלמה"), שילמה הרוכשת למוכרות את יתרת התמורה בגין המקרקעין ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-445 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-223 מיליון ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה, כנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין לחברה הייעודית, למעט סכום מסוים אשר נותר בנאמנות עד להמצאת מסמכים ואישורים שפורטו בהסכם. יצוין כי הרכישה מומנה מהלוואה בנקאית בסך כולל של 550 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 275 מיליון ש"ח) והיתרה ממקורותיה העצמיים של החברה פרו ראטה לשיעור אחזקתה.

החברה העמידה לבנקים המממנים ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר הלוואה לפי חלקה היחסי בחברת הפרויקט (50%).

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

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

במסגרת הסכם המכר התחייבה הרוכשת לשחרר את המוכרות מכתב התחייבות לטובת עיריית תל-אביב ולחתום עם העירייה על כתב התחייבות חדש חלף המוכרות לפיו הרוכשת תישא בעלויות פינוי של מחזקים בחלקה 7 על המקרקעין וכן תעמיד ערבות מתאימה לטובת העירייה בסכום שלהערכת השותפים אינו מהותי.

בין השותפים נחתם הסכם המסדיר את ניהול וקבלת החלטות בחברת הפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע כי כוח ההשפעה בהחלטות מהותיות בחברה המקנות להתוות את הפעילויות הרלוונטיות תדרש הסכמה פה אחד של דירקטוריון חברת הפרויקט. לאור האמור חברת הפרויקט מוצגת כעסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני תחת סעיף השקעה בחברות כלולות.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים: (המשך):

(4) פרטים נוספים: (המשך):

(ח) עסקה משותפת - חברת א.ק.א בית מרס בע"מ (המשך):

בכוונת השותפים להקים על המתחם פרויקט מגורים ומסחר בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן: "הפרויקט"). כן יצוין, כי לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למגורים בכוונת היזמים לפעול לשיווק בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן:

סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקעות אלפי ש"ח	
1,966,944	718,662	857,630	390,652	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
				יתרה ליום 1 בינואר 2022
				תוספות במהלך השנה:
235,042	34,663	143,393	56,986	רכישות/ עלויות הקמה
3,685	-	-	3,685	מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה
302,736	86,013	104,678	112,044	התאמת שווי הוגן
4,200	-	4,200	-	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
				הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
722	-	-	722	סה"כ תוספות
546,385	120,676	252,272	173,437	
				גרעות במהלך השנה:
27,620		2,658	24,962	מיונים
(254,647)	-	(9,467)	(244,800)	מכירות
2,286,681	839,338	1,103,092	344,251	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן (המשך):

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח	מבנים להשכרה אלפי ש"ח	קרקעות אלפי ש"ח	
1,525,558	22,596	1,107,463	395,499	יתרה ליום 1 בינואר 2021
126,332	4,898	36,459	84,975	תוספות במהלך השנה:
500	500			רכישות/ עלויות הקמה
337,363	8,504	273,992	54,867	מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה
(6,252)		(6,252)		התאמת שווי הוגן
(1,302)			(1,302)	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
456,641	13,902	304,199	138,540	הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
				סה"כ תוספות
(15,255)	-	-	(15,255)	גרעות במהלך השנה:
-	682,164	(554,032)	(128,132)	מכירות
				מיונים
1,966,944	718,662	857,630	390,652	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,339	43,056	51,439	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
35,393	341,879	316,391	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(30,010)	(4,516)	(13,655)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה בתקופת הדוח לרבות המחצית השנייה לשנת 2022, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם.

(1) פרויקט מגדל צומת ערים – במהלך שנת 2022 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-4 מיליון ש"ח (בשנת 2021 רשמה החברה עליית ערך בסך של כ-208 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר ממכירת חלק משמעותי מהזכויות בחברת הפרויקט לצדדי ג'). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ-397 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'ב'.

(2) פרויקט מידטאון ירושלים – במהלך שנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך של כ-81 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר התעסוקה והמלונאות בפרויקט. עיקר הגידול בשווי הזכויות נבע מהתקדמות בהליכי קידום אישור התב"ע מול הועדות (התקבל אישור ועדה מחוזית לתכנון ולבניה ירושלים לאישור התוכנית), מעלייה בביקושים באזור ירושלים (מגורים ותעסוקה), ובהתחשב במיקומו האסטרטגי של הפרויקט בעיר, (בשנת 2021 נרשמה עליית ערך בסך כ-54 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ-381.6 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'טז'.

(3) פרויקט סי טאואר - בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2022, אשר התבססה על גישת היוון ההכנסות, רשמה החברה עליית ערך בסך של כ-12.6 מיליון ש"ח (בשנת 2021 נרשמה עליית ערך בסך של כ-26 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ-303.5 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'ח'.

(4) מקרקעין ברחוב הרכבת 72 בתל אביב - במהלך שנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-82 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר התעסוקה והמלונאות בפרויקט הרכבת בתל אביב בהתבסס על מחיר מכירת הפרויקט (בשנת 2021 נרשמה עליית ערך בסך כ-27 מיליון ש"ח). ראה ביאור 15'טו'.

(5) קומות משרדים בפרויקט מידטאון - בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בתום שנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך של כ-10.7 מיליון ש"ח (בשנת 2021 נרשמה עליית ערך בסך כ-11.2 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ-84.7 מיליון ש"ח.

(6) קומות משרדים בדה וינצ'י - ליום 31 בדצמבר 2022 שערכה החברה את זכויות המשרדים בפרויקט דה וינצ'י המוחזקות ישירות על ידה (באמצעות חברת בת) ורשמה עליית ערך בסך כ-9 מיליון ש"ח. העלייה בשווי הנכס נובעת בעיקרה מהסכמי שכירות שנחתמו בתקופת הדוח (בשנת 2021 נרשמה עליית ערך בסך כ-8.5 מיליון ש"ח). נכון למועד המאזן יתרת הנכס מסתכמת לסך של כ-60 מיליון ש"ח.

(7) מידטאון ת"א מסחר- בהתבסס על הערכת שווי לתום שנת 2022, אשר התבססה על גישת היוון ההכנסות, רשמה החברה עליית ערך בסך כ-40.5 מיליון ש"ח הנובעת מגידול בשיעורי התפוסה ל-100% וגידול בהכנסות השכירות של הנכס בסך של כ-7 מיליון ש"ח (בשנת 2021 ירידת ערך של כ-1.7 מיליון ש"ח). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך כ-471 מיליון ש"ח.

(8) קרקעות בהרצליה - במהלך השנים 2016 - 2022 רכשה החברה יחד עם שותפים חלקים ממגרשים הידועים כמגרשים 1002, 4001, 4006 ו-4009 בהרצליה. בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-6 מיליון ש"ח בגין הקרקעות (בשנת 2021 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-1.5 מיליון ש"ח) ויתרתן למועד המאזן הסתכמה לסך של כ-93 מיליון ש"ח.

(9) פרויקט ישראל קנדה בסיטי - בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך של כ-32 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר התעסוקה והמלונאות בפרויקט הנובעת מהתקדמות תכנונית בנכס ומקבלת היתר הריסה (בשנת 2021 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-0.5 מיליון ש"ח). שווי הזכויות ליום המאזן הינו כ-157 מיליון ש"ח.

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (המשך):

(10) פרוייקט דיור מוגן בכפר שמריהו- ביום 3 במאי 2022, התקיים התנאי המתלה של קבלת אישור הממונה על בתי הדיור המוגן, בהתאם הועברה החזקה של בית הדיור המוגן ביום 1 ביולי 2022 לחברה. בהתאם על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 32 מיליון ש"ח בעקבות ניצול מיטבי של כ-1,500 שטחים קיימים שנוספו לשטחי השיווק.

(11) בבעלות החברה 6 פרויקטים נוספים בשווי כולל של כ- 142 מיליון ש"ח בגינם רשמה החברה עליית ערך נטו בסך כולל של כ- 2 מיליוני ש"ח.

(12) לעניין ההנחות העיקריות ששימשו לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 28ב'.

ד. זכויות בעלות וחכירה:

לחברה מאוחדת, הצלחת השרון, זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל על שטח של כ-66.2 אלפי מ"ר בצורן, קדימה. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2042 עם אופציה ל-49 שנים נוספות. זכויות החכירה נרשמו על שם החברה בספרי רשם המקרקעין. יתרת זכויות המקרקעין המסווגות כנדל"ן להשקעה הינן זכויות בעלות.

ה. הכנסות מדמי שכירות מינימאליים עתידיים:

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימאליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
47,791	57,660	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
110,444	119,044	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 4 שנים
168,127	160,672	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 4 שנים

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

ביאור 10 - רכוש קבוע

הרכב ליום 31 בדצמבר 2022:

סה"כ אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח
476,427	440,367	542	24,806	10,712
222,212	214,266	6	6,604	1,336
21,042	21,041	-	-	-
1,582	-	-	1,582	-
(4,200)	-	-	(4,200)	-
<u>717,063</u>	<u>675,674</u>	<u>548</u>	<u>28,792</u>	<u>12,048</u>
78,881	69,718	515	3,498	5,150
19,171	16,650	12	621	1,888
6,102	6,102	-	-	-
5,273	5,273	-	-	-
<u>109,427</u>	<u>97,742</u>	<u>527</u>	<u>4,119</u>	<u>7,038</u>
<u>607,636</u>	<u>577,932</u>	<u>21</u>	<u>24,673</u>	<u>5,010</u>
<u>397,546</u>	<u>370,650</u>	<u>27</u>	<u>21,308</u>	<u>5,561</u>
	<u>33%-6%</u>	<u>15%</u>	<u>25%-0%</u>	<u>33%-6%</u>

עלות:
 ליום 1 בינואר 2022 (*)
 תוספות
 כניסה לאיחוד
 הערכה מחדש של רכוש קבוע
 מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר 2022

פחת שנצבר:
 ליום 1 בינואר 2022 (*)
 תוספות
 מיונים
 כניסה לאיחוד

ליום 31 בדצמבר 2022

יתרה מופחתת:
ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר 2021 (*)

שיעורי הפחת באחוזים

(*) סווג מחדש

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

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

הרכב ליום 31 בדצמבר 2021 (*):

סה"כ אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח	
137,633	111,350	542	16,668	9,073	עלות:
139,222	135,698	-	1,886	1,638	ליום 1 בינואר 2021
193,320	193,320	-	-	-	תוספות
6,252	-	-	6,252	-	כניסה לאיחוד
					מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
476,427	440,367	542	24,806	10,711	ליום 31 בדצמבר 2021
6,883	-	482	2,889	3,512	פחת שנצבר:
10,513	8,232	33	609	1,639	ליום 1 בינואר 2021
61,485	61,485	-	-	-	תוספות
					כניסה לאיחוד
78,881	69,717	515	3,498	5,151	ליום 31 בדצמבר 2021
397,546	370,650	27	21,308	5,560	יתרה מופחתת:
					ליום 31 בדצמבר 2021
130,749	111,350	59	13,779	5,561	ליום 31 בדצמבר 2020
	33%-6%	15%	25%-0%	33%-6%	שיעורי הפחת באחוזים

(*) סווג מחדש

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,327	33,505	הוצאות לשלם
12,554	8,719	מוסדות
726	17,362	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
645	90	צד קשור (1)
138	174	דירקטורים
7,576	12,779	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
1,261	1,261	התחייבויות להיטל השבחה
2,980	2,805	הפרשה לחופשה
6,490	6,490	הפרשה לבנוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (1)
2,300	1,750	הפרשה למענק לעובדים
1,067	1,308	אחרים
69,064	86,243	

(1) עסקאות עם בעלי שליטה: ראה ביאור 30.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
1,244,388	1,237,192	1,233,084	1,222,120	11,302	15,072	פריים + 0.2	ב' (13)	הלוואה בנקאית – "שדה דב"
458,052	457,529	-	-	458,052	457,529	פריים + 0.4	ב' (10)	הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון ירושלים"
511,133	388,329	255,567	-	255,566	388,329	פריים + 0.3, פריים+1% פריים + 2.6 – 0.8	ב' (12)	הלוואה בנקאית – "בית הנערה"
198,689	376,331	144,991	277,407	53,698	98,924	3.05-6.75		הלוואות מתאגידים בארץ - מלונות ישראל קנדה
240,739	278,398	240,739	-	-	278,398	פריים + 0.8, פריים+1.2 פריים + 1.85	ב' (11)	הלוואה בנקאית - פרויקט "ישראל קנדה בסיטי"
201,323	278,250	175,000	222,097	26,323	56,154	פריים+0.8%	ב' (14)	הלוואה בנקאית - מניות אלרוב
291,500	268,800	268,800	257,600	22,700	11,200	פריים + 0.8	ב' (7)	הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון תל-אביב"
196,928	200,670	190,479	193,749	6,449	6,921	1.29, ריבית בנק ישראל+1.75	ט' 15	הלוואה מגופים מוסדיים - שעבוד "סי טאואר"
120,105	120,227	114,033	120,227	6,072	-	פריים + 0.55	ב' (6)	הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים"
105,175	105,393	105,175	-	-	105,393	פריים + 0.5	ב' (5)	הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד"
-	88,388	-	-	-	88,388	פריים + 1	ב' (15)	הלוואה בנקאית "כפר שמריהו"
-	59,153	-	-	-	59,153	פריים + 0.5 פריים + 1.5		הלוואה בנקאית - פרויקט "סאנסט"
35,836	51,416	-	-	35,836	51,416	פריים+2.15%		הלוואות ללא בטוחות בבנקים שונים
42,441	40,579	40,581	38,719	1,860	1,860	3.3		הלוואות מתאגידים בארץ - משרדים מידטאון
-	29,046	-	29,046	-	-	פריים+0.5	ב' (9)	הלוואה בנקאית- "עמק ברכה"
15,599	15,743	14,959	15,103	640	640	צ.מדד+0.94, צ.מדד+2.55	ב' (3)	הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "אליפלט"
8,035	13,376	8,035	13,376	-	-	פריים + 2.5		הלוואות בנקאיות – דה וינצ'י משרדים
13,506	12,914	12,906	12,314	600	600	פריים + 1.67	ב' (1)	הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "סי ויו"
10,618	9,987	9,991	9,342	627	645	פריים + 1.35	ב' (2)	הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים"
7,800	6,843	6,750	-	1,050	6,843	פריים + 1.5		הלוואה בנקאית - קרקעות בהרצליה
165,057	-	165,057	-	-	-	--	ב' (8)	הלוואה בנקאית - פרויקט "הרכבת 72"
2,521	-	-	-	2,521	-	--	ב' (4)	הלוואת ליווי - פרויקט "אחד העם"
3,869,445	4,038,564	2,986,147	2,411,100	883,298	1,627,464			סה"כ אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות (המשך):

א. ההרכב: (המשך):

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
35,256	12,948	-	-	35,256	12,948	1.65 +	פריים	הלוואות מאחרים בש"ח
29,991	-	-	-	29,991	-	5		הלוואות מאחרים בש"ח
24,089	23,435	22,453	20,906	1,635	2,529	2.6 - 1 +	פריים	הלוואות מאחרים בש"ח
1,700	7,533	1,700	1,700	-	5,853	-		הלוואות מאחרים בש"ח ללא ריבית
<u>91,036</u>	<u>43,936</u>	<u>24,153</u>	<u>22,606</u>	<u>66,882</u>	<u>21,330</u>			סה"כ הלוואות מאחרים

ב. מידע נוסף:

(1) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "סי ויו":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ-13 מיליון ש"ח, לצורך לקיחת ההלוואה שיעבדה החברה את קומת המשרדים שבבעלותה ואת הזכויות הנלוות מהנכס לבנק.

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(2) הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ-10 מיליון ש"ח, לצורך לקיחת ההלוואה שיעבדה החברה את קומת המשרדים בפרויקט "החושלים" שבבעלותה ואת הזכויות הנלוות מהנכס לבנק.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף: (המשך):

(3) הלוואה בנקאית שעבוד נכס "אליפלט":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ-15.75 מיליון ש"ח. לצורך לקיחת הלוואה שיעבדה החברה את קומת המשרדים שבבעלותה ואת הזכויות הנלוות מהנכס לבנק.

יצוין כי הלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12 ג' להלן.

(4) הלוואה בנקאית בפרויקט "אחד העם":

ביום 12 באוגוסט 2020 התקשרה חברת ישראל קנדה (ט.ר.) אחד העם 13 בע"מ (לשעבר: ב.ו.ב. מדף 35 בע"מ), חברה מוחזקת (95%) על ידי חברת הצלחת השרון בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "הלוואה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי ללווה בסך כולל שלא יעלה על כ-277 מיליון ש"ח הכוללת אשראי כספי למימון מחדש של המקרקעין וסכומים בגין ערבויות לפי חוק מכר עבור רוכשי יחידות בפרויקט, כמפורט להלן:

(א) אשראי כספי למימון מחדש לרכישת המקרקעין בסכום כולל של כ-75 מיליון ש"ח.

(ב) אשראי כספי למימון הוצאות בניית הפרויקט ו/או הוצאות ערבויות חוק מכר בסכום כולל נוסף של כ-33 מיליון ש"ח.

(ג) אשראי להוצאת ערבויות חוק מכר, שישמשו בין היתר להקמת הפרויקט בסכום כולל של כ-169 מיליון ש"ח.

הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.7%

לצורך קבלת הערבות העמידה הצלחת השרון בע"מ ערבות בלתי מוגבלת להבטחת התחייבויות הלווה בקשר עם הסכם המימון וכן מתן שעבוד שלילי שוטף על כלל נכסיה של הלווה.

ביום 30 במרץ 2022 החברה פרעה את יתרת הלוואה.

(5) הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת, המוחזקת בשיעור של כ-50.1% ע"י החברה, הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ-105 מיליון ש"ח. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5%. מועד פירעון הלוואה - אוקטובר 2023. להבטחת פירעון הלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק.

בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל תשלומי הריבית לבנק (ערבות ביחס ל-100% ולא כפי חלקה בחברת הבת).

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף: (המשך):

(6) הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 51.1% ע"י החברה (בשרשור סופי), מסגרת אשראי מול בנק מקומי (להלן - "הבנק") בסך כ- 120 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2024, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.55%.

להבטחת פירעון מסגרת האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת חזר ההלוואות.

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(7) הלוואה בנקאית - מידטאון תל אביב מסחר:

ביום 7 במרץ 2019 נטלה חברת מידטאון, חברה המוחזקת בשיעור של כ 81% (בשרשור סופי) על ידי החברה (להלן - "הלוואה"), הלוואה מבנק מקומי (להלן - "הבנק") בסכום של 270 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים.

ההלוואה נפרעת בתשלומים רבעוניים שווים, החל מיום 7 במרץ 2021 (להלן - "מועד הפרעון הראשון"), כך שבתום כל רבעון החל ממועד הפרעון הראשון ייפרע 1% מקרן ההלוואה (4% שנתי) ויתרת קרן האשראי תיפרע במלואה בתשלום אחד ביום 7 במרץ 2024. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.8%. ותיפרע בתשלומים רבעוניים שוטפים החל ממועד העמדת האשראי.

הלוואה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- התחייבות קיימת להכנסה תפעולית נטו (NOI) של 28 מיליון ש"ח לשנה החל מיום 1 במרץ 2022 ועד לפרעון ההלוואה.
- התחייבות ליחס הלוואה לשווי נכס שלא יעלה על 70% משווי הנכס (LTV).

נכון ליום המאזן החברה מקיימת את אמות המידה הנ"ל.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף: (המשך):

(7) הלוואה בנקאית - מידטאון מסחר: (המשך)

להבטחת האשראי שקיבלה החברה כמפורט לעיל, רשמה הלוואה משכנתא לטובת הבנק על זכויותיה בנדל"ן להשקעה, שיעבדה לטובת הבנק את מלוא זכויותיה לתקבולי שכר דירה מהנדל"ן להשקעה. בנוסף, ערבו בעלי המניות למלוא סכום האשראי, פרו רטה לאחזקותיהם.

יצוין כי הלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(8) הלוואה בנקאית - פרויקט "הרכבת" תל אביב:

ביום 14 בנובמבר 2019 התקשרו שלוש חברות המוחזקות על ידי החברה ושותפים (5%) והנמצאות בשליטתה המלאה (לרבות בשרשור) של החברה (להלן - "החברות המוחזקות") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון בסך כולל של כ-165 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם המימון" ו-"ההלוואה") לצורך השלמת רכישת המקרקעין.

במהלך שנת 2022 החברה מכרה את מלוא זכויותיה במקרקעין כמפורט בבאור 15 טו' להלן. ביום 14 בספטמבר 2022 החברה פרעה את מלוא יתרת ההלוואה.

(9) הלוואה בנקאית - פרויקט "עמק ברכה" תל אביב:

ביום 23 במאי 2022 התקשרה חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן - "הלוואה" או "חברת הפרויקט") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון ללוואה עבור רכישת זכויות המקרקעין בפרויקט בסכום כולל שלא יעלה על כ-29 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "ההלוואה"). בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 9 במאי 2025, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.5%.

להבטחת פירעון המימון הבנקאי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט כלפי הבנק (ערבות ביחס ל-100%).

יצוין כי הלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(10) הלוואה בנקאית - פרויקט מידטאון ירושלים:

ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרה חברת מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של כ-74% ע"י החברה (בשרשור סופי), (להלן - "הלוואה") בהסכם מימון עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-457 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") לצורך מימון יתרת התמורה, דמי פיתוח, תמורת המבנה לשימור, קידום התב"ע החדשה ותשלומי מע"מ נוספים (להלן: "הסכם הליווי").

מסגרת האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 0.4% מועד פרעון ההלוואה עד ליום 1 באוקטובר 2023.

להבטחת פירעון הלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק, יחד עם חברת הבת פאנגאיה ישראל, ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר מסגרת האשראי.

יצוין כי הסכם הליווי כפוף לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12ג' להלן.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף: (המשך):

(11) הלוואה בנקאית - פרויקט ישראל קנדה בסיטי:

ביום 30 באוגוסט 2017, התקשרה שותפות ישראל קנדה בסיטי, שותפות המוחזקת בשיעור של כ- 81% ע"י החברה (בשרשור), (להלן - "הלווה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק"), בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של כ- 194 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הסכם המימון" ו-"המימון") אשר תועמד לצורך תשלום יתרת התמורה בגין רכישת הממכר. בגין המימון תשלום ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.8% בתשלומים רבעוניים, לתקופה של 36 חודשים, ועד ליום 31 באוגוסט 2020 (להלן - "מועד הפירעון האחרון"), כשקרן הלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון. במהלך שנת 2020 נחתם הסכם להארכת מועד פרעון הלוואה ליום 6 ביולי 2023.

בין השנים 2019-2022 התקשרה השותפות עם הבנק בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי נוספות בסך כולל של כ- 84 מיליון ש"ח נוספים במרווח של כ- 0.9% מעל הפריים.

השותפות רשמה שעבוד קבוע על זכויות השותפות המוגבלת על פי ההסכמים עם הבנק והחברה העמידה לטובת הבנק ערבויות בלתי מותנות ובלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל התחייבויות השותפות לבנק.

(12) הלוואה בנקאית - פרויקט בית הנערה, הוד השרון:

ביום 29 ביוני 2021 התקשרה חברת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, (להלן - "הלווה" ו/או "חברת הפרויקט") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולצרכים הנלווים, בהיקף אובליגו כולל של עד כ- 598 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם הלוואה" ו-"ההלוואה", לפי העניין) כמפורט להלן: מתוכו סך של כ- 511 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר הועמד ללווה, וסך נוסף של כ- 87 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין. הלוואות המע"מ נפרעה במלואה ביום 22 בספטמבר 2021.

הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.3% ותפרע ביום 30 ביוני 2023.

ביום 24 בינואר 2022 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "השותף"). כתוצאה מעסקת המכירה במהלך חודש פברואר 2022 החברה פרעה 50% מיתרת הלוואה.

ביום 10 בפברואר התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ- 74.5 מיליון ש"ח בתנאים זהים להסכם המימון.

ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה רשמית מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במרכז נוסף לרכישת זכויות נוספות במקרקעין. ביום 4 באוגוסט 2022 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין הנוספים ולצרכים הנלווים בסכום שלא יעלה על כ- 70 מיליון ש"ח, כמפורט להלן: מתוכו סך של כ- 57 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר הועמד ללווה, וסך נוסף של כ- 6 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין. הלוואות המע"מ נפרעה במלואה ביום 1 בדצמבר 2022.

הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1% ותפרע ביום 30 ביוני 2023.

להבטחת פירעון הלוואות נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר הלוואה.

נכון למועד הדוחות הכספיים סך יתרת הלוואות הינה כ- 388 מיליון ש"ח אשר מסווגת לזמן קצר.

יצוין כי הלוואה כפופה לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12 ג' להלן.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף: (המשך):

(13) הלוואה בנקאית – פרויקט "שדה דב", ת"א:

ביום 18 בנובמבר 2021 השלימה חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ, חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, (להלן – "חברת הבת") את תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין כמפורט בביאור 15 כא' להלן. לצורך השלמת תשלום התמורה התקשרה חברת הבת עם שני בנקים מקומיים (להלן יחד: "המלווים") בהסכם הלוואה (להלן – "ההסכם") להעמדת מסגרת מימון לחברת הבת בסך כולל שלא יעלה על כ-1,449 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ-1,202 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין, וכ-206 מיליון ש"ח לצורך תשלום המע"מ וצרכים נלווים החלים בגין רכישת המקרקעין (להלן: "המימון" או "ההלוואה"), בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(1) מסגרת האשראי בסך כולל שלא יעלה על כ-1,202 מיליון ש"ח ניתנת לניצול החל מיום 16 בנובמבר 2021 ועד ליום 20 במאי 2024 ובעלת תשלומי ריבית חודשיים, ומסגרת אשראי נוספת בסך כולל שלא יעלה על כ-41 מיליון ש"ח, קרן האשראי של המסגרת הנוספת תיפרע ב-11 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 20 במאי 2022.

(2) הלוואת גישור בסך כ-206 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ תפרע עד ליום 16 בפברואר 2022. נכון למועד הדוחות הכספיים נפרעה הלוואת הגישור במלואה.

(3) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.2%

(4) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר ההלוואה.

(5) העמדת הלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות שינוי שליטה. ולרבות במקרה שיתברר כי קיים חשש סביר לאי קבלת האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט עד ליום 30 ביוני 2024 ו/או אם יתברר כי קיים חשש סביר לקיומה של מניעה כלשהי להתחלת ביצוע הפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2024 ו/או אם יתברר כי קיימת מניעה להקמת הפרויקט במתכונת שהוצגה למלווים.

יצוין כי מחצית מיתרת הלוואה כפופה לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12 ג' להלן.

(14) הלוואה בנקאית רכישת מניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ:

ביום 22 באפריל 2021 נטלה החברה, באמצעות שותפות בת המוחזקת בבעלות מלאה של החברה, הלוואה מבנק מקומי בסכום של כ-200 מיליון ש"ח לצורך השלמת תמורת רכישת מניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, כמפורט בביאור 15 יח' להלן. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.85% והועמדה לתקופה של ארבע שנים החל מיום 22 באפריל 2021 ועד ליום 22 באפריל 2025. קרן הלוואה תיפרע בסכומים שונים בתשלומים שנתיים. הריבית בגין ההלוואה תיפרע בתשלומים חצי שנתיים.

להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק, הכולל בין היתר שעבוד קבוע של המניות הנרכשות, וכן נקבעו עילות פרעון מיידי. ככל ויממשו המניות תהיה מחוייבת לפרוע את הלוואה כחלק מהתמורה ממימוש המניות

בנוסף העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר ההלוואה.

לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה סך של כ-3.2 מיליון מניות כמפורט בביאור 33 א' להלן וההלוואה נפרעה במלואה.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף: (המשך):

(15) הלוואה בנקאית רכישת רכישת הבית בכפר שמריהו:

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 80% ע"י החברה (בשרשור סופי), מסגרת אשראי מול בנק מקומי (להלן - "הבנק") בסך כ- 88 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2023, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1%.

להבטחת פירעון מסגרת האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת חזר ההלוואות.

(16) הלוואות מאחרים בש"ח:

(א) ביום 14 ביולי 2020, במסגרת השלמת הסכם המיזוג עם איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן - איי סי אר), כמפורט בביאור 8(4)(ו) לעיל, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם מוכר מניות איי סי אר על סך של כ- 35 מיליון ש"ח. הלוואה נשאה ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.65%. נכון למועד הדוח יתרת קרן הלוואה הינה כ- 12.5 מיליון ש"ח ומועד פרעונה נקבע ליולי 2023.

(ב) לחברה הייתה התחייבות לשותף המחזיק בשיעור של 26.7% בחברת ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ המוחזקת על ידי חברת פאנגאיה (ט.ר.) בע"מ (חברת בת המוחזקת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה), ראה ביאור 15ט'. במהלך שנת 2021 נפרעה הלוואה לשותף במלואה.

ג. אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי:

במסגרת קבלת מספר הלוואות מבנק מקומי (להלן - "הבנק") שנמנו בסעיף ב' לעיל ומסתכמות לסך של כ- 2,413 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, החל משנת 2018 התחייבה החברה כלפי הבנק לעמוד באמות המידה פיננסיות, אשר עודכנו במהלך שנת 2021, כמפורט להלן:

(1) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 700 מיליון ש"ח (להלן - "ההון העצמי המינימלי").

(2) 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).

(3) 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).

(4) 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%.

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) מ-35%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל דרישות הבנק המפורטות לעיל בהתאם לכתב ההתחייבות מול הבנק.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ד. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים:

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
458,052	1,124,256	אשראי מתאגידים בנקאיים
314,868	-	מקדמות והתחייבויות בגין חוזים ממכירת מלאי מקרקעין
<u>772,920</u>	<u>1,124,256</u>	

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
180,586	166,415	166,415	107,894	14,171	58,521	אגרות חוב סדרה ו' (ב' (1))
675,763	796,202	675,763	796,202	-	-	אגרות חוב סדרה ז' (ב' (2))
856,349	962,617	842,178	904,096	14,171	58,521	

שאינם ניתנות להמרה:

ב. פרטים נוספים:

(1) אגרות חוב סדרה ו':

ביום 30 במאי 2019, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 196,587,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') בשיעור ריבית שנתית של 4.7%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 5.13%.

196,587,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן - "אגרות החוב (סדרה ו')"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, אשר תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5 תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 באופן שהתשלום הראשון והתשלום השני יהוו 7.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כל אחד, התשלום השלישי יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), התשלום הרביעי יהווה 45% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') והתשלום האחרון יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כאשר תשלום הקרן הראשון שולם ביום 31 במאי 2021 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2025.

ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת אגרות החוב בספרים הינה כ- 166 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח.

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

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(1) אגרות חוב סדרה ו' (המשך):

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה אל מתחת ל- 400 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 42.5%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש, בהחלטה מיוחדת.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן (סולו) שלא יפחת משיעור של 40% והון עצמי שלא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוחות, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

(2) אגרות חוב סדרה ז':

ביום 4 בינואר 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בשיעור ריבית שנתית של 3.95%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 4.21%.

ביום 19 באפריל 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ז' וגייסה כ-209.2 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 206,754 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 1,012 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 4.17%.

ביום 31 באוגוסט 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ז' וגייסה כ- 277.4 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 277,143 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 1,001 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 4.33%.

ביום 26 בדצמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית למשיקעים מסווגים באמצעות הרחבת אגרות החוב סדרה ז' וגייסה כ-152 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 154,521 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 986 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 4.3%. תמורת ההנפקה התקבלה ביום 4 בינואר 2022.

אגרות חוב סדרה ז' יועמדו לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ז' וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ז'.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027.

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

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(2) אגרות חוב סדרה ז' (המשך):

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

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה אל מתחת ל- 525 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 44%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה מיוחדת.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן (סולו) שלא יפחת משיעור של 42% והון עצמי שלא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוחות, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הדוח נרכשו כ-33 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ-30 מיליון ש"ח.

נכון למועד פרסום הדוח נרכשו כ-47 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ-40.2 מיליון ש"ח.

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הוכר ישירות בהון	גריעה בגין מימוש נכסים	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(184,463)	(87)	19,984	(65,585)	(138,775)	הפרשים זמניים:
(23,198)	-	-	(6,430)	(16,768)	נדל"ן להשקעה
	-	-			מלאי מקרקעין
(24,930)			20,876	(45,806)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
19	61	-	(526)	484	דרך רווח והפסד
116,250	-	-	79,588	36,662	אחרים
					הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו
<u>(116,322)</u>	<u>(25)</u>	<u>19,984</u>	<u>27,923</u>	<u>(164,203)</u>	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הוכר ישירות בהון	הוכר ברווח והפסד	איחוד לראשונה של חברה בת	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(138,775)	157	(95,709)	-	(43,223)	הפרשים זמניים:
(16,768)	-	(1,788)	-	(14,980)	נדל"ן להשקעה
	-				מלאי מקרקעין
(45,806)		(45,806)		-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
484	-	484	-	-	אחרים
36,662	-	21,583	8,450	6,629	הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו
<u>(164,203)</u>	<u>157</u>	<u>(121,236)</u>	<u>10,181</u>	<u>(51,574)</u>	

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,029	71,737
(182,232)	(188,059)
<u>(164,203)</u>	<u>(116,322)</u>

נכסי מסים נדחים
התחייבויות מסים נדחים

ב. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן וכן מאחר ודיבידנדים בין חברות בישראל אינם חייבים במס.

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך):

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,631	9,640	119,212
1,480	5,801	8
<u>10,111</u>	<u>15,441</u>	<u>123,220</u>
11,451	121,236	(47,906)
<u>11,451</u>	<u>121,236</u>	<u>(47,906)</u>
<u>21,562</u>	<u>136,677</u>	<u>71,314</u>

מסים שוטפים:

הוצאות מסים שוטפים
 מסים בגין שנים קודמות
סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים:

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם
 של הפרשים זמניים
סה"כ מסים נדחים

סה"כ הוצאות מס

ד. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
73,795	574,152	384,079
23%	23%	23%
<u>16,973</u>	<u>132,055</u>	<u>88,338</u>
-	(13,686)	(25,347)
-	-	11,923
-	-	(4,961)
5,629	11,134	2,187
(2,552)	(110)	(1,411)
32	1,483	104
<u>20,082</u>		
1,480	5,801	481
<u>21,562</u>	<u>136,677</u>	<u>71,314</u>

סה"כ רווח לפני מסים על הכנסה ולפני רווחי אקוויטי
 שיעור מס סטטוטורי
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

יצירת מס נדחה לראשונה והפסדים והטבות לצורכי מס שלא
 הוכרו בגינם מסים נדחים
 הפסדים שוטפים שלא נוצרו בגינם מס נדחה
 הפרשי מדידה של נכסים והתחייבויות לצרכי מס
 הוצאות מס בגין חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
 המטופלות בשיטת השווי המאזני
 הוצאות מס בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בשותפויות שקופות
 לצורך מס
 אחרות
 התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים שוטפים משנים קודמות
סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

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

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. מידע נוסף:

(1) היבטי המס בישראל:

החל מיום 1 בינואר 2020 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(2) היבטי המס בגין חברות החזקות בקפריסין:

החל מחודש דצמבר 2013 ועד למועד הדוחות הכספיים שיעור מס החברות בקפריסין הינו 12.5%.

בהתאם לאמנה הקיימת לא תחול חבות מס בקפריסין בעת חלוקת דיבידנד מהחברה הקפריסאית לבעלי מניותיה.

(3) היבטי המס בפולין:

שיעור מס החברות בפולין הינו כ- 19%.

(4) היבטי המס ברוסיה:

שיעור מס חברות הינו 20%, באיזורים מסוימים ברוסיה ניתן ליהנות משיעור מס חברות מופחת של 15.5%.

(5) שומות מס לשנים 2016 ועד 2019:

לחברה ולחברת הבת – פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (להלן – "חברת הבת") שומות סופיות עד וכולל שנת 2019.

בחודש דצמבר 2021 נחתם הסכם שומות בין רשות המיסים לבין החברה וחברת הבת, פאנגאיה ישראל (להלן – "חברת הבת") בנוגע לשנות המס 2016-2019. בעקבות הסכם השומות רשמה החברה למועד הדוח התחייבות למסים בסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח. ההשפעה בדוח רווח והפסד הסתכמה לכ- 5.8 מיליון ש"ח בסעיף מיסים על ההכנסה.

(6) שומת מס הכנסה בחברה הבת הצלחת השרון:

ביום 15 בפברואר 2022 חתמה הצלחת השרון על הסכם שומות בשלב ב' בנוגע לשנות המס 2015-2018, בו הוסכם על הקדמת הכרה בהכנסות בניכוי עלויות מיוחדות, לצורכי מס בסך של כ- 65 מיליון ש"ח (חלקה של הצלחת השרון). בעקבות ההסכם שילמה החברה מס בסך של כ- 15 מיליון ש"ח וסכום נוסף של הפרשי הצמדה וריבית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח אשר ישולמו במהלך השנים 2022-2023. בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 נרשמה הוצאה בגין התשלום ששולם לאור מועד ההכרה בזכויות המגורים ברמת השרון. להרחבה ראה באור 15 ה'.

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

ביאור 15 - התקשרויות

א. חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה ופריקט קדימה צורן:

ביום 16 בנובמבר 2006 חתמה הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה להלן - "חברת הבת") על הסכם במסגרתו רכשה זכויות חכירה מהוונות בחלקת קרקע המצויה באיזור קדימה-צורן על פי חוזה חכירה תפעולית ממנהל מקרקעי ישראל. כאמור בביאור 2'ב' טיפלה הקבוצה בזכויות אלה כנדל"ן להשקעה המוצג, בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה, בשווי הוגן.

במהלך השנים 2007-2013 התקשרה חברת הבת בסדרת הסכמים עם מספר רב של צדדים שלישיים למכירת חלקים בקרקע.

יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת יתרה בסך כ- 17.8 מיליון ש"ח בגין זכויות החכירה של חברת הבת במתחם קדימה צורן המשקפות, בהתאם לאמור לעיל, זכויות לכ-66 דונם.

ב. פרויקט "מידטאון תל אביב":

בשנת 2011 התקשרה חברת ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ, חברה המוחזקת ע"י החברה בשיעור 80% (בשרשור) (להלן - "חברת הבת") עם מספר שותפים בהסכם מייסדים להקמת חברה חדשה (להלן - "מידטאון") כאשר חברת הבת תחזיק ב- 37.5% מהון מניות מידטאון.

מידטאון רכשה מגרש בשטח 13.6 דונם הממוקם בסמוך למרכז עזריאלי בתל אביב והקימה עליו פרויקט הכולל מגדל מגורים בן 338 דירות ומגדל משרדים בהיקף כולל של כ-75 אלפי מ"ר ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ-17 אלפי מ"ר (ברוטו) ועד לתום שנת 2018 מכרה ומסרה מידטאון את כלל שטחי המשרדים בפרויקט וכן 334 דירות (מתוך 338 דירות בפרויקט).

במהלך השנים 2019-2020 מכרה מידטאון 3 דירות נוספות, ולאור איחוד נתוני חברת מידטאון במסגרת השלמת רכישת אחזקותיה של שם ותהילה בחברת מידטאון, כמפורט להלן, הכירה החברה בשנים אלה בהכנסות ממכירת דירות.

בשנת 2022 מכרה מידטאון את הדירה שנותרה בפרויקט והכירה בהכנסה של כ- 28 מיליון ש"ח.

ביום 2 בינואר 2019 התקשרה חברת ב.ו.ב. מדף 55, חברה המוחזקת בשיעור של כ-70% על ידי החברה וכ-30% על ידי צד שלישי (להלן - "בוב 55" ו-"השותף", בהתאמה) בהסכם עם כונס הנכסים לזכויות שם ותהילה נכסים והשקעות בישראל בע"מ (להלן - "שם ותהילה") לרכישת מלוא החזקותיה של שם ותהילה (37.5%) בחברת מידטאון (להלן - "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה), במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות (להלן - "המניות הנמכרות") בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח. מימון רכישת המניות על ידי בוב 55 בוצעה בעיקר באמצעות החזר הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד שביצעה חברת מידטאון ע"י נטילת הלוואה בנקאית בסך של כ-270 מיליון ש"ח, כאשר מתוכם סך של 250 מיליון שימשו את מידטאון להחזר הלוואות בעלים ולחלוקת דיבידנד כמפורט לעיל.

ביום 21 במרץ 2019 התקשרה חברת ג.ז. מדף 4, המוחזקת בשיעור 100% ע"י החברה (בשרשור) (להלן - "גז 4") עם אלקטרה השקעות במזכר הבנות מחייב לרכישת מלוא החזקותיה של אלקטרה השקעות (25%) (להלן - "אלקטרה") בחברת מידטאון, במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות (להלן - "המניות הנמכרות"), וכן את זכויותיה של אלקטרה ביחס להלוואות הבעלים שהועמדו על ידה לחברת מידטאון. ההלוואה נפרעו במלואן במרץ 2022. תמורת הממכר שילמה גז 4 לאלקטרה סך של כ-60.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ב. פרויקט "מידטאון תל אביב" (המשך):

עם השלמת העסקאות כמפורט לעיל מחזיקה החברה, באמצעות חברות בשליטתה, ב-100% ממניות מידטאון (כ-81% בשרשור סופי).

ג. פרויקט כחול עתלית:

במהלך שנת 2013 רכשה חברה המוחזקת בבעלות מלאה ע"י החברה (בשרשור סופי) (להלן - חברת הפרויקט) זכויות במקרקעין בשטח כולל של כ-47.5 דונם המצויים בעתלית בתמורה לסך של כ-26.3 ש"ח (כולל מיסי רכישה).

החל משנת 2013 החברה משווקת יחידות לרוכשים במסגרת קבוצת רכישה אשר תקים על המקרקעין שכונת מגורים שתכלול 73 יחידות מגורים צמודות קרקע, 66 דירות גן וגג.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, סך היחידות שמכרה החברה בפרויקט מסך כולל של 139 יחידות: 138 מתוכן 66 יחידות קרקע בגין דירות גן וגג (המהוות 100% מיחידות אלו) והיתרה בגין צמודות קרקע. בשנת 2022 מכרה החברה 2 יח' מגורים בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח (בשנת 2021 מכרה החברה 8 יח' מגורים בתמורה לסך של כ-11 מיליון ש"ח).

נכון למועד הדוח אושרה תב"ע ח/400 למגורים ומעט מסחר, התקבל היתר הריסה ובוצעו במלואם עבודות הריסת המבנים הישנים באתר. בנוסף, נחתם הסכם פיתוח עם הועדה המקומית, אושרה ההתקשרות עם קבלן עבודות פיתוח והחלו עבודות הפיתוח בשטח.

עד לתום שנת 2022 הוכרו במהלך השנים הכנסות מדמי ניהול בסך של 3.6 מיליון ש"ח (מהווה כ-60% מסכום דמי הניהול הצפויים בגין יחידות מכורות) בהתאם לעמידה באבן הדרך ובהתאם למדיניות ההכרה בהכנסות מדמי ניהול כמפורט בביאור 2'ח'.

ד. פרויקט "אפטאון":

במהלך שנת 2015 רכשה שותפות מוגבלת (להלן - "אפטאון"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 64% ועל ידי צדדים שלישיים בשיעור של 36%, זכויות במקרקעין המצויים במתחם "פי גלילות" ברמת השרון בשטח של כ-34 דונם (להלן ביחד: "מקרקעי פז") לרבות מלוא זכויות הבנייה במקרקעי פז (ככל שישנן), לרבות כל הזכויות (ככל שתהיינה) על פי הסכמי השכירות הקיימים למוכר לגבי המקרקעין האמורים, בתמורה לסך של כ-131 מיליון ש"ח.

לאחר הרכישה החלה החברה בשיווק הקרקע ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 שיווקה החברה כ-23.5 דונם מתוך הקרקע בסכום כולל של כ-219 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון:

ביום 1 במרץ 2015, התקשר חברה המוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "חברת הבת") עבור שותפות מוגבלת בהקמה (להלן - "השותפות המוגבלת"), בהסכם עם חברת אלקו בע"מ (להלן - "אלקו") לרכישת מלוא זכויות החכירה של אלקו במקרקעין הידועים כחלקה 130 בגוש 6547, בשטח של כ-64,839 מ"ר, המצויים ברמת השרון (להלן - "המתחם") לרבות המבנים שעליהם, בתמורה לסך של כ-160 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, התמורה כללה את עלות הקרקע בסך של כ-135 מיליון ש"ח וכן דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל.

עד ליום 25 בדצמבר 2016 שילמה השותפות המוגבלת למוכר את מלוא התמורה וזאת כנגד העברת החזקה המשפטית ויתר הזכויות במקרקעין לשותפות המוגבלת. יצוין כי בנוסף לכך, נדרשה השותפות המוגבלת לתשלום מס רכישה בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכן בהיטל השבחה בסך של כ-24 מיליון ש"ח.

קידום הליכי תכנון הפרויקט:

השותפות המוגבלת, בהובלת חברת הבת פעלה לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה ותעסוקה) לאזור מעורב הכולל מגורים ותעסוקה (מסחר ומשרדים) (להלן - "היעוד המתוכנן").

בחודש נובמבר 2022 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב (להלן - "הועדה המחוזית") על הפקדה בתנאים של תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון (פרויקט רמת השרון החדשה הידוע גם בשם 'מתחם אלקו'), להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (להלן - "התוכנית"). נכון למועד פרסום דוח זה, השותפות המוגבלת מילאה אחר כל התנאים לרבות הכנת התוכנית המשלימה והגישה לבדיקת הועדה המחוזית לצורך הפקדת התוכנית להתנגדויות.

התכנית תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת שטחים לשימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר וזאת ב-4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי המסחר. כמו כן, יוקמו 8 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (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.

שיווק זכויות המגורים בפרויקט:

עד ליום 31 בדצמבר 2022 החברה מכרה 588 זכויות ביחידות קרקע למגורים תמורת כ-318 מיליון ש"ח (להלן - "זכויות המגורים הנמכרות").

בהתבסס על פניה המקדמית שהוגשה על ידי החברה בשנת 2017 ודיונים מול סגל רשות ניירות ערך בעניין, החברה לא הכירה בתקופות דיווח קודמות בהכנסה ממכירת זכויות המגורים במקרקעין מאחר וטרם ניתן היה לזהות באופן ספציפי את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח.

לאחר החלטת הועדה המחוזית כאמור לעיל, החברה בחנה מחדש את מועד ההכרה בהכנסה מזכויות המגורים הנמכרות וזאת לאור שינויים מהותיים בנסיבות שחלו בסוף שנת 2022 כמפורט להלן. יוער כי הבחינה במועד ההכרה בהכנסה והטיפול החשבונאי הננקט על ידי החברה הינו לאחר דיונים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך בעניין ולאחר שסגל רשות ניירות ערך הודיע לחברה כי לא יתערב בטיפול החשבונאי שננקט על ידי החברה:

א. בהסכמי המכר נכתב כי הזכות הנרכשת על ידי כל אחד מהרוכשים היא רק לחלק יחסי (אחד חלקי אלף חמש מאות) מסך הזכויות בקרקע ליחידות דיור. בסוף שנת 2022 התגבשה עמדת החברה כי אומד דעת הצדדים (רוכשי זכויות המגורים והחברה) בעת חתימת הסכמי המכר ביניהם, היה כי ככל שתאושר התכנית ובה זכויות למגורים, כל אחד מהרוכשים יהיה זכאי לזכויות בקרקע ליחידת דיור אחת (ממוצעת) שלמה, ולא פחות מכך, וזאת על אף תוצאת החישוב האריתמטי שבהסכם המכר וזאת ללא צורך בתמורה נוספת מצד הרוכשים.

ב. ההתקדמות המשמעותית בהליכי התכנון הבאים לידי ביטוי בכך שהתכנית של המתחם אושרה להפקדה בתנאים על ידי הוועדה המחוזית בחוד נובמבר 2022 כאמור לעיל וכן קבלת חוות דעת משפטית המעריכה כי קיימת סבירות טובה מאוד לאישור זכויות למגורים בהיקף של 600 יח"ד.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון (המשך):

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה מכרה את מרבית החלק בקרקע בגינו יהיו זכויות למגורים ע"פ התוכנית וכן מכרה חלק ניכר מהזכויות הכוללות בקרקע, כאשר הכמות המדויקת של הזכויות שתיוותרנה בידי החברה לאחר המכירות שביצעה, תתברר לאחר האישור הסופי של התוכנית. עוד ברור כי בכל מקרה התמורות ממכירת הזכויות בקרקע שהתקבלו מהרוכשים הן סופיות ובלתי ניתנות להשבה. בהתאם לכך לעמדת החברה, צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שהכרה בהכנסות ממכירת זכויות בקרקע ליחידות דיור וגריעת מלוא המלאי המתייחס לפרויקט רמת השרון כעלות מכר בדוחות הכספיים של החברה, לא תביא לכך שבעתיד יהיה קיטון משמעותי בסכום הרווח מפרויקט זה. לפיכך בשנת 2022 החברה הכירה בהכנסה ממכירת 588 זכויות ביחידות קרקע למגורים כנגד גריעת מלוא המלאי המתייחס לפרויקט רמת השרון בדוחות הכספיים שלה.

יובהר כי בגין כל מכירה עתידית של זכויות בפרויקט לאחר 31 בדצמבר 2022 תיזקף מלוא ההכנסה בגינה בדוחות הכספיים, ללא כל עלות מכר בגינה.

להלן נתונים בדבר היקף ההכנסות והעלויות בהם הכירה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2022:

2022	
מיליוני ש"ח	
318	הכנסות
(198)	עלות המכר
120	רווח גולמי
(18)	הוצאות מכירה ושיווק
102	רווח תפעולי

חלק החברה בתוצאות אלה - 81%.

ידגש כי הרווח שהוכר הינו ודאי והינו הרווח המינימלי ממכירת הזכויות בקרקע ליחידות למגורים.

שיווק זכויות המשרדים בפרויקט:

כמו כן, החל מחודש מרץ 2018 החלה החברה בשיווק שטחי המשרדים שיהיו במקרקעין. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שווקה החברה כ- 191 יחידות קרקע מזכויות המשרדים. היות והזכויות הנמכרות במתכונת זו, מוגדרות באופן ברור ומהוות מכירה של זכויות קיימות הרי שהחברה מכירה בהכנסות בגין מכירת שטחי המשרדים החל מ-2018.

בנוגע לשטחי המסחר החברה טרם החלה בשיווקם.

הסכמי שיתוף:

במסגרת הסכמי המכירה (הן לזכויות בקרקע למגורים והן לזכויות בקרקע למשרדים) הצדדים מתקשרים גם בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול לפיו, בכפוף לאישור שינוי היעוד המוצע, החברה המנהלת אשר תהיה תאגיד מקבוצת החברה, תהיה זכאית לדמי ניהול מכל הרוכשים, אשר יפעלו לבניה במקרקעין במתכונת של קבוצת רכישה. בהתאם להסכמי השיתוף, תהיה זכאית החברה (לרבות באמצעות תאגיד מטעמה), בכפוף לקבלת היתר בניה (ככל שיתקבל), לדמי ניהול של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל יחידת קרקע ממוצעת למגורים שתימכר, בגין כל יחידת קרקע לזכות למשרדים של 250 מ"ר שנמכרה עד ל-31.12.22, ובגין כל יחידת קרקע לזכות למשרדים של כ-129 מ"ר שנמכרה/תימכר לאחר 1.1.23.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ו. פרויקט "אחד העם", ת"א:

ביום 16 בספטמבר 2015, התקשרה חברת הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, להלן - "חברת הבת") על ידי חברה המוחזקת על ידיה (75%) ועל ידי שותפים שונים (25%) (להלן ובהתאמה - "חברת הפרויקט" ו- "השותפים") עם צד ג' בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה בחלקה 38 בגוש 6920 (רחוב אחד העם 13) בתל-אביב בשטח של כ-1,470 מ"ר עליה קיים מבנה משרדים/מסחר בן 5 קומות, וכן כל הזכויות וההתחייבויות עליהם, בתמורה לסך כולל של כ-77 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. התמורה מומנה מהלוואת בעלים של חברת הפרויקט ואשראי בנקאי.

ביום 30 באוגוסט, 2020 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט והחלה בניית הפרויקט הכולל בניין מגורים בן 5 קומות הכולל 69 יח"ד מעל קומת מסחר.

החל משנת 2017 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בנויות בפרויקט ונכון לתום שנת 2022 שווקו 58 יחידות דיור (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך של כ-236 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2'יח" (6) לעיל, רשמה החברה בשנים 2022 ו-2021 הכנסות ממכירת דירות מגורים בסך כ-97 מיליון ש"ח וכ-41 מיליון ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, במהלך השנים 2018-2020 הגדילה חברת הבת את אחזקותיה בחברת הפרויקט ורכשה משותפים בחברת הפרויקט 20% (מצטבר) ממניות החברה ולמועד המאזן מחזיקה חברת הבת ב-95% מהון המניות של חברת הפרויקט.

לענין התקשרות עם בנק מקומי בהסכם ליווי ראה ביאור 12ב(4).

ז. פרויקט "קנדה ישראל בשביל התפוזים":

במהלך שנת 2015 רכשה שותפות בת, המוחזקת ע"י החברה בשיעור 80% (להלן - "השותפות") את הבעלות בחלקות 36 ו-81 בגוש 6413 הממוקמות בדרום מזרח הוד השרון, בשטח כולל של כ-103.6 דונם המיועדים נכון למועד המאזן לחקלאות, בתמורה לסך כולל של כ-104 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). התמורה מומנה ברובה הגדול מתמורות שהתקבלו מהסכמים למכירת הזכויות במקרקעין לרוכשים פוטנציאליים אשר כניסתם לתוקף הייתה מותנית בהשלמת רכישת המקרקעין מהמוכרים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שווקו כ-99 דונם בתמורה כוללת בסך של כ-172 מיליון ש"ח. בשנים 2022 ו-2021 נרשמו הכנסות בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכ-29 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ח. פרויקט "סי טאור":

כללי:

ביום 6 במאי 2016, רכשו חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בשרשור) (להלן - "חברת הבת"), אקרו ש.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו"), תדהר אינוסמנט שותפות מוגבלת (להלן - "תדהר") וצד שלישי נוסף (להלן - "השותף") את זכויות הבעלות במגרשים 4003 ו-4005 בהרצליה פיתוח והתקשרו במקביל במסמך עקרונות המסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם כבעלי זכויות בקרקע לפיו נקבע, בין היתר, כי זכויותיהם של הצדדים בקרקע יהיה כך שכל אחד מחברת הבת, אקרו ותדהר יחזיקו בקרקע בשיעור של כ-30% והשותף יחזיק בקרקע בשיעור של כ-10% (להלן - "הסכם עקרונות לשיתוף הפעולה").

הצדדים רשמו את רכישת זכויות הבעלות בקרקע בספריהם, כל אחד לפי חלקו, והקימו עסקה משותפת סי טאור (להלן - "השותפות") לצורך הסדרת היחסים בניהם, תכנון, תפעול וניהול של הפרויקט.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. פרויקט "סי טאור" (המשך):

כניסת שותף לחברת הבת:

ביום 10 ביולי 2016, התקשרה חברת הבת עם שותף בדבר הקצאת כ-26.67% מהון המניות הרגילות ומהזכויות של חברת הבת, המחזיקה בכ-30% במיזם המשותף בהרצליה פיתוח בתמורה לסך של כ-18 מיליון ש"ח. באמצעות מתן הלוואת בעלים הנושאת ריבית פריים +1.4%. במהלך שנת 2021 הוחזרו הלוואות הבעלים במלואן.

בחודש פברואר 2022, התקשר השותף עם צד ג' למכירת זכויות בחברת הבת. החברה הפעילה את זכות הסירוב מכח הסכם המייסדים ורכשה מהשותף את מניות חברת הבת בתמורה לסך של כ-34 מיליון ש"ח. עם השלמת הרכישה תחזיק החברה במלוא מניות חברת הבת.

התקשרות עם שותף נוסף:

במהלך חודש מרץ 2018, התקשרו חברת הבת, אקרו, תדהר והשותף (להלן ביחד: "השותפים הקיימים") בהסכם עסקה משותפת (להלן: "ההסכם המפורט" ו-"העסקה המשותפת", בהתאמה), עם צדדים שלישיים נוספים (להלן ביחד: "השותפים הנוספים" או "קבוצת חוף התכלת") אשר הינם בעלי זכויות בחלקות 4, 6 ו-12 בגוש 6590 ובחלקות 8 ו-11 בגוש 6591 בהרצליה בגינן הוקצו להם, כל אחד לפי חלקו, מלוא הזכויות במגרש 4004, לפיו יבצעו השותפים הקיימים והשותפים הנוספים (להלן ביחד: "הצדדים") איחוד של מגרשים 4003, 4004 ו-4005 למגרש מאוחד אחד באופן בו הצדדים יהיו בעלים משותפים במושע במגרש אחד בהתאם ליחס אחזקות הקבוע להלן (להלן: "המגרש המאוחד") והם יקימו במשותף את הפרויקט (אשר ביחס אליו מייקרוסופט התקשרה בהסכם כאמור להלן) וקבוצת חוף התכלת תצורף כמשכיר יחד עם השותפים הקיימים להסכם השכירות עם מייקרוסופט (להלן: "איחוד המגרשים"). חלקם היחסי של הצדדים בעסקה המשותפת ובמגרש המשותף עם ביצוע איחוד המגרשים יהיה בהתאם לחלקם היחסי במגרש המאוחד כדלקמן: חלקם של כ"א מבין חברת הבת, אקרו ותדהר יהיה כ-24% מהמגרש המאוחד, חלקו של השותף יהיה כ-8% מהמגרש המאוחד וחלקה של קבוצת חוף התכלת יהיה כ-20% מהמגרש המאוחד. למועד המאזן בוצע איחוד המגרשים למגרש אחד כאשר מלוא זכויות הצדדים במגרש המאוחד (קיימות ו/או עתידיות ו/או בלתי מנוצלות), מכל מין וסוג שהוא הינן בבעלות משותפת של הצדדים לעסקה המשותפת על פי יחס אחזקותיהם כאמור לעיל.

התקשרות השותפים עם מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח:

ביום 11 בדצמבר 2016 זכו הצדדים במכרז להקמת קמפוס של חברת מיקרוסופט ישראל (להלן: "מיקרוסופט") בנכס. ביום 30 בנובמבר 2017 נחתם הסכם השכירות שהינו בבחינת הסכם מחייב, ולפיו החל מיום 1 ביולי 2020 (להלן: "המועד הקובע") תשכור מיקרוסופט מהשותפים משרדים בשטח של כ-44 אלפי מ"ר ברוטו בתוספת 875 חניות ושטחי אחסון (להלן: "השטח המושכר") בפרויקט סי טאור (אשר יישא את השם "מיקרוסופט") לתקופה מצטברת של עד כ-21 שנים (כולל תקופות אופציה כמפורט להלן) ובתמורה שנתית כוללת בסך של כ-53 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2017 קיבלו הצדדים את היתרי הבניה הדרושים להם לבניית הפרויקט (לאחר ששולמו אגרות הבניה בסך של כ-18 מיליון ש"ח) והחלה בנית הפרויקט.

בסוף חודש מרץ 2020 התקבל טופס 4 לנכס ובמהלך חודש יולי הועברה החזקה לידי מיקרוסופט כנגד מסירות הביטחונות כאמור לעיל. מיקרוסופט החלה בתשלום שכר הדירה ממועד העברת החזקה בנכס והחל מחודש אוקטובר 2020 משלמת שכר דירה מלא כפי שנקבע בהסכם.

ביום 21 בדצמבר 2020, חתמו השותפים ומיקרוסופט על תוספת להסכם השכירות, לפיו מיקרוסופט תשכור שטחים נוספים בשטח המושכר בשטח של כ-2.5 אלפי מ"ר מקומות הקרקע, קומת הגלריה, שטחי האחסנה וקומת המרתף בתוספת 53 חניות בתמורה שנתית כוללת בסך של כ-3,870 אלפי ש"ח.

ביום 11 בפברואר 2021, התקבל אישור לשימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים, מרבית השטחים המיועדים למסחר הוסבו למשרדים, תוך הותרת חזית מסחרית בחלק מהמבנה בלבד.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. פרויקט "סי טאוור" (המשך):

קבלת מסגרת אשראי ממוסדיים:

ביום 1 באוקטובר 2020 התקשרו השותפים בפרויקט עם גופים מוסדיים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומקבוצת עמיתים קרנות הפנסיה הותיקות, בארגון של קבוצת הראל (להלן: "המוסדיים") בהסכם הלוואה להעמדת הלוואה לשותפים, נון ריקורס לשותפים המובטחת בפרויקט, בהיקף של 830 מיליון ש"ח לתקופה של 15 שנים ובמח"מ של כ- 10 שנים (להלן ובהתאמה: "הסכם הלוואה"), "סכום הלוואה" ו"הלוואה", לפי העניין) (חלק חברת הבת כ- 200 מיליון ש"ח). הלוואה פרעה את הלוואת הליווי לפרויקט (להלן: "הסכם הלוואה המקורי"). מסכום הלוואה, סך של 780 מיליון ש"ח צמוד מדד. יתרת הלוואה, בסך של 50 מיליון ש"ח, תישא ריבית בגובה של ריבית בנק ישראל בתוספת 1.75%.

ביום 30 לדצמבר 2020, לאחר רישום הבטחונות הנדרשים על פי הסכם הלוואה והתקיימות תנאים נוספים, הועמד סכום הלוואה בפועל, כפי שנקבע בהסכם הלוואה. סכום הלוואה שימש לפירעון מלוא הלוואת הליווי הבנקאית בסך של כ- 652 מיליון ש"ח.

במסגרת קבלת הלוואה השותפות התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

- (א) יחס NOI שנתי לא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח.
- (ב) יחס שירות החוב ההיסטורי (היחס שבין ה-NOI לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה בגין האשראי לאותה תקופה), לא יפחת מ-1.15.
- (ג) יחס שירות החוב החזוי (היחס שבין ה-NOI הצפוי להתקבל בשנה הקרובה לבין תשלומי הקרן והריבית בגין האשראי שצפויים להיות משולמים במהלך אותה תקופה) לא יפחת מ-1.1.
- (ד) יחס ה-LTV לא יעלה לכל מועד בדיקה על:
 - (1) עד תום 3 שנים ממועד הסגירה - 85%.
 - (2) החל מתום 3 שנים ממועד הסגירה ועד תום 6 שנים ממועד הסגירה - 80%.
 - (3) החל מתום 6 שנים ממועד הסגירה ועד תום 9 שנים ממועד הסגירה - 75%.
 - (4) החל מתום 9 שנים ממועד הסגירה ועד תום 12 שנים ממועד הסגירה - 70%.
 - (5) החל מתום 13 שנים ממועד הסגירה ועד פירעון מלוא האשראי - 65%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדים השותפים באמות המידה הפיננסיות.

נדל"ן להשקעה:

החברה עדכנה את שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2022 בהתאם להערכת שווי שקיבלה ממעריך שווי חיצוני לסך של כ- 1,258 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 304 מיליון ש"ח). החברה רשמה בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה סכום של כ- 12.6 מיליון ש"ח בשנת 2022. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ג'(3).

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ט. פרויקט "מתחם לפיד", ת"א:

ביום 1 במרץ 2017, זכתה חברה המוחזקת (להלן - "חברת הפרויקט") בשיעור של כ-55% על ידי החברה וכ-45% על ידי צדדים שלישיים (להלן - "השותפים"), עליהם נמנים צדדים קשורים (21% מחברת הפרויקט) כמפורט להלן (להלן - "השותפים הקשורים") במכרז לרכישת מתחם "לפיד" ברח' אילת בתל-אביב יפו (להלן - "המכרז") בסכום של כ-211 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה.

חברת הפרויקט רכשה מרשות מקרקעי ישראל את זכויות החכירה במתחם לפיד לתקופה של 49 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. כמו כן, בהתאם לתנאי המכרז התחייבה חברת הפרויקט כי מועד השלמת בניית הפרויקט יהיה תוך 60 חודשים מיום מתן תוקף לתוכנית אשר תיזום חברת הפרויקט.

התמורה מומנה מהון עצמי שהעמידו בעלי המניות לחברת הפרויקט (כמפורט להלן) בסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח, מזה חלק החברה (בשרשור סופי) כ-20 מיליון ש"ח אשר מומן ממקורותיה העצמיים של החברה, וכן מהלוואה שנטלה חברת הפרויקט מבנק מקומי (להלן - "הבנק") בסכום של 105 מיליון ש"ח (להלן - "ההלוואה"). לתנאי ההלוואה ראה ביאור 12ב'5).

נכון למועד המאזן סך השקעות השותפים הינו כ-145 מיליון ש"ח והן מוצגות במסגרת סעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

במהלך שנת 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפותו של מר עופר פלדמן, באמצעות חברה בבעלותו (להלן - "פלדמן"), אשר שימש נכון לאותו המועד כמנכ"ל משותף האחראי על תחום הפיתוח העסקי בחברה, ואת הצטרפותו של מר אברהם בן דוד אוחיון באמצעות חברה בבעלותו (להלן - "אוחיון"), בעל עניין בחברה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות) כשותפים בחברה בשיעורים של 1% ו-25% בהתאמה, כעסקאות לא חריגות, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות").

פינוי דיירים במקרקעין:

למועד הרכישה קיימים על המקרקעין 27 דיירים מוגנים ו-6 שוכרים בשכירות חופשית. בהתאם לתנאי המכרז בו זכתה חברת הפרויקט, חברת הפרויקט אחראית לפינוי הדיירים המוגנים. נכון למועד פרסום דוח זה, פונו מרבית הדיירים ולגבי יתרת המחזיקים החברה פועלת באמצעות הליכים משפטיים ו/או משא ומתן בהסכמה לפינויים.

תוכניות חברת הפרויקט בקשר עם המקרקעין:

בכוונת חברת הפרויקט להקים על מתחם לפיד פרויקט מגורים ותעסוקה בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן - "הפרויקט").

כן יצוין, כי בכוונת חברת הפרויקט לפעול לשיווק זכויות המקרקעין למגורים בין כיחידות קרקע במצב As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן כזים, בין בדרך של ביצוע עסקאות קומבינציה ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה. לגבי זכויות המיועדים לתעסוקה, בכוונת החברה להשאירם בבעלותה כנכס מניב. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, טרם התגבשו התנאים המלאים הנדרשים בתקני חשבונאות מקבלים התומכים בשינוי הסיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה.

ביום 7 באפריל 2021, אישרה הוועדה המקומית תל-אביב את התוכנית לפיה היקף הזכויות במתחם המשתרע על שטח של 20 דונם בסמוך לשכונת נווה צדק וטיילת הרברט סמואל בתל אביב (להלן - "המתחם") יעמוד על כ-120 אלפי מ"ר, מתוכם חלק חברת לפיד (חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור 50%) הינו כ-33 אלפי מ"ר, בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות (להלן - "התוכנית"). יצוין כי חברת לפיד מחזיקה כ-7.5 דונם במתחם. ויתרת השטח מוחזקת על ידי צדדים שלישיים (להלן ביחד - "היזמים").

היות שהתוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית, בכוונת היזמים לפעול להפקדת התוכנית ואישורה על ידי הוועדה המחוזית.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י. פרויקט "ישראל קנדה בסיטי":

ביום 19 ביוני 2017, זכתה שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) ואקרו נדל"ן יזום בע"מ, בחלקים שווים (50% כ"א) (להלן – "השותפות המוגבלת" או "השותפות", "השותף"); החברה והשותף יקראו להלן ביחד: "היזמים") במכרז לרכישת נכס המצוי ברח' יהודה הלוי 24 פינת רח' הרצל 19 בתל-אביב הידוע גם כחלק מחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 (להלן – "הממכר" או "המתחם" או "המקרקעין") ששימש כסניף המרכזי של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן – "המוכר"). תמורת מלוא הזכויות במתחם שילמה השותפות למוכר סך של 277 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר 30% מהתמורה שולמה ממקורותיהם העצמיים של השותפים ו-70% מומנה ממימון בנקאי כמפורט בביאור 12ב(12) לעיל.

כמו כן, ביום 5 במרץ 2018 הודיעה המוכר על מימוש אופציה PUT שהוענקה לו ע"י השותפות בגין רכישת זכויות בנייה נוספות במתחם, ובהתאמה, שולם למוכר סכום של כ-7.8 מיליון ש"ח נוספים.

כמו כן, לאור העובדה כי המוכר נותר בעלים של חלקים מחלקה 10 וכן של חלקה 25 (בשלמות) בגוש 6924 הסמוכה למקרקעין נשוא הסכם המכר (להלן – "מקרקעי המוכר"), עם חתימת הסכם המכר, המוכר והשותפות התקשרו בהסכם שיתוף (להלן – "הסכם השיתוף") המסדיר את מערכת היחסים בין המוכר לשותפות כבעלים של מקרקעי המוכר והמקרקעין, ובהתאמה, ובין היתר קובע הסכם השיתוף כי כל צד יהיה זכאי באופן בלעדי לזכויות והחובות בגין חלקו בקרקע. בנוסף, בהסכם השיתוף נקבע כי המוכר והשותפות ישתפו פעולה בקשר עם הליכי קידום תוכנית תא/5000, שהינה תוכנית המתאר החלה על המקרקעין ומקרקעי המוכר, ובהתאם נקבע כי למקרקעין ישויכו מירב הזכויות האפשרויות לניצול בשטח המקרקעין בלבד מכח תוכנית תא/5000 (ללא נידון) ויתרת הזכויות מכח תוכנית זו ישויכו למקרקעי המוכר. בחודש נובמבר 2019 נחתמה בין המוכר לבין השותפות תוספת להסכם השיתוף הכוללת הוראות המתייחסות לעובדה שמקרקעי המוכר והמקרקעין נכללו יחד כתא שטח אחד במסגרת התב"ע שקודמה על ידי השותפות, וכן הוראות המתייחסות לבינוי.

תכניות השותפות בקשר עם המקרקעין:

ביום 9 בספטמבר 2020 קיבלה החברה הודעה בדבר מתן תוקף לתב"ע המוצעת מכוח תכנית תא/5000 המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יח"ד בשטח של 10,775 מ"ר; (ב) שטחי משרדים ו/או מלונאות ומסחר בשטח של 25,047 מ"ר; ו-(ג) מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר.

בכוונת השותפות להקים על המתחם פרויקט מגורים, תעסוקה ומלונאות בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה (לעיל ולהלן – "הפרויקט").

כמו כן יצוין, כי בכוונת היזמים להשאיר בבעלותם את שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה ומלונאות כנכס מניב ולפעול לשיווק יחידות המקרקעין המיועדות למגורים בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה.

בהתאם לאמור, הפרידה השותפות את רכיב נדל"ן להשקעה מהמלאי בהתבסס על היחס בין השווי ההוגן ליום הרכישה של שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה לבין שווי הפרויקט בכללותו.

התקבל היתר הריסה לזכויות השותפות במקרקעין ותחילת הריסת הבניין צפויה להתבצע במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. פרויקט "ישראל קנדה בסיטי" (המשך):

רכישת אחזקתיה של אקרו נדל"ן יזום בע"מ בזכויות השותפות:

ביום 30 בדצמבר 2020 (להלן: "מועד חתימת ההסכם"), ולאחר שהתקבל אישור הבנק לשינוי השליטה בשותפות ובשותף הכללי, התקשרו החברה, מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור") וצד שלישי נוסף (להלן: "המשקיע") (החברה, מור והמשקיע ייקראו להלן יחד: "הרוכשות") עם אקרו נדל"ן יזום בע"מ, המחזיקה ב-50% מהשותפות וב-50% מהשותף הכללי (להלן: "המוכרת") בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו הרוכשות רכשו מהמוכרת את מלוא החזקותיה בשותפות המוגבלת, במצב As-Is, כך ששיעור החזקותיהן של כ"א מהמוכרות בשותפות המוגבלת הינו כדלקמן: החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתה) - 81%, מור - 18% המשקיע - 1%; ובאופן שהחברה בלבד רכשה את מלוא החזקותיה של המוכרת בשותף הכללי, במצב As-Is (בתמורה לסכום זניח) כך שעם השלמת העסקה מחזיקה החברה (בשרשר) במלוא ההון המונפק והנפרע (100%) של השותף הכללי (להלן יחד: "הממכר") בתמורה לסך כולל ברוטו של 220 מיליון ש"ח ותמורה כוללת נטו בסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (היינו התמורה הכוללת ברוטו בניכוי 50% מיתרת הלוואה בנקאית) (להלן: "התמורה נטו").

התמורה נטו שולמה במלואה במועד החתימה כאשר חלק החברה הסתכם לסך של כ-38 מיליון ש"ח והוא מומן ממקורותיה העצמיים (להלן - "הלוואת הבעלים הנוספת"). בד בבד עם החתימה על ההסכם, התקשרו החברה, מור והמשקיע בהסכם שותפות (להלן: "הסכם השותפות") המסדיר את יחסיהן כשותפות בשותפות המוגבלת לפיו מור והמשקיע העמידו סך של כ-80 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח בגין חלקם בתמורה נטו, בהתאמה.

כאמור, עם השלמת העסקה ורכישת הפעילות עלה שיעור האחזקה של החברה בשותפות ל-81% (בשרשר סופי) והחל מיום 30 בדצמבר 2020 החלה החברה לאחד את נתוני השותפות בדוחות הכספיים, חלק הצגתם בדוחות הכספיים כהשקעה בחברה בכלולה. כתוצאה מצירוף העסקים שהושג בשלבים, החברה מדדה מחדש את חלקה בזכויות ההוניות בשותפות לפני צירוף העסקים בשווי ההוגן למועד הרכישה והכירה בשנת 2020 ברווח של כ-41 מיליון ש"ח בסעיף הכנסות אחרות (בניכוי עלויות עסקה).

ביום 10 בפברואר 2021 הגדילה השותפות הלוואה בנקאית קיימת בסכום של 40 מיליון ש"ח נוספים. סכום ההלוואה הנוסף שימש בין השאר לפרעון של הלוואות הבעלים הנוספת, הכל בהתאם לתנאי ההסכם.

יא. פרויקט "סאנסט":

ביום 8 בנובמבר 2017, התקשרה שותפות מוגבלת המוחזקת בשיעור של כ-75% על ידי החברה (בשרשר סופי) וכ-25% על ידי צדדים שלישיים (להלן ובהתאמה: "השותפות", "השותפים") עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן - "המוכר") בהסכם (להלן - "הסכם הרכישה") לרכישת זכויות הבעלות במחצית (50%) בלתי מסיימת מהזכויות בחלקות 457 ו-459 בגוש 6632 בתל אביב, בשטח של כ-8,000 מ"ר, בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 בצפון מערב תל אביב ואשר בגין קיימות זכויות מתאריות לבנייה, בכפוף ולאחר אישורי טבלאות הקצאה, תוכניות מפורטות וקבלת היתרים כדין, שתהיינה שוות לכ-96 יחידות אקוויוולנטיות במתחמים שונים בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 (להלן - "המקרקעין" או "הממכר"), במצבם כפי שהוא (As-Is) בתמורה לסך כולל של 90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה.

תמורת המכירה מומנה מהלוואות בעלים שהעמידו השותפים לשותפות ומימון בנקאי בסך של כ-58 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 נפרע המימון הבנקאי במלואו.

עוד נקבע בהסכם הרכישה כי עלויות פיתוח והיטלי השבחה יחולו במלואם על השותפות. נכון למועד המאזן, שילמה השותפות סכום כולל של כ-29 מיליון ש"ח בגין העלויות הנ"ל.

במהלך שנת 2022 רכשה החברה בחזרה את אחזקותיהם של השותפים בשותפות ופרעה את מלוא יתרת הלוואות השותפים בתוספת הריבית שנצברה.

כן נקבע כי פעולות השיוק, כחלק מהוצאות השותפות במסגרת העסקה, יבוצעו על ידי החברה והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק בהתחשבות חודשית, בגין מכירת יחידת קרקע - בשיעור של 3% בתוספת מע"מ, ממחיר היחידה, וכן לתשלום בגין עסקאות שכירות, כמפורט בכתבי הצטרפות.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. פרויקט "סאנסט" (המשך):

בכוונת השותפות לשווק את הזכויות במקרקעין, כולן או חלקן, בין כיחידות קרקע לפני פעולות תכנוניות כלשהן במקרקעין, בין כיחידות קרקע לאחר פעולות אלה או חלקן, ובין בכל דרך אחרת לרבות בניית הפרויקט ומכירתו ו/או שילוב בין החלופות הנ"ל, ולרבות מכירת הממכר בשלמותו ו/או כל חלק ממנו לצד שלישי.

נכון ליום המאזן מכרה השותפות כ-42 יחידות קרקע מתוך כ-96 יחידות קרקע אקוויולנטיות במתחם. בהתאם במדיניות ההכרה בהכנסה של החברה הכירה החברה בשנים 2021 ו-2022 בהכנסה בגין מכירת יחידות אלה בסך כ-0 מיליון ש"ח וכ-9.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

יב. רכישת "בית יורוקום" (פרויקט "צומת ערים"):

בין השנים 2018 - 2020 התקשרה חברה נכדה (100%) של החברה (להלן - "חברת הפרויקט") במספר הסכמים מול מספר מוכרים לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כחלקה 895 בגוש 6128 ברחוב דב פרידמן מס' 2 ו-4 ברמת גן, בשטח כולל של כ-2,056 מ"ר (להלן - "בית יורוקום" ו-"הקרקע", בהתאמה) בתמורה מצטברת של כ-160 מיליון ש"ח (כולל מיסי רכישה), לנכנסה תחתם בקשר עם זכויות והתחייבויות השוכרים בנכס.

ביום 22 בספטמבר 2020 הומצא לחברה פרוטוקול החלטת מליאת הוועדה המקומית של רמת גן (להלן: "הועדה") לפיו החליטה הוועדה בישיבתה מיום 9 בספטמבר 2020 להמליץ על הפקדת תוכנית אשר בכפוף לאישורה ומתן תוקף לתוכנית על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, תאפשר הגדלת זכויות הבניה בפרויקט להקמת מגדל מסחר ותעסוקה בן 55 קומות (כולל 3 קומות טכניות), בהיקף שטחים כולל של כ-64 א' מ"ר.

ביום 2 בדצמבר 2021 הוצא היתר הריסה למבנה הקיים. החברה בשיתוף עם עיריית רמת גן פועלת לקידום התכנית בועדה המחוזית ולהסבת חלק מהזכויות לשטחי מגורים, תוך הרחבת התועלות הציבוריות ובכוונתה לפעול להקמת שיווק הפרויקט בדרך של נכס מניב.

ביום 11 באוגוסט 2021, התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן: "המוכרת"), עם מור קופת גמל בע"מ (להלן: "הקונה"), בהסכם למכירת 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה לסך של כ-55 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה למוכרת בתשלום אחד במועד החתימה. התמורה כללה תשלום בגין המניות הנמכרות וכן עבור רכישת כ-19.9% מהלוואות הבעלים אשר העמידה המוכרת לחברת הפרויקט. יצוין, כי התמורה מהקונה בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע עליה יוקם הפרויקט שווי של כ-390 מיליון ש"ח.

במהלך חודש אוגוסט 2021, התקשרה המוכרת עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "הרוכשים הנוספים"), בהסכמים למכירת 9% נוספים מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה כולל של כ-30 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה למוכרת בתשלום אחד. התמורה כללה תשלום בגין המניות הנמכרות וכן עבור רכישת 9% מיתרת הלוואות הבעלים אשר שהעמידו כלל בעלי מניות חברת הפרויקט באותו המועד. יצוין, כי התמורה מהרוכשים הנוספים בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע עליה יוקם הפרויקט שווי של כ-450 מיליון ש"ח.

ביום 26 באוקטובר 2021, התקשרה המוכרת עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן יחד: "מנורה"), בהסכם למכירת 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה לסך של כ-55 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה למוכרת בתשלום אחד. התמורה כללה תשלום בגין המניות הנמכרות וכן עבור רכישת 20% מסך הלוואות הבעלים אשר העמידה המוכרת ושאר בעלי מניות חברת הפרויקט. יצוין כי התמורה ממנורה בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע עליה יוקם הפרויקט שווי של כ-390 מיליון ש"ח.

לאור האמור מהעסקאות הנ"ל, ליום 31 בדצמבר 2022 הועמד הנכס על שווי של כ-398 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ-396 מיליון ש"ח). וכן הוכר הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה בשנת 2022 בסך כ-4 מיליון ש"ח.

במקביל להתקשרויות המפורטות לעיל, כל אחד מהצדדים התקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברת הפרויקט ועם השלמת עסקאות המכירה מחזיקה החברה בכ-51% (בשרשור) במניות חברת הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, מפעילה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, חניון בתמורה לדמי שכירות חודשיים המשולמים לחברת הפרויקט.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ג. פרויקט "ביזנס וילאג", נתניה:

ביום 1 בנובמבר 2018, התקשרה החברה, באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה (בשרשרת סופי) ו-40% על ידי צדדים שלישיים (להלן - "חברת הפרויקט"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם (להלן - "ההסכם" ו-"המוכר", בהתאמה) לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בנתניה, במצבם כפי שהוא (As-Is), בתמורה לסכום של כ-134 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במסגרת ההסכם רכשה חברת הפרויקט מהמוכר את זכויות בעלות במקרקעין המצויים באזור התעשייה הצפוני של נתניה, הידועים כגוש 8236, חלקה 175 בשטח רשום של כ-72 דונם ובכפוף לחכירות לדורות לטובת צדדי ג' על שטח של כ-18 דונם מתוכם (להלן - "המקרקעין"). על יתרת המקרקעין שאינה כפופה לחכירות הנ"ל, בשטח של 54 דונם, קיימים מבנים המיועדים לשימושי תעשייה, המושכרים לצד ג' (להלן ובהתאמה - "יתרת המקרקעין", "המבנים" ו-"השוכר") בדמי שכירות שנתיים של 1.35 מיליון דולר ארה"ב עד לשנת 2025. לשוכר אופציה נוספת להארכת השכירות עד לשנת 2030.

החל מחודש פברואר 2019 חברת הפרויקט משוקת את המקרקעין ונכון לתום שנת 2022 הכירה ברווח גולמי מצטבר של כ-84 מיליון ש"ח (חלק החברה 50.4 מיליון ש"ח) בגין מכירת כ-20 דונם מהקרקע. תמורות המכירה שימשו את חברת הפרויקט לפרעון מלא המימון הבנקאי וחלק מהלוואות הבעלים.

בכוונת החברה לפעול להשבחת המקרקעין על-ידי תוספת משמעותית של זכויות בניה בשימושים מעורבים באמצעות קידום תכנית מפורטת בוועדות התכנון. בכוונת החברה לפעול לשיווק שטחים במצבם As-Is ו/או זכויות הבניה שיווצרו מכח התכנית המשביחה.

בחודש יוני 2019 החליטה ועדת התכנון המקומית להמליץ לוועדת התכנון המחוזית על הפקדת תוכנית בגין כ-54 דונמים מתוך המתחם (להלן - "התוכנית"), בהיקפי בנייה בשטח כולל של כ-280,000 מ"ר לעומת 300% המאושרים נכון למועד המאזן בשימושים שעיקרם תעסוקה, וכן שימושי תעשייה עתירת ידע, מגורים מיוחדים, מרפאות, שימוש מלונאי, דיור מוגן, מסחר ומבני ציבור.

ד. "ישראל קנדה מלונאות":

(1) הקמת חברת ישראל קנדה מלונאות:

במהלך שנת 2019 הקימה החברה, יחד עם מר ראובן אלקס (להלן - "אלקס") ומר עופר פלדמן (להלן - "פלדמן") חברה חדשה אשר תשמש כזרוע המלונאות של החברה בישראל (להלן - "חברת המלונאות"; החברה, אלקס ופלדמן להלן - "הצדדים" או "בעלי המניות") והתקשרו בהסכם מייסדים.

עוד יצויין, כי פלדמן כיהן עד ליום 8 באוגוסט 2018 כמנכ"ל משותף האחראי על תחום הפיתוח העסקי בחברה ומהמועד האמור מעניק שירותי ייעוץ לחברה. מר פלדמן יזם את הקמת חברת המלונאות וקשר בין החברה לבין אלקס. פלדמן יהיה זכאי לקבל מהחברה 2.5% נוספים מחברת המלונאות כפי שמפורט בהמשך.

ההסכם תוקן בתוספת שנחתמה בסמוך למועד החתימה, מסגרת התוספת להסכם, סוכם בין ישראל קנדה ובין פלדמן כי פלדמן יהיה זכאי למניות רגילות נוספות של החברה המשקפות 2.5% מההון המונפק של החברה נכון להקמתה, במקרה ששווי חברת המלונאות במהלך תקופה של 3 שנים מהקמתה יעלה על 300 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם נקבע כי זכאותו של פלדמן לקבלת המניות הנוספות הינה על דרך קבלן מישראל קנדה, אך כוונת הצדדים הייתה כי פלדמן יוכל לקבל את המניות הנוספות במישרין מישראל קנדה או על דרך הקצאתן מהחברה תוך שהחברה תקצה מניות גם לאלקס או חברה בבעלותו הבלעדית בכדי לשמור על חלקו בחברה ובאופן שמבחינה כלכלית תבוא הקצאת המניות הנוספות לפלדמן רק על חשבון חלקה של ישראל קנדה בחברה (ולא על חשבון של אלקס).

לשם הערכת שווי ההטבה שניתנה לאלקס ופלדמן בשנת 2019, בוצעה עבודה על ידי מעריך שווי וההטבה הוערכה בשווי של כ-580 אלפי ש"ח למועד הענקתן, שווי ההטבה נזקק כתשלום מבוסס מניות בתקופת הדוח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יד. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

בהתאם לאמור, בחודש יולי 2022 נחתם בין בעלי המניות בחברה, הסכם להקצאת מניות לבעלי המניות בחברה אשר, בין היתר, מוציא לפועל את ההסכמה האמורה על דרך הקצאת 37,139 מניות לפלדמן ביחד עם הקצאת 32,371 מניות לחברה בבעלותו הבלעדית של אלקס תמורת השקעה אשר תקוזז מתמורת רכישת חברת א.ר.נ בע"מ אשר בבעלותו של ראובן אלקס וכל זאת בתשלום תמורה נטו לראובן אלקס בסך של כ-2.95 מ"ש"ח.

בהתאם לאמור, בחודש יולי 2022 נחתם ההסכם בין ישראל קנדה מלונאות בע"מ (להלן: "החברה") לבין החברה אשר בבעלותו הבלעדית של ראובן אלקס, בהתאם להסכם, החברה רכשה את כל מניות של חברת א.ר.נ מלונאות בע"מ המוחזקות ע"י החברה אשר בבעלותו הבלעדית של ראובן אלקס והפכה לבעלת 100% מהון המניות המונפק של חברת א.ר.נ מלונאות בע"מ (שהנו נפרע במלואו), על בסיס דילול מלא, וזאת בתמורה לסכום של 5.15 מיליון ש"ח.

על-פי הסכם המייסדים, יחזיקו החברה אלקס ועופר פלדמן (להלן ולעיל - "פלדמן") בחברת המלונאות בשיעורים של 75%, 20% ו 5% בהתאמה, ואלקס יכהן כמנכ"ל חברת המלונאות בתמורה לדמי ניהול חודשיים. עוד נקבע כי אלקס יעביר לחברת המלונאות פעילות ניהול קיימת שלו בתחום המלונאות בישראל.

לעניין זה יצוין, כי אלקס התקשר עם חברת מידטאון בע"מ, חברה נכדה המוחזקת בשיעור אחזקה של כ-81% בשרשור סופי (ראה ביאור 15 ב' לעיל), בהסכם להשכרת כ-4,350 מ"ר מהשטח המסחרי בפרויקט מידטאון כנגד דמי שכירות חודשיים וזאת לצורך הקמת בית מלון אשר הסכם השכירות עמו הומחה אף הוא (לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דיון) לחברת המלונאות (להלן - "הסכם שכירות מידטאון"). כתוצאה מהמחאה זו של הסכם שכירות מידטאון סווגו שטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים.

(2) הסכם להשכרת מלון "גלי כנרת":

ביום 4 בספטמבר 2019 התקשרה חברת המלונאות, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן - "המשכיר"; ויחד עם חברת המלונאות - "הצדדים"), בהסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן - "הסכם השכירות") לפיו תשכור ותפעיל חברת המלונאות את בית המלון הידוע בשם מלון "גלי כנרת" בטבריה, הכולל כ-120 חדרים וסוויטות, ובעל חוף רחצה פרטי, ספא ובריכת שחייה (להלן - "המלון").

הסכם השכירות יהיה לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 (להלן - "תקופת השכירות הראשונה"), בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 10 ו-4 שנים (ובסך הכול 24 שנים). כניסת הסכם השכירות לתוקף היתה כפופה לאישור רשת מלונות רימונים את סיומו המוקדם של הסכם השכירות הקיים במלון בינה ובין המשכיר, וכן לאישור הממונה על התחרות להתקשרות הצדדים בהסכם אשר התקבלו.

במסגרת הסכם השכירות התחייבה חברת המלונאות לבצע שיפוץ במלון בהיקף כולל של כ-30 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) (להלן - "השיפוץ"), מתוכו סך של 20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון) מומן על ידי המשכיר (להלן - "סכום ההשקעה"). חברת המלונאות תשיב את סכום ההשקעה בתשלומים שיפרסו על פני תקופה הנקובה בהסכם השכירות.

חברת המלונאות תשלם דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), למעט בקשר עם 24 החודשים הראשונים לתקופת השכירות הראשונה בלבד, בהם שולמו דמי שכירות מופחתים של כ-3.5 מיליון ש"ח (להלן - "דמי השכירות הבסיסיים"). כמו כן, חברת המלונאות תשלם בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים דמי שכירות נוספים הנגזרים מהפדיון המתקבל מהמלון, כקבוע בהסכם השכירות.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י.ד. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

(3) רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש:

ביום 24 בנובמבר 2020 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה חברת המלונאות (להלן: "הרוכשת"), בהסכם מכר עם טמרס מלונות בע"מ שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" ו-"המוכרת", בהתאמה) לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של פרייד ים המלח בע"מ וטמרס נופש בע"מ (להלן: "פרייד ים המלח" ו-"טמרס נופש", בהתאמה) חברות בבעלותה המלאה של המוכרת המחזיקות ברשת המלונות (פרייד ים המלח וטמרס נופש ייקראו להלן יחד: "התאגידים הנרכשים") והינן הבעלים ובאופן שפרייד ים המלח הינה הבעלים של מלון דניאל ים המלח וטמרס נופש הינה המפעילה של מלונות, ווסט אשדוד, ווסט תל-אביב הכוללים כ-480 חדרים (להלן יחד: "המלונות") בתמורה לסך כולל בסך של כ-155 מיליון ש"ח, בניכוי החוב פיננסי נטו כפי שיהיה נכון למועד ההשלמה ובניכוי ערכו של ההון החוזר השלילי של התאגידים הנרכשים כפי שיהיה במועד ההשלמה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ההון העצמי ששולם בעסקה מסתכם בסך של כ-35 מיליון ש"ח, מהם סך של כ-31 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה (להלן: "התמורה ששולמה").

בנוסף לתמורה כאמור לעיל, הרוכשת תשלם למוכרת בגין המניות הנרכשות תמורה נוספת (צמודה למדד המחירים לצרכן) בסך של עד 14 מיליון ש"ח אשר תשלומה תלוי בביצועי מלון ווסט תל אביב, ווסט אשדוד (לתקופה מוגבלת עד לסיום הסכמי השכירות הנוכחיים של כל אחד מהמלונות כאמור) וניצול הפסדים צבורים לצרכי מס (לתקופה שאינה מוגבלת בזמן אך מוגבלת בתקרה שנקבעה בהסכם), הכל בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם (להלן: "התמורה הנוספת"). החברה העמידה לטובת המכרז ערבות להבטחת התחייבויותיה של הרוכשת לתשלום התמורה הנוספת. הקבועים בהסכם (להלן: "התמורה הנוספת"). החברה העמידה לטובת המכרז ערבות להבטחת התחייבויותיה של הרוכשת לתשלום התמורה הנוספת.

להלן פרטים אודות התאגידים הנרכשים:

שם התאגיד הנרכש	עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות / חכירה / ניהול / שכירות)	מס' חדרים	שיעור החזקות (%)	מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול	תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה
פרייד ים המלח	ים המלח	דניאל	ניהול ובעלות	302	100%	מועד ההשלמה	תקופת החכירה עם רמ"י תהא בהתאם להסכם עימה עד לשנת 2042
טמרס נופש	אשדוד	West	ניהול ושכירות	113	100%	מועד ההשלמה	שכירות עד לתאריך 31 בדצמבר 2034
טמרס נופש	תל אביב	West	ניהול ושכירות	65	100%	מועד ההשלמה	שכירות עד לתאריך 31 בדצמבר 2023

עם השלמת המיזוג, פנתה החברה למעריכי שווי חיצונים לצורך ביצוע הקצאה של עלות צירוף עסקים בגין רכישת המניות ובהתאם להערכת השווי שהתקבלה רשמה החברה הרוכשת רווח מרכישה הזדמנותית בסך כ-13.8 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות עסקה). הרווח מרכישה הזדמנותית כאמור נובע בעיקר משערוך מלון פרייד ים המלח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י.ד. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

(3) רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש (המשך):

להלן ריכוז חישוב השפעת צירוף העסקים וחישוב הרווח בדוחות החברה הרוכשת כתוצאה מהשלמת עסקת המיזוג:

אלפי ש"ח	
(34,500)	תמורה שהועברה מהחברה הרוכשת
3,900	בניכוי התאמות הון חוזר
<u>(30,600)</u>	תמורה נטו שהועברה מהחברה הרוכשת
(7,200)	תמורה מותנית
51,600	נכסים מזוהים, נטו שנרכשו (כולל עלויות עסקה)
<u>13,800</u>	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי

להלן פירוט הסכומים שהוכרו במועד הרכישה מפורטים בנספח ג' לתזרים המזומנים:

אלפי ש"ח	זרימת מזומנים נטו ברכישה
157,440	סה"כ עלות הרכישה (כולל עלויות עסקה)
	בניכוי
(124,259)	הלוואות בנקאיות ופרעון הלוואות מוכר
(5,000)	מקדמה ששולמה
<u>(606)</u>	בניכוי מזומנים ושווה מזומנים שנרכשו
<u>27,575</u>	סה"כ

בעקבות השלמת העסקה, סך חדרי המלון שבבעלות ובניהול הרוכשת נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על כ- 1,300 חדרים.

(4) רכישת מלון ווסט תל אביב

ביום 2 בנובמבר 2021 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה חברת פרייד ים המלח בהסכם מכר עם אשדר חברה לבניה בע"מ ("להלן: "אשדר") וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת (להלן: "קרן ריאליטי") (אשדר וקרן ריאליטי יקראו להלן יחד: "המוכרות") בהסכם לרכישת 52 דירות נופש מתוך 65 דירות נופש המהוות יחד את מלון ווסט תל-אביב (להלן: "ההסכם" ו-"המלון", בהתאמה), הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 6621 בתל אביב.

השלמת העסקה מותנית באישור משרד התיירות בתוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "התנאי המתלה"). היה ולא יתקיים התנאי המתלה במועד ההשלמה, ההסכם יבוטל.

בתמורה לממכר, ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תשלם הרוכשת למוכרת סך של 82 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), במועדים כדלקמן:

- א. סך של 5 מיליון ש"ח שהופקדו בנאמנות על ידי הרוכשת במועד החתימה על ההסכם
- ב. סך של 15.5 מיליון ש"ח בחלוף 7 ימים מהתקיימות התנאי המתלה (להלן: "התשלום השני")
- ג. היתרה, בסך של 61.5 מיליון ש"ח בחלוף 60 ימים ממועד החתימה או 7 ימים מיום התשלום השני, לפי המאוחר מבניהם.

ביום 6 ביולי 2022 ולאחר שהתקיים התנאי המתלה, שילמה הרוכשת את מלוא התמורה למוכרות ובכך השלימה את רכישת הממכר.

ביום 24 בנובמבר 2022 התקשרה הרוכשת בהסכם לרכישת יחידה נוספת בסך של 1.7 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י.ד. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

(5) רכישת חלק מהמקרקעין המהוים את כפר הנופש גונן:

ביום 3 בינואר 2022 התקשרה חברת ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (לשעבר פרייד המלח בע"מ) (להלן - "הרוכשת"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן - "הרוכשת"), בהסכם רכישה למתחמי אירוח בקיבוץ כפר נופש גונן וזאת באמצעות רכישת 74% מהזכויות באגש"ח משותף אשר יחזיק במקרקעין יחד עם הקיבוץ עצמו אשר יחזיק ביתרת 26% מהזכויות באגש"ח.

ההסכם מותנה בתנאי מתלה שהינו קבלת אישור עסקה מרמ"י להעברת חלק מהמקרקעין המוסדרים לאגודה לאגש"ח המשותף, אשר במסגרתו יתקבלו חוזה ו/או חוזי חכירה מהוונים על שם האגודה.

תקופת התנאי המתלה 12 חודשים כאשר תעמוד לחברה הזכות להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה בשתי תקופות בנות 6 חודשים כ"א בהתאמה.

התמורה ההסכמית בגין רכישת יחידות ההשתתפות באגש"ח המשותף הינה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, אשר תשולם באופן הבא:

- א. 10% מהתמורה ההסכמית, שולם לנאמן במועד חתימת ההסכם.
- ב. כל תשלומי המיסים (שבח, תשלומים למנהל וכד') שיידרשו מהקיבוץ עד קיום התנאי המתלה - ישולמו על ידי הרוכשת על חשבון התמורה.
- ג. יתרת התמורה ההסכמית תשולם לקיבוץ עם התקיימות התנאי המתלה.

סך של כ- 3 מיליון ש"ח, ישולם על ידי האגודה עבור המקרקעין הלא מוסדרים, במועד בו יוסדרו ויוקצו לאגודה. סכום זה ישולם ישירות לרמ"י בחלקו (כפי הנדרש) והיתרה ממנו תשולם ישירות לקיבוץ כתמורה נוספת לתמורה ההסכמית. כמו כן, קיים סיכום לפיו הסכם השכירות הקיים עם החברה, יוסיף להישאר בתוקפו לאורך תקופת השכירות המקורית (5 שנים החל מחודש נובמבר 2020). ובמהלך תקופה זו, יהיה זכאי הקיבוץ ל-100% מתקבולי השכירות לפיו באגודה. לאחר מכן, תקבולי השכירות יחולקו בהתאם ליחס האחזקות באגודה.

נכון למועד חתימה על הדוחות לא התקיים התנאי המתלה.

(6) רכישת מתחם של כשישה דונם באילת:

ביום 29 במרץ 2022, התקשרה חברת ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (לשעבר: פרייד ים המלח בע"מ) חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת המלונאות (להלן - "הרוכשת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מלוא הון המניות של חברה אשר מחזיקה בזכויות החכירה המהוונות ביחס למגרש בשטח של כ- 6 דונם הידוע כמגרש 20ד' לפי תוכנית 02/41/114/03 ברחוב קאמן 1 אילת (להלן בהתאמה - "החברה המוכרת" ו-"חברת הנכס באילת") תמורת 50 מיליון ש"ח (להלן - "התמורה"). מועד ההשלמה נקבע ל-30 יום לאחר התקיימות התנאים המתלים כהגדרתם להלן.

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

עם חתימת התוספת, ההלוואה בסך של 22 מיליון ש"ח שהעמידה הרוכשת לחברה המוכרת נפרעה ומהווה את התשלום הראשון בעסקה.

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

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י.ד. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

(7) הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה:

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

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

בהמשך לאמור לעיל, על פי ההסכם קיימת התחייבות להקצאת מניות נוספות למנורה ולהתאמת מחיר מימוש האופציות אם במהלך התקופה המתחילה במועד החתימה ומסתיימת במועד מבין IPO ומועד הפקיעה (להלן: "תקופת הבחינה") לא הושלם גיוס הון כשיר (משמעו גיוס הון לחברה מאת צד שלישי בלתי תלוי, או בדרך של IPO או בדרך של מיזוג, בעסקה אחת או בסדרה של עסקאות בסכום (במצטבר) של לפחות 75 מיליון ש"ח), אזי (א) תקצה החברה למנורה, ביום האחרון של תקופת הבחינה, 72,531 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה, אשר תהיינה נקיות וחופשיות ותחשבנה נפרעות במלואן, וכן (ב) החל מתום תקופת הבחינה ועד למועד הפקיעה או מועד מימוש האופציות (המוקדם מביניהם), יותאם מחיר המימוש בהתאמה. במועד ההקצאה בחנה החברה, באמצעות מעריך שווי חיצוני, את שווי רכיב האופציה והכירה בו כהתחייבות פיננסית בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י.ד. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

(8) הרחבת הפעילות המלונאית ליוון ורכישת מלון באתונה:

חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ התקשרה במזכר הבנות שנחתם בין אילוס בע"מ (בבעלות בעלי המניות מר אלון צדוק ומר אודי שיף) (להלן: "אילוס") ותאגיד בבעלות מלאה של טוהר חיימוביץ ו/או טוהר חיימוביץ באופן אישי (להלן: "פמה", ויחדיו עם אילוס: "אילוס פמה") בעניין פעילות משותפת ביוון (אתונה, פארוס ואזורים נוספים) ובקפריסין.

על פי מזכר הבנות, הצדדים יהיו שותפים בפעילות המלונאית ביוון על בסיס העקרונות המפורטים במזכר הבנות, כדלקמן:

יחיד אילוס פמה (באמצעות חברה ייעודית קפריסאית (להלן: "ICH Europe Ltd") בו הם יחזיקו בחלקים שווים) (להלן: "תאגיד אילוס החדש") וישראל קנדה מלונאות הקימו חברה בבעלות משותפת אשר התאגדה על-ידי הצדדים ביוון ושמה "ICH Greece SA" ("החברה המשותפת") ומוחזקת על ידיהם בשיעורים הבאים:

- א. 90% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת מוחזקים על-ידי ישראל קנדה מלונאות באמצעות החברה הקפריסאית;
- ב. 10% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת מוחזקים על-ידי תאגיד אילוס החדש.

החברה תעניק שירותי ניהול לבתי המלון אשר יהיו בבעלות החברה המשותפת ותפעל בהתאם להסכמות הצדדים, כמפורט במזכר הבנות זה לרבות סיוע והעמדת משאבים לחברה המשותפת לתהליכי רכישת הנכסים (להלן: "חברת הניהול").

בנוסף, בכוונת הצדדים לפעול באמצעות החברה המשותפת על מנת להרחיב את הפעילות המשותפת ביניהם בכל הקשור לרכישה, ייזום והפעלה של בתי מלון נוספים ביוון וקפריסין והכל בהתאם להסכמות שיתקבלו ביניהם, לתקציב החברה המשותפת (שוטף) ובהתאם להחלטות דירקטוריון החברה המשותפת.

ביום 4 לאפריל 2022 וכתוצאה מכך שדירקטוריון חברת המלונאות עדכן את האסטרטגיה של חברת המלונאות, אישר דירקטוריון החברה, כחברה שפעילה בין השאר באמצעות חברות בנות את עדכון האסטרטגיה של הקבוצה, באופן שתחום המלונאות של החברה בלבד, הפועל באמצעות חברת הבת ישראל קנדה מלונאות בע"מ, יורחב גם ליוון (בנוסף לישראל).

ביום 8 בספטמבר 2022 עם עדכון האסטרטגיה של הקבוצה כאמור, חתמה חברת המלונאות על הסכם לרכישת בית מלון באתונה (להלן "מלון פליי טיאטרו") בסכום של כ- 25 מיליון ש"ח.

ביום 8 בספטמבר 2022, רכשה החברה את בית המלון באתונה "מלון פליי טיאטרו" בסכום של כ- 25 מיליון ש"ח, המלון מונה 50 חדרים והינו פעיל.

ביום 6 באוקטובר 2022, רכשה החברה את בית המלון באתונה "ANARGIRON" בסכום של כ-1 מיליוני אירו, המלון מונה 8 חדרים ולאחר שיפוץ ימנה 7 חדרים ובית קפה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המלון אינו פעיל.

בנוסף, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלון בן 40 חדרים באי פארוס בשם "Argos Hotel Paros" (להלן: "המלון בפארוס") ושילמה מקדמה למוכר בסך של כ- 320 אלף אירו כנגד המקדמה נרשמה לטובת החברה משכנתא בגובה כפל המקדמה. בתחילת חודש ינואר 2023 הועברה מקדמה נוספת בסך של כ- 330 אלף אירו כנגד המקדמה הנוספת נרשמה לטובת החברה משכנתא נוספת בגובה כפל המקדמה. בסמוך לסוף חודש פברואר 2023 קיבלה החברה הודעה כי המוכר סיים את הליך ההסדרה של הנכס וכי העסקה בשלה להשלמה.

ביום 14 במרץ 2023 העבירה החברה סך של כ-2.5 מיליון אירו לחברה המשותפת ביוון ובכך השללימה את עסקת הרכישה.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טו. מכירת פרויקט "הרכבת", ת"א:

ביום 30 ביולי 2019, התקשרו שלוש חברות המוחזקות על ידי החברה (95%, בשרשור) ושותפים (5%) (להלן - "החברות המוחזקות") עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן יחד: "המוכרים") במערך הסכמים (להלן - "ההסכמים") לרכישת הממכר הכולל: (1) זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977 המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, בשטח רשום של כ-2,610 מ"ר (להלן - "המקרקעין"); וכן (2) המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחיד המוכרים בהסכמים המפורטים להלן - הסכמים בין אחד מיחיד המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 19 בגוש 6977 להקמת 13 יחידות דיור לבעלי הזכויות הנ"ל; הסכמים בין כל בעלי הזכויות בחלקה 245 בגוש 6977 להקמת שטחי משרדים עבור בעלי הזכויות הנ"ל, בהיקף שלא יפחת מ-1,166 מ"ר; וכן הסכמים ביחס לזכויות צד שלישי אחר בחלק מהמקרקעין (להלן - "הסכמי הדיור", "הסכמי המשרדים" ו-"זכויות הצד השלישי", בהתאמה; להלן ביחד: "ההסכמים המומחים"); המקרקעין וההסכמים המומחים יקראו להלן יחד: "הממכר", במצבו כפי שהוא, כשהם נקיים וחופשיים מכל זכויות צד שלישי, בתמורה לסך כולל של כ-216.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר שולמה במלואה.

התמורה מומנה באמצעות הלוואת בעלים של החברות המוחזקות ומימון בנקאי בסך של כ-165 מיליון ש"ח, כמפורט בביאור 12(9) לעיל.

ביום 3 באפריל 2022 (להלן - "מועד החתימה") התקשרו שלוש חברות בנות המוחזקות על ידי החברה (להלן - "החברות המוחזקות" ו-"המוכרים", בהתאמה) עם אפי קפיטל שובל בע"מ, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "הרוכשת") בהסכם (להלן - "ההסכם") למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, במצבו כפי שהוא, כשהממכר נקי וחופשי, בתמורה לסך כולל של כ-486 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה"), שתשולם במועדים ובתשלומים שנקבעו בהסכם ובתוספת לו שנחתמה ביום 14 ביולי 2022 (להלן: "התוספת להסכם").

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

בהתאם לתוספת להסכם נקבע:

(1) המוכרת תמשיך להעמיד ערבויות לבעלים של חלקות המגורים וזאת עד ליום 14 בפברואר 2023 או מועד מוקדם יותר לבחירת הרוכשת (להלן - "המועד להסרה") בסך של 50 מיליון ש"ח. עד למועד ההסרה, תפעל הרוכשת לביטול הערבות והשבתה למוכרים וככל שערבות זו תמומש לאחר 30 בספטמבר 2022 כי אז הרוכשת תשפה את המוכרת בגין כל סכום שמומש כאמור (להלן - "ההתחייבות לשיפוי"). להבטחת התחייבות לשיפוי, הרוכשת והשותף יעמידו ערבויות, בגובה חלקם היחסי ברוכשת. בנוסף, תומצאנה למוכרים ערבויות אישיות של בעלי השליטה ברוכשת בהתאם לחלקם היחסי ברוכשת. באוקטובר 2022 ובאפריל 2023 נחתמו תוספות שדחו את המועד להסרה עד ליום 14 במאי 2023 והקטינו את סכום הערבות לכ-25 מיליון ש"ח.

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

בגין מכירת הפרויקט רשמה החברה רווח לפני מס של כ-200 מיליון ש"ח כמפורט להלן: בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, רשמה החברה הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה לפני מס של כ-82 מיליון ש"ח והיתרה נרשמה כהכנסות ועלויות בגין מכירת מלאי מקרקעין.

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

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

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טז. פרויקט "מידטאון ירושלים":

ביום 8 ביולי 2020, קיבלה החברה הודעה רשמית, כי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח כולל של כ-17 דונם המצוי בירושלים, במתחם הידוע בשם "שערי צדק הישן" בין הרחובות שמואל ברוך, ורח' יפו (להלן - "המכרז", "המתחם" או "מתחם שערי צדק"), בסכום של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-25.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י ומבנה לשימור אשר שולמו במלואן.

החברה רכשה מרמ"י את זכויות החכירה במתחם שערי צדק לתקופה של 98 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות. כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים.

התמורה בעסקה מומנה בעיקרה מהון עצמי ומקבלת מימון בנקאי, כמפורט בביאור 12 ב(10) לעיל.

ביום 24 בספטמבר 2020, התקשרו החברה בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "הסכם בעלי המניות" ו-"השותף", בהתאמה) לפיו ישקיע השותף בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואות בעלים, נון ריקורס לחברה, סך של 90 מיליון ש"ח (להלן: "השקעת השותף"), וזאת בד בבד עם הקצאת מניות בחברת הפרויקט, בשיעור אשר יהווה, לאחר ההקצאה, 15% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה החברה (בשרשור סופי) תחזיק במניות אשר תהווה 85% מהון המניות של חברת הפרויקט (להלן: "הקצאת המניות בחברת הפרויקט"). בהתאם לתנאי המכרז, הקצאת המניות בחברת הפרויקט לשותף ו/או לכל גורם כפופה לקבלת אישור בכתב מרשות מקרקעי ישראל לשינוי ההחזקות בחברת הפרויקט (להלן: "אישור רמ"י").

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, צדדים שלישיים (להלן: "השותפים הנוספים") חתמו על כתבי הצטרפות מחייבים (להלן: "כתבי ההצטרפות המחייבים") להשקעות נוספות בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואות בעלים, בסכום כולל נוסף של כ-70 מיליון ש"ח (להלן: "השקעת השותפים הנוספים") בתמורה להקצאה של מניות בחברת הפרויקט לשותפים הנוספים, אשר תהווה לאחר הקצאתן, 12% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה והכל בכפוף לקבלת אישור רמ"י כאמור לעיל. השותפים הנוספים חתמו על הסכם בעלי המניות האמור. (השקעת השותף והשקעת השותפים הנוספים תקראנה להלן יחד: "השקעות השותפים").

בתחילת שנת 2021 התקבל האישור מרמ"י להקצאת המניות לשותפים ובהתאם לכך הוקצאו המניות והשקעות השותפים הוזרמו לחברת הפרויקט. לאחר ההקצאה מחזיקה החברה (בשרשור) בכ-73% מהון מניות חברת הפרויקט. השקעות השותפים מוצגות בסעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

תוכניות החברה בקשר עם מתחם שערי צדק:

זכויות הבנייה הקיימות בנכס הינה זכויות ל-240 יח"ד בשני מגדלים בני 24 קומות ובשטח כולל של כ-37,000 מ"ר, שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-70,000 מ"ר בשני מגדלים של 24 קומות, מבנה לשימור ביעוד מלון בשטח של כ-4,830 מ"ר.

ביום 8 במרץ 2022 קיבלה החברה לידיה פרוטוקול שבה החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים על הפקדתה בתנאים של תכנית 101-0958025 מידטאון ירושלים, מתחם שימושים מעורבים על ציר רק"ל (להלן - "התכנית").

ביום 9 בנובמבר 2022 הושלמו התנאים להפקדת התכנית וניתן נוסח פרסום התוכנית להתנגדויות. התכנית פורסמה להתנגדויות ביום 11 בנובמבר 2022. התכנית, ככל שתאושר לאחר הפקדתה, תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני 40 קומות כ"א שיכללו עד כ-1,000 יחידות דיור (מתוכן 20% לשכירות ארוכת טווח), כ-75 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, כ-5.5 אלפי מ"ר מסחר בבניה מרקמית, שימור מבנה בית החולים "שערי צדק הישן" שישימש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות להקמת בית ספר/ אולם ספורט, מתנ"ס וכיו"ב.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טז. פרויקט "מידטאון ירושלים" (המשך):

בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, הכירה החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ברווחי שיערוך של כ- 82 מיליון ש"ח. לקביעת אומדן שווי המקרקעין המיוחס לנדל"ן להשקעה התבססה החברה על הערכת שמאי.

לפרטים אודות אישור התוכנית על ידי ועדת המשנה להתנגדויות ראה באור 32ב'.

יז. רכישת מניות חברת אלרוב נדל"ן:

ביום 18 במרץ 2021, התקשרה החברה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסייה לשכירים ולעצמאים בע"מ (להלן יחד - "המוכרות" ו-"כלל", לפי העניין), אשר מחזיקות יחד ב-2,983,435 מניות רגילות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - "המניות הנמכרות" ו-"אלרוב", בהתאמה) המהוות כ-12.9% מסך ההון המונפק והנפרע של אלרוב ומזכויות ההצבעה בה, בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיהן של המוכרות בחברת אלרוב בתמורה לסך של כ-382 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 128 ש"ח (להלן - "ההסכם", "התמורה" ו-"המחיר למניה", בהתאמה), במצבן As-Is ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים.

העסקה הייתה כפופה לאישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לעסקה (להלן - "אישור אסיפת אג"ח ה'") אשר התקבל ביום 8 באפריל 2021.

ביום 22 באפריל 2021 הושלמה העסקה לרכישת המניות אם קיום התנאים המתלים. החברה מימנה את התמורה על פי ההסכם ממקורותיה העצמאיים ובאמצעות מימון בנקאי כמפורט להלן.

ביום 22 באפריל 2021 נטלה החברה, באמצעות שותפות בת המוחזקת בבעלות מלאה של החברה, הלוואה מבנק מקומי בסכום של 200 מיליון ש"ח. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.85% והועמדה לתקופה של ארבע שנים החל מיום 22 באפריל 2021 ועד ליום 22 באפריל 2025. קרן הלוואה תיפרע בסכומים שונים בתשלומים שנתיים. הריבית בגין הלוואה תיפרע בתשלומים חצי שנתיים.

כמו כן, במהלך חודשים מרץ-דצמבר 2022 רכשה החברה בבורסה כ-418,287 מניות רגילות של חברת אלרוב בתמורה לסך של כ-75 מיליון ש"ח ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 מחזיקה החברה בכ-14.76% מסך ההון המונפק ונפרע של אלרוב.

החברה בחרה להציג את ההשקעה במניות אלרוב כהשקעה בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן קצר, החברה רשמה בשנת 2022 הפסד בגין שיערוך ההשקעה (לפני מס) בסך של כ-22 מיליון ש"ח (בשנת 2021 רשמה רווח לפני מס של כ-195 מיליון ש"ח).

לגבי מכירת מניות אלרוב לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 33 א' להלן.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יח. זכייה במכרז מתחם "בית הנערה" בהוד השרון ומכירת 50% בפרויקט:

ביום 3 במאי 2021 נודע לחברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה כי זכתה במכרז בקשר עם כל המגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בסך של כ-511 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). המכרז פורסם על ידי עיריית תל-אביב יפו (להלן - "המכרז" ו-"העירייה", בהתאמה) לרכישת זכויות הבעלות ב-6 מגרשים בשטח כולל של כ-34 דונם (להלן יחד: "המגרשים") המיועדים להקמת כ-450 יחידות דיור במתחם "בית הנערה" בהוד השרון.

ביום 19 ביולי 2021, השלימה חברת הבת את התשלום השני והאחרון בגין המקרקעין בסך של כ-256 מיליון ש"ח, ובכך השלימה את תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין וזאת כנגד מסירת החזקה במקרקעין לחברת הבת. בסמוך לפני מועד החתימה, התקשרה חברת הבת עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולצרכים הנלווים, בהיקף אובליגו כולל של עד כ-598 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם הלוואה" ו-"הלוואה", לפי העניין) כמפורט בביאור 12ב(13) לעיל.

בכוונת החברה, באמצעות חברת הבת, לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים בהתאם לתכנית בנין עיר המאושרת במקרקעין ובהתאם לתוכניות בנין עיר שמקודמת ע"י עיריית הוד השרון ביחס למתחם אשר כוללת כ-450 יח"ד עם פוטנציאל להגדלה ל-14 יח"ד נוספות לפחות (להלן - "התב"ע המאושרת", "התב"ע המקודמת" ו-"העירייה", בהתאמה). בנוסף, בכוונת החברה לפעול להגדלת מספר יח"ד במקרקעין כך שסה"כ יח"ד במקרקעין יסתכמו ל-500 יח"ד. התב"ע המקודמת טרם אושרה ונכון למועד פרסום דוח זה הומלצה להפקדה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתנאים.

ביום 24 בינואר 2022 (להלן - "מועד החתימה"), התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן - "חברת הבת" או "המוכרת", לפי העניין), עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "השותף" או "הקונה", לפי העניין), בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע הידועה בשם "מתחם בית הנערה" בהוד השרון (להלן - "הקרקע"), המיועדת להקמת 450-464 יחידות, במצבה As-Is (להלן - "ההסכם" ו-"הממכר", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-441 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה").

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

ביום 13 באפריל 2022 התקיימו כל התנאים המתלים, הושלמה העברת הממכר לקונה והתקבלה מלוא התמורה ובוצע פרעון של כ-182 מיליון ש"ח על חשבון הלוואה הקיימת בגין הקרקע. עם השלמת העסקה כאמור, נכנס לתוקפו הסכם הפעילות המשותפת והחברה הקימה את עסקה משותפת בית הנערה.

עם השלמת העסקה לחברה נוצר רווח לפני מס בסך של כ-162 מיליון ש"ח.

ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה רשמית מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במכרז נוסף לרכישת זכויות הבעלות במגרש 260 בשטח של כ-5.7 דונם המיועד להקמת 84 יח"ד נוספות (להלן - המתחם הנוסף") בתמורה לסך של כ-153 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר תשולם בשני תשלומים שווים (50% כל אחת) תשלום ראשון בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח שולם ביום 10 באוגוסט 2022; תשלום שני בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח שולם ביום 28 בספטמבר 2022. עם זכיית החברה והשותף במתחם הנוסף גדלו זכויות החברה והשותף במתחם לכדי כ-534 יח"ד. סכום הרכישה מומן באמצעות הון עצמי של החברה והלוואה בנקאית בסך של 57.3 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יט. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן:

ביום 27 באפריל 2021, אישר דירקטוריון החברה את עדכון האסטרטגיה של החברה באופן שהחברה, באמצעות תאגיד ייעודי שיוקם על ידה, תשקיע בתאגידי הפועלים בחדשנות עם זיקה לנדל"ן ובכלל זה בתחומי האנרגיה המתחדשת וה-Technology Property וכדומה (להלן - "תאגיד ההשקעות" ו"ההשקעה בחדשנות", בהתאמה).

בהתאם להחלטת הדירקטוריון, התקשרויות החברה בעסקאות השקעה בחדשנות תבוצענה על ידי תאגיד ההשקעות ובאופן שהחברה תשקיע (באמצעות תאגיד ההשקעות) בתאגידי חדשנות בהשקעה כוללת שלא תעלה על סך של 2% מסך הנכסים של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו טרם ביצוע ההשקעה (להלן - "תקרת ההשקעה").

נכון למועד הדוח השקיעה החברה סך של כ- 10 מיליון ש"ח בתאגידי חדשנות המופיעים תחת סעיף השקעות ונכסים אחרים במסגרת הרכוש הלא שוטף.

כ. זכיה במכרז במתחם "שדה דב":

ביום 23 באוגוסט 2021 קיבלה חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר: ג.ג.ז. מדף 35 בע"מ) (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 324, 314, 312, 209, 208, 169, 164 ו-15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב, בשטח של כ-8,647 מ"ר המיועד להקמת 480 יח"ד בשטח של כ-60,000 מ"ר ברוטו עילי (כולל מרפסות) ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו (להלן יחד: "המקרקעין") בסכום של כ-1,253 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-54 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח לרמ"י.

סך השווה לכ-69 מיליון ש"ח הועמדו כחלק מתנאי המכרז ידי חברת הפרויקט כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות חולטה מיד עם אישור זכייתה של חברת הפרויקט במכרז. יתרת התמורה בסך השווה לכ-1,184 מיליון ש"ח וכן הוצאות הפיתוח (להלן: "יתרת התמורה") שולמה ביום 18 בנובמבר 2021. תמורת הרכישה שולמה על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים וממימון בנקאי כמפורט בביאור 12(ב) (לעיל).

בכוונת חברת הפרויקט לקדם היתרים להקמת הפרויקט בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין. נכון למועד פרסום הדוח, חברת הפרויקט טרם קיבלה את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט. יצויין כי במועד הרכישה הפרידה החברה את מרכיב זכויות המסחר והוא מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה.

כא. רכישת מניות נורסטאר:

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

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

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

הובהר כי ההתחייבות לא תחול על רכישת כלל מניות נורסטאר על ידי הרוכשת בעסקה אחת (למעט מניות נורסטאר המוחזקות על ידי הרוכשת), ככל שתיהיה רכישה כאמור. בנוסף, הובהר כי אם בית משפט בישראל או רשות מוסמכת בישראל יקבעו (למעט בהליך שהחברה פתחה בו) כי בשל ההתחייבות יש לראות בחברה כבעלת שליטה

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כא. רכישת מניות נורסטאר (המשך):

משותפת עם קבוצת כצמן בנורסטאר, תפקע ההתחייבות באופן שיהיה לשביעות רצון בית המשפט או הרשות כאמור.

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

ביום 10 באפריל 2022, רכשה החברה 244,000 מניות נוספות של נורסטאר בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח. כאשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה ב-7,817,885 מניות נורסטאר המהוות כ-21.8% מהון המניות המונפק והנפרע של נורסטאר (כ-20.62% בדילול מלא), וכ-22.06% מזכויות ההצבעה בנורסטאר (כ-20.9% בדילול מלא).

העובדה שהחזקות החברה בנורסטאר אינן מקימות לה יכולת למנות דירקטור, ולאור המנגנונים היחודיים בתקנון נורסטאר ביחס למינוי ופיטורי דירקטורים ולאור החזקות בעל השליטה בנורסטאר ובכלל זה יפוי כח שניתן לבעל השליטה מאחד מבעלי העניין בנורסטאר: ליום 31 בדצמבר 2022 אין לחברה את היכולת להשפיע על המדיניות וההחלטות בנורסטאר ואין לחברה השפעה מהותית בה. בהתאם ההשקעה במניות נורסטאר מטופלת בדוחות אלו כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן קצר.

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

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

ביום 31 באוגוסט 2022 הוגשה עמדה מטעם הגורמים המקצועיים במשרד המשפטים על דעת רשות ניירות ערך (להלן: "עמדת הגורמים המקצועיים"), בה צוין, בין היתר, כי נכון למועד הגשת העמדה לא הוצגה כל אינדיקציה כי בין הצדדים קיים שיתוף פעולה בניהול אחזקותיהם ואופן הצבעתם בנורסטאר וכי הגורמים המקצועיים סבורים שלא הורם הנטל כי החזקת החברה במניות נורסטאר מהווה הפרה חוק הריכוזיות.

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

בנוסף, ביום 3 בפברואר 2022 קיבלה החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן יחד: "הבקשה לאישור") אליה צורף כתב תביעה, אשר הוגש לבית המשפט על ידי בעל נוסף מניות המחזיק במניות של נורסטאר (להלן - "המבקש השני") כנגד החברה, מר חיים כצמן, וחברות פרטיות בבעלות מר חיים כצמן שבאמצעותן מחזיק מר כצמן בנורסטאר. לטענת המבקש השני, התקשרות החברה בהסכם עם קבוצת כצמן כאמור לעיל, מייצרת עילה בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות תשע"ו-2006 (להלן - "חוק תובענות ייצוגיות") ומהווה "החזקה ביחד" במניות השליטה בנורסטאר אשר הינה בעלת השליטה בגזית גלוב בע"מ. כן טען

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כא. רכישת ממניות נורסטאר (המשך):

המבקש כי על החברה היה לרכוש מניות בדרך של הצעת רכש, כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן: "הבקשה לאישור").

הבקשה לאישור מבוססת על הטענה העובדתית, שבין קבוצת כצמן לבין החברה נעשו הסכמות בנוגע להחזקה במניות נורסטאר, מעבר לאלה שדווחו בדיווחים המידיים בנוגע לרכישת מניות נורסטאר על ידי החברה. לטענת החברה, אין בין קבוצת כצמן לחברה כל הסכמה נוספת או אחרת מעבר לאמור במפורש בדיווחים המידיים. בהתאם, בית המשפט יידרש לקבוע ממצא עובדתי, האם קיימות הסכמות נוספות או אחרות בין קבוצת כצמן לבין החברה, אם לאו. נטל הראיה והשכנוע בנוגע לבסיס העובדתי לבקשה מוטלים על מגיש הבקשה. בהינתן האמור, בכפוף לכך שטרם התקיימו כל שלבי הדיון בבקשת האישור ובכלל זה טרם נשמעו כל הטענות והוגשו כל הראיות (ובכלל זה טרם הוגשה תשובת החברה לבקשה לאישור), היועצים המשפטיים של החברה מניחים כי בית המשפט ייתן משקל מלא לטענות, הראיות ולעדויות של החברה ומשקל גבוה להעדר ראיה פוזיטיבית לטענות המבקש, בשלב זה הם מעריכים כי סיכויי הבקשה לאישור להתקבל נמוכים.

ביום 26 בינואר 2023, בשים לב להתפתחויות העובדתיות (המחלוקות המהותיות) שנתגלו בין הצדדים לאחר הגשת הבקשה לאישור, כמו גם עמדת הגורמים המקצועיים שהוגשה בבקשה למינוי נאמן לאחר שהוגשה הבקשה לאישור, עוד בטרם הוגשו לבית המשפט תגובות לבקשה מטעם החברה וקבוצת כצמן, הוגשה בקשה מוסכמת להסתלקות המבקשת מהבקשה ומהתובענה, ולדחיית תביעתה האישית של המבקשת, הכוללת גם חיוב החברה וקבוצת כצמן בהחזר הוצאות משפטיות זניחות בסך של 45,000 ש"ח (מחצית מסכום זה לכל אחד מהצדדים). בית המשפט העביר את הבקשה להתייחסותו של היועץ המשפטי. נכון למועד זה טרם התקבלה עמדת היועץ המשפטי ועל כן, טרם הסתיים ההליך.

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

להלן יפורטו עיקרי ההצעה הבלתי מחייבת:

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

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

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

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

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כא. רכישת מניות נורסטאר (המשך):

בשנת 2022 רשמה החברה הפסד לפני מס של כ- 247 מיליון ש"ח בשל ירידת ערך בגין ההחזקה במניות נורסטאר.

ביום 14 בנובמבר 2022 החליט דירקטוריון נורסטאר על ביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניות נורסטאר (להלן: "ההנפקה"). במקרה של ניצול מלא הזכויות צפויה נורסטאר לגייס כ-65.7 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-14 מיליון ש"ח).

דירקטוריון החברה החליט על ניצול זכות החברה להשתתף בהנפקה. ביום 25 בינואר 2023 הנפיקה נורסטאר מניות בהקצאה לציבור בהיקף כספי של כ-306 מיליון ש"ח, החברה לא הגדילה את אחזקתה בהנפקה האמורה. נכון להיום בבעלות החברה כ-9.020 מיליון מניות המהוות כ-14.64% ו-14.74% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה בהתמאה.

נכון למועד פרסום הדוח, שער מניית נורסטאר הינו כ-9.8 ש"ח.

כב. כניסה לתחום הדיור המוגן:

ביום 24 בינואר 2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על כניסה לתחום פעילות נוסף ולעסוק, לפעול וליזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה (להלן - "תחום הדיור המוגן"), תוך כוונה לרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות. פעילות החברה תתבצע באמצעות חברת בת ייעודית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%) שתרכז את פעילות תחום הדיור המוגן (להלן - "חברת הדיור המוגן").

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

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

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

(2) יתרה בסך של 100 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ שולמה ביום 5 בדצמבר 2022.

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

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

לאור העברת החזקה לידי החברה במועד זה החברה הכירה בנדל"ן להשקעה בסכום של 125 מיליון ש"ח.

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

בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-32 מיליון ש"ח בגין הנכס בעקבות ניצול של כ-1,500 שטחים קיימים נוספים להשכרה.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כג. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאור התקשרות החברה לרכישת חלקים במקרקעין בפברואר 2023 ובכפוף לתשלום מלוא התמורה והשלמת העסקה על פי ההסכם, תחזיק החברה (באמצעות הרוכשת ובאמצעות חברה נכדה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) בכ-80% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין, כאשר נכון למועד פרסום הדוח יתר המקרקעין (20%) מוחזקים על ידי בעלים פרטיים אחרים שאינם קשורים לחברה.

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

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

ביאור 16 - הון מניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
באלפים	באלפים
1,500,000	1,500,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
801,153	941,186	2,922	3,026	292,215	282,359

מניות רגילות בנות
0.01 ש"ח ע.ג.
שפרעו במלואן

ג. הזכויות הנלוות למניות:

מניות החברה בנות 0.01 ע.ג. מקנות זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה. המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ד. הקצאת מניות ציבורית:

(1) ביום 28 במאי 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיעים מגדל סל מניות ישראל בע"מ, מור קופות גמל בע"מ וספרה מסטר פאנד שותפות מוגבלת, וגוף מוסדי נוסף (להלן ביחד - "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה הקצתה למשקיעים 7,696,715 מניות של החברה במחיר של 13 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח.

(2) ביום 28 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיעים הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ וכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שהינם בעלי עניין בחברה, מגדל סל מניות, חברות מקבוצת מור קופות גמל בע"מ ו-3 משקיעים נוספים (להלן ביחד - "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה תקצה למשקיעים 9,856,371 מניות של החברה במחיר של 14.7 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-145 מיליון ש"ח. המניות הוקצו ביום 3 בנובמבר 2021 החברה הקצתה את המניות האמורות כנגד קבלת התמורה.

ה. הקצאת מניות פרטית למשקיעים:

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

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

ביאור 16 - הון מניות (המשך):

ו. אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד:

ביום 25 במאי 2017, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות") לפיה החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן - "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. לעניין זה יובהר ויודגש כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה, כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

ז. חלוקת דיבידנד:

ביום 15 ביוני 2020 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך 10.88 אגורות למניה וסכום כולל של 29 מיליון ש"ח.

ביום 30 באוגוסט 2021, חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך 7.083 אגורות למניה ובסכום כולל של 20 מיליון ש"ח.

ביום 3 באפריל 2022, חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך 12.32 אגורות למניה ובסכום כולל של 36 מיליון ש"ח.

ביאור 17 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

א. כללי:

הקבוצה התקשרה בהסכמים לחכירת מלונות לתקופות של עשר שנים כל אחד, עם אפשרות להארכת ההסכמים כאמור לתקופות של 10-14 שנים נוספות. התחייבות הקבוצה לתשלומי החכירה מובטחת על-ידי הבעלות המשפטית של המחכיר על הנכסים. שיעור הריבית התוספתי שנקבע על ידי החברה בסיוע מעריך שווי חיצוני למועד ההכרה בהתחייבויות החכירה עמד על בין 6%-7%.

ב. נכסי זכות שימוש:

מלונות	
אלפי ש"ח	
211,440	עלות:
92,809	ליום 1 בינואר 2022
<u>304,249</u>	תוספות
	ליום 31 בדצמבר 2022
	פחת שנצבר:
19,506	ליום 1 בינואר 2022
17,805	הוצאות פחת
<u>37,311</u>	ליום 31 בדצמבר 2022
<u>266,938</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

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

ביאור 17 - חכירות (הקבוצה כחוכר) (המשך):

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,483	17,805	הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
2,535	-	הוצאות פחת שהווננו לנכס בהקמה
3,972	11,057	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

ביאור 18 - קרנות הון

קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(73,575)	(72,302)	(72,293)	יתרה לתחילת השנה
1,273	(9)	(2,013)	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(72,302)	(72,293)	(74,306)	יתרה לסוף השנה

קרן הון מהפרשי שער נובעת מתרגום הפריטים בדוחות הכספיים של פעילויות חוץ של הקבוצה לש"ח.

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות

פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

ביום 14 בנובמבר ו-3 בדצמבר 2013 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תוכנית הקצאת אופציות לסמנכ"ל הכספים של החברה ולסמנכ"ל הפיתוח העסקי (להלן "התוכנית").

במסגרת התוכנית הוענקו לסמנכ"ל הכספים ולמנכ"ל משותף (היה בעבר סמנכ"ל הפיתוח העסקי) ביום העסקה 1,621,830 ו-4,881,917 כתבי אופציה לא סחירים של החברה, בהתאמה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, בת 0.01 ש"ח ע.ג. בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד, של 1.12 ש"ח (להלן - "מחיר המימוש"), ועד לתום 7 שנים ממועד ההקצאה בפועל. מחיר המימוש של האופציות מתואם דיבידנד.

יצוין כי החברה רואה את מועד ההענקה כמועד בו החברה והניצע מסכימים על ההסדר ולשניהם הבנה משותפת על תנאי ההסדר, ובכפוף למועד בו אישר דירקטוריון החברה את ההענקה.

בשנת 2019, מומשו 850,000 אופציות. בחודש ינואר 2021 מומשו 1,938,700 אופציות המהווים את יתרת כל האופציות.

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

ביאור 20 - הכנסות

א. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	440,800
17,060	(1,175)	314,978
-	-	244,782
5,791	29,169	12,194
6,190	10,884	4,256
17,563	3,702	2,902
7,821	9,366	-
17,620	51,890	-
13,136	983	4,617
<u>85,181</u>	<u>104,819</u>	<u>1,024,529</u>

פרויקט "בית הנערה" הוד השרון- ראה גם ביאור 15'יח'
 בפרויקט "רמת השרון" - ראה ביאור 15'ה'
 בפרויקט "הרכבת"- ראה ביאור 15 טו'
 בפרויקט "שביל התפוזים" - ראה ביאור 15ז'
 בפרויקט "עתלית" - ראה ביאור 15ג'
 בפרויקט "הוד השרון מערב"
 בפרויקט "סאנסט" - ראה ביאור 15יא'
 בפרויקט "ביזנס וילאג" - ראה ביאור 15יג'
 אחרים

(*) כולל הכנסות מדמי ניהול.

ב. הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,734	86,858	180,887
810	27,559	62,925
-	-	7,657
5,704	6,735	11,615
<u>11,888</u>	<u>121,152</u>	<u>263,084</u>

הכנסות חדרים
 הכנסות מזון ומשקאות
 הכנסות מהפעלת מתחם חמי טבריה
 הכנסות אחרות (*)

(*) כולל הכנסות מדמי ניהול.

ביאור 21 - עלות הפעלה וניהול בתי מלון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,425	39,637	107,328
172	1,245	13,593
2,110	38,307	71,730
1,308	25,941	36,347
3,523	1,888	11,778
834	1,036	5,009
1,274	1,415	1,442
-	-	2,453
119	579	3,268
<u>11,765</u>	<u>110,048</u>	<u>252,948</u>

משכורות ונלוות לשכר
 שכר דירה ואחזקת משרד
 אחזקה ואירוח בתי מלון
 פחת והפחתות
 שיווק קידום ופרסום
 משרדיות ואחרות
 דמי ניהול
 אחזקת מתחם חמי טבריה ומכללה
 שירותים מקצועיים

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

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,482	14,203	17,840	משכורות ונילוות לשכר
5,077	5,578	7,523	שירותים מקצועיים
3,263	11,182	11,182	דמי ניהול ובנוס ליו"ר ומנכ"ל
299	500	329	היטלים ואגרות
75	312	88	אגרות בורסה ורשות ניירות ערך
190	53	538	נסיעות לחו"ל
1,478	3,343	4,064	משרדיות
893	1,041	1,110	אחזקת נכסים
403	1,043	1,485	תרומות ומתנות
185	502	1,090	ביטוחים
1,190	2,282	2,521	פחת רכוש קבוע
-	987	-	חובות אבודים
996	1,217	1,151	אחרות
<u>25,531</u>	<u>42,243</u>	<u>48,921</u>	

ביאור 23 - הוצאות שיווק ומכירה

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,750	10,785	19,992	שיווק קרקעות בישראל
628	437	-	שיווק קבוצות רכישה
2,139	4,750	6,970	שיווק דירות ומשרדים בפרויקטים יזמיים
2,320	3,692	3,387	תיווך פרויקט כללי
4,170	8,150	11,895	פרסום כללי
<u>19,007</u>	<u>27,814</u>	<u>42,244</u>	

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

ביאור 24 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,864	8,960	25,524
218	-	-
500	561	641
332	139	451
169	177	1,850
29	17	80
<u>12,112</u>	<u>9,854</u>	<u>28,546</u>

ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות
 שינוי בשווי הוגן הלוואות לחברות מוחזקות
 ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות לאחרים
 ריבית מוסדות
 ריבית פיקדונות
 אחרות

ביאור 25 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,103	28,727	56,700
4,214	4,055	7,813
9,481	25,150	32,790
1,157	4,636	11,058
-	3,607	3,674
1,138	1,928	2,326
-	221	2,605
361	-	-
<u>33,394</u>	<u>68,324</u>	<u>116,966</u>

מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)
 ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות מאחרים
 מימון בגין אגרות חוב
 מימון בגין התחייבות בגין חכירה
 שינוי בשווי הוגן הלוואות לחברות מוחזקות
 עמלות בנק
 ריבית מוסדות
 אחרות

(*) בהתאם למפורט בביאור 2'ג' - עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד בסעיף ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים.

(**) הביאור מוצג לאחר היוון עלויות מימון. סך הוצאות המימון אשר הווננו לנכסים כשירים של החברה בשנת 2022-כ-54,399 אלפי ש"ח, ראה ביאור 7(א)(5).

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

ביאור 26 - רווח למניה

ג. רווח בסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
76,531	571,015	268,758
274,663	280,794	295,340

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה:

מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ד. רווח מדולל למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
76,531	571,015	268,758
274,663	280,794	295,340
1,659	161	-
-	-	-
276,322	280,955	295,340

רווח ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה:

מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

התאמות:

כתבי אופציה למניות במחזור

כתבי אופציה שהומרו במהלך התקופה למניות

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

ה. לא קיימים מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה.

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים

א. כללי:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הפיננסיים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע חוץ, סיכון ריבית, שערי מניות סחירות וסיכון מדד המחירים לצרכן).
- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.

ב. המסגרת לניהול סיכונים:

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילות הקבוצה. האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי סמנכ"ל הכספים.

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

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
141,645	265,057
641,456	740,191
799,000	855,333
<u>1,582,101</u>	<u>1,860,581</u>
5,020,354	5,329,532
109,951	149,005
<u>5,130,305</u>	<u>5,478,537</u>

נכסים פיננסיים:
 מזומנים ושוי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן
 הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות:
 התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
 זכאים ויתרות זכות

ד. סיכון מטבע חוץ:

הקבוצה פועלת גם בחו"ל (בעיקר ברוסיה) והיא חשופה לסיכון שער החליפין הנובע בעיקר מחשיפה למטבעות רובל ודולר. סיכון שער החליפין נובע מהשקעות נטו בפעילויות חוץ ורכישת נכסים. במהלך שנת 2022 לא חל שינוי בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה הקבוצה מנהלת את הסיכון.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39	844	-	1,919	מטבע אירו
-	-	84,821	133,627	מטבע רובל
-	-	99	550	מטבע דולר
-	-	3,815	4,032	מטבע פאונד

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

החשיפה העיקרית של הקבוצה הינה למטבע הרובל.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% ו-20% בשיעורי מטבע חוץ.

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

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכון מטבע חוץ: (המשך):

השפעה על הרווח הכולל והון של תיסוף ופיחות של 10% ו-20% במטבע הרובל מול השקל לפני השפעת מס:

השפעת מטבע רובל (*)		
ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,667	1,581	רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 10% בשע"ח
3,334	3,161	רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 20% בשע"ח
(1,667)	(1,581)	הפסד מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - ירידה של 10% בשע"ח
(3,334)	(3,161)	הפסד מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - ירידה של 20% בשע"ח

ה. סיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2022 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית (פריים) השוק הנובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ישראלים בסך של כ- 3,797 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 מדובר בסך של כ-3,617 מיליון ש"ח) הנושאים ריבית משתנה.

ו. ניתוח רגישות שיעורי ריבית:

ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית נעשה שימוש בשיעור עלייה של 2% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

להלן ההשפעה התזרימית של עלייה ב-1% בשיעורי הריבית הרלוונטית ביחס לשיעור הריבית הקיים לתאריך הדוחות הכספיים בהנחה ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים ולפני השפעת מס:

השפעת שינוי בשיעור הריבית השקלית		
ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(36,825)	(38,481)	השפעה תזרימית

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

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2022							
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	במטבע דולר או בהצמדה אליו	במטבע פאונד או בהצמדה אליו	במטבע רובל או בהצמדה אליו	במטבע אירו או בהצמדה אליו	בשקל חדש צמוד מדד המחירים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
204,551	203,415	550	-	-	586	-	נכסים פיננסיים:
60,506	60,506	-	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
740,191	740,191	-	-	-	-	-	מזומן מוגבל בשימוש
58,102	27,229	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
		-	-	-	-	30,873	חייבים בגין מכירת מקרקעין
160,438	110,022	-	4,032	-	1,333	45,051	חייבים ויתרות חובה
636,793	503,166	-	-	133,627	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>1,860,581</u>	<u>1,644,529</u>	<u>550</u>	<u>4,032</u>	<u>133,627</u>	<u>1,919</u>	<u>75,924</u>	
							התחייבויות פיננסיות:
50,672	50,203	-	-	-	469	-	ספקים
98,333	77,150	-	-	-	375	20,808	זכאים ויתרות זכות
4,038,564	3,862,061	-	-	-	-	176,503	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
284,415	14,165	-	-	-	-	270,250	התחייבות בגין חכירות
962,617	962,617	-	-	-	-	-	אגרות חוב
43,936	43,936	-	-	-	-	-	הלוואות מאחרים
<u>5,478,537</u>	<u>5,010,132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>844</u>	<u>467,561</u>	
							נכסים פיננסיים:
135,186	135,087	99	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
6,459	6,459	-	-	-	-	-	מזומן מוגבל בשימוש
641,456	641,456	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
63,095	54,372	-	-	-	-	8,723	חייבים בגין מכירת מקרקעין
184,502	156,036	-	3,815	-	-	24,651	חייבים ויתרות חובה
583,116	466,581	-	-	(*)116,535	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>1,613,814</u>	<u>1,459,991</u>	<u>99</u>	<u>3,815</u>	<u>(*)116,535</u>	<u>-</u>	<u>33,374</u>	
							התחייבויות פיננסיות:
33,466	33,427	-	-	-	39	-	ספקים
76,485	56,510	-	-	-	-	19,975	זכאים ויתרות זכות
3,869,445	3,682,513	-	-	-	-	186,932	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
203,525	-	-	-	-	-	203,525	התחייבות בגין חכירות
856,349	856,349	-	-	-	-	-	אגרות חוב
91,035	91,035	-	-	-	-	-	הלוואות מאחרים
<u>5,130,305</u>	<u>4,719,834</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39</u>	<u>410,432</u>	

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

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ח. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי מהותי במסגרת פעילותה בישראל כמפורט להלן -

לעניין הכנסות הקבוצה ממכירת מקרקעין ונדל"ן בכלל החברה נוהגת לעיתים לתת פריסת תשלומים ללקוחות ובהתאם קיימת חשיפת אשראי. החברה בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות במידת הצורך הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים. עם זאת על פי רוב מוסכם בין הצדדים בהסכמי המכר כי החזקה המשפטית על המקרקעין אינה עוברת טרם לתשלום מלא התמורה בעסקה. להערכת ההנהלה סיכון האשראי מחייבים הנובעים מעסקאות למכירות כאמור אינו משמעותי.

לעניין הכנסות הקבוצה מלקוחות המלונות, החברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח. מגבלות סיכון פרטניות נקבעות באשר לכל לקוח ובהתאם גם הביטחונות המתקבלים מכל לקוח. כמו כן מרבית מכירות החברה נעשות בפיזור רב של לקוחות, לכן יתרת הלקוחות של החברה אינה מייצגת ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2022.

לעניין הכנסות הקבוצה מדמי ניהול קבוצות רכישה - הרוכשים המשלמים לחברות הקבוצה את דמי ניהול כאשר חברי קבוצות הרכישה נדרשים לעמוד בסטנדרטים שהציב עבורם הבנק המלווה של הפרויקט לקבלת אשראי בנקאי מהותי. יצוין, כי על פי רוב, הסכמי הקצאת מסגרות האשראי לחברי קבוצות הרכישה כוללים בין היתר את תשלומי דמי הניהול להם זכאית הקבוצה. במקרים אחרים נגבים דמי הניהול מראש על ידי הנאמן בפרויקט ועוברים לקבוצה בהדרגה עם התקדמות אבני הדרך המוסכמות בהסכם הניהול.

בנוסף, לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי בחו"ל. בפרויקט של החברה ברוסיה ההכנסות בפרויקט מובטחות בערבות בנקאית ולכן סיכון האשראי בגינו זניח. יחד עם זאת יצוין כי לאור מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראינה (ראה פרטים בביאור 4 8 (ד)) והסנקציות ההדיות הקיימות ישנם מגבלות משמעותיות על הוצאת כספים מרוסיה. החברה בוחנת דרכים להוצאת כספים אלה. יצוין כי נכון למועד זה יתרת הכספים בחשבון החברה הרוסית, שאין באפשרות החברה הרוסית להוציאו מרוסיה, אינו עולה על סך ההלוואה העודפת של השותף בפרויקט ובהתאם לכך החשיפה התזרימית המיידית לחברה אינה מהותית. אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך מתי והאם יבוטלו הסנקציות האמורות.

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

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ט. סיכון נזילות:

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר ואשראי בנקאי לזמן קצר. כמו כן החברה בוחנת באופן שוטף מקורות מימון להמשך פעילותה השוטפת. מקורות הפירעון העיקריים של ההתחייבויות הפיננסיות הם מכירת מלאי מקרקעין והכנסות מדמי ניהול ושיווק.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית לשלם) בסכומים לא מהוונים:

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד שלוש משנתיים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 4 שנים	סה"כ	
ליום 31 בדצמבר 2022:						
1,778,206	1,671,880	567,758	33,542	368,790	4,422,176	אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים זכאים ויתרות זכות (כולל ספקים)
136,915	-	-	-	-	136,915	התחייבות בגין חכירה
13,885	11,205	11,638	11,257	143,874	191,859	אגרות חוב
106,072	118,563	293,650	304,682	296,168	1,119,135	הלוואות מאחרים (*)
22,997	5,084	1,460	1,429	20,994	51,964	
<u>2,058,075</u>	<u>1,806,732</u>	<u>874,506</u>	<u>352,910</u>	<u>829,826</u>	<u>5,922,049</u>	
ליום 31 בדצמבר 2021:						
243,985	1,679,134	1,638,203	489,619	42,297	4,093,238	אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים זכאים ויתרות זכות (כולל ספקים)
102,530	-	-	-	-	102,530	התחייבות בגין חכירה
11,665	13,885	11,205	11,638	155,131	203,525	אגרות חוב
49,957	92,454	118,563	248,217	497,560	1,006,751	הלוואות מאחרים (*)
69,216	5,752	1,600	1,564	19,887	98,020	
<u>477,353</u>	<u>1,791,225</u>	<u>1,769,572</u>	<u>751,038</u>	<u>714,876</u>	<u>5,504,064</u>	

(*) הלוואות מאחרים אשר התקבלו משותפי החברה בקשר עם פרויקטים שונים, אשר ההסכם עימם אינו כולל מועד פרעון ומקור סילוקן צפוי מעודפי המזומנים שיווצרו בפרויקטים בהתאמה. החלוקה למועדי הפרעון בטבלה לעיל תואמת את הערכת החברה לגבי מועד היווצרות העודפים בפרויקטים השונים. ככל שאין באפשרות החברה להעריך את מועד הפרעון כאמור נכלל הסכום בטור "מעל 5 שנים". סכומים אלו מוצגים לפי ערך נוכחי וללא תשלומי ריבית עתידיים מאחר ולא ניתן לצפות את מועדי הפירעון של אותן הלוואות וכתוצאה מכך את הריביות שיצטברו עד לאותם מועדים.

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

ביאור 28 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן -

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
ליום 31 בדצמבר 2022:				
740,191	-	-	740,191	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נדל"ן להשקעה:				
2,275,048	2,250,988	24,060	-	בישראל
11,634	11,634	-	-	בפולין
<u>2,286,682</u>	<u>2,262,622</u>	<u>24,060</u>	<u>-</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה
<u>3,026,873</u>	<u>2,262,622</u>	<u>24,060</u>	<u>740,191</u>	סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי
ליום 31 בדצמבר 2021:				
641,456			641,456	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נדל"ן להשקעה:				
1,956,032	1,514,500	441,532	-	בישראל
10,912	10,912	-	-	בפולין
<u>1,966,944</u>	<u>1,525,412</u>	<u>441,532</u>	<u>-</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה
<u>2,608,400</u>	<u>1,525,412</u>	<u>441,532</u>	<u>641,456</u>	סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי

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

ביאור 28 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

נדל"ן להשקעה			
סה"כ אלפי ש"ח	בפולין אלפי ש"ח	בישראל אלפי ש"ח	
1,525,412	10,912	1,514,500	יתרה ליום 1 בינואר 2022
441,532	-	441,532	מעבר מרמה 2 לרמה 3
(42,555)	-	(42,555)	רכישות ומכירות
3,685	-	3,685	מעבר ממקדמות נדל"ן להשקעה
4,200	-	4,200	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
304,663	-	304,663	ברוח או הפסד
			ברוח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
24,963	-	24,963	התאמות הנובעות מהתחייבות למתן שירותי בנייה
722	722	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>2,262,622</u>	<u>11,634</u>	<u>2,250,988</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

נדל"ן להשקעה			
סה"כ אלפי ש"ח	בפולין אלפי ש"ח	בישראל אלפי ש"ח	
1,187,884	11,832	1,176,052	יתרה ליום 1 בינואר 2021
337,674	-	337,674	מעבר מרמה 2 לרמה 3
(177,700)	-	(177,700)	מעבר מרמה 3 לרמה 2
54,828	-	54,828	רכישות ומכירות
500	-	500	מעבר ממקדמות נדל"ן להשקעה
(6,252)	-	(6,252)	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
129,780	382	129,398	ברוח או הפסד
			ברוח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(1,302)	(1,302)	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>1,525,412</u>	<u>10,912</u>	<u>1,514,500</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

ביאור 28 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן		תיאור המכשיר הנמדד
			ליום 31 בדצמבר		
			2021	2022	
					נדל"ן להשקעה:
					קרקע בישראל:
280 אלפי ש"ח לדונם	מחיר לדונם	שיטת ההשוואה	17,700	17,800	קרקע קדימה צורן
8,300 ש"ח למ"ר (ממוצע משוקלל)	מחיר ממוצע למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	43,857	93,326	קרקעות בהרצליה פיתוח
מסחר - 22,000 ש"ח למ"ר תעסוקה - 10,000 ש"ח למ"ר מלונאות - 12,000 ש"ח למ"ר מסחר - 25,000 ש"ח למ"ר	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	115,540	157,360	ישראל קנדה בסיטי
	מחיר למ"ר מבונה	שיטת השוואה	45,100	40,250	שדה דב
44 זלוטי	מחיר ממוצע למ"ר	שיטת ההשוואה	10,912	11,634	קרקע בחו"ל: קרקע בפולין
					משרדים להשכרה:
44-142 ש"ח למ"ר (כולל מחסנים) 5.25%-7%	שכ"ד למ"ר % היוון מחיר השוואה	שיטת ההיוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לשטחים וזכויות בניה למשרדים ומסחר	592,433	460,370	משרדים להשכרה בישראל
8,500 – 6,500 ש"ח למ"ר 18,000-26,000 ש"ח למ"ר	למ"ר מבונה קרקע מחיר השוואה למ"ר בנוי				
71-252 ש"ח למ"ר (כולל מחסנים) 6.75%-10%	שכ"ד למ"ר % היוון	שיטת ההשוואה ו/או היוון הכנסות	422,740	474,444	מסחר להשכרה: מסחר להשכרה בישראל

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

ביאור 28 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		תיאור המכשיר הנמדד
			2021	2022	
					נדל"ן להשקעה בהקמה: בישראל: דה וינצ' משרדים
175-200 ש"ח למ"ר 7.25%-6.75%	שכ"ד למ"ר % היוון	גישת היוון הכנסות	36,498	60,438	
מסחר- 8,000 ש"ח למ"ר תעסוקה- 3,800 ש"ח למ"ר מגורים להשכרה- 11,250 ש"ח למ"ר מלונאות בנוי- 10,500 ש"ח למ"ר זכויות מלונאות- 7,000 ש"ח למ"ר	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	285,732	381,600	מידטאון ירושלים
מסחר- 20,000 ש"ח למ"ר משרדים- 8,000 ש"ח למ"ר מלונאות - 12,000 ש"ח למ"ר מגורים - 26,000 ש"ח	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	396,432	397,300	צומת ערים
8%-7.75% 33.3%-10%	שיעור היוון שיעור תחלופה שנתי של דיירים שיעור רווח יזמי	היוון תחזים תזרים מזומנים	---	168,100	דיר מוגן: בישראל: כפר שמריהו

לגבי נדל"ן להשקעה, השווי הוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי הוגן:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי הוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים מדווח להנהלת החברה את ממצאי מדידות השווי הוגן, וזו האחרונה בוחנת, בעזרת ועדת הדוחות הכספיים של החברה, את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי הוגן.

מודל התמחור של החברה נבחן אחת לשנה ובמידת הצורך מכויל על מנת לאמוד את השווי הוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

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

ביאור 28 - שווי הוגן (המשך):

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

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

שווי הוגן		ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
191,299	164,108	181,311	167,081
684,307	752,305	675,763	812,897
<u>875,606</u>	<u>916,413</u>	<u>857,074</u>	<u>979,979</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (1)

אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם (1)

(1) השינוי בערך בספרים וכן בשווים ההוגן של אגרות החוב נובע מתשלומי קרן של אגרות החוב ואינו נובע משינויים משמעותיים בסיכון האשראי של החברה בתקופת הדיווח.

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

ביאור 29 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

פעילות ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל היוותה בעבר מגזר פעילות בר דיווח. החל מתום שנת 2021 מגזר זה אינו מהווה עוד מגזר בר דיווח ובהתאם הנתונים בגינו מוצגים תחת אחרים.

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

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

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

ביאור 29 - דיווח מגזרי (המשך) :

ב. פירוט:

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

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

ביאור 29 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט: (המשך):

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח
706,938	268,834	12,931	121,153	46,657	121,623	1,245	134,495
487,680	(215,117)	4,100	25,182	573,127	94,433	51	5,904
(54,365)							
175,426							
(64,717)							
205,554							
749,578							
8,167,087	(*) (1,169,519)	43,175	615,263	3,157,830	953,020	191,870	(*) 4,375,447
(5,708,498)	1,029,117	(891)	(454,985)	(*) (1,688,682)	(483,097)	(84,179)	(*) (4,025,781)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2021:

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
**רווח לפני מסים על
ההכנסה**

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

(*) סווג מחדש

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

ביאור 29 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט: (המשך):

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח
269,555	8,518	-	11,888	32,607	103,704	8,331	73,895	30,612
127,960	(74,144)	(570)	90	44,128	81,804	7,304	14,365	54,983
(32,819)								
43,240								
12,112								
(33,458)								
117,035								
4,297,418	(47,919)	11,832	220,669	1,692,294	982,515	201,734	10,287	1,226,006
(2,936,912)	(96,418)	-	(153,515)	(1,160,903)	(518,109)	(84,179)	(1,130)	(922,658)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2020:

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות
רווחי חברות מוחזקות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
**רווח לפני מסים על
ההכנסה**
נכסי המגזר
התחייבויות המגזר

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ
רשימת חברות מוחזקות

ביאור 30 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,815	4,932
-	728
11,880	11,601
15,695	17,261
(645)	(90)
(138)	(174)
(783)	(264)

חייבים ויתרות חובה:

- (5) הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM"
- (6) הכנסות לקבל דמי שיווק פרויקט "בראשית"
- (7) הכנסות לקבל בגין דמי שיווק חברה כלולה

זכאים ויתרות זכות:

- (2) בעלי מניות
- 30ב' דירקטורים

(1) לפרטים אודות הלוואות הבעלים ואגרות חוב שניתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה כמפורט בביאור 8.

(2) **הסכמי ניהול:**

ביום 10 במאי 2020 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 15 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכמי ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר אסף טוכמאיר ועם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר ברק רוזן, בעלי השליטה בחברה והמכהנים כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון החברה בהתאמה (לעיל ולהלן - "טוכמאיר", "רוזן", "הסכמי הניהול", "חברת טוכמאיר" ו-"חברת רוזן" בהתאמה), להעמדת שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות רוזן וטוכמאיר בלבד בהתאמה (להלן - "שירותי מנכ"ל" ו-"שירותי יו"ר דירקטוריון" בהתאמה). בהתאם להסכמי הניהול עם טוכמאיר אשר יחול מיום 1 בינואר 2020, טוכמאיר יכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מינימלי של 75% ורוזן אשר הסכם הניהול עימו יחול מיום 1 במרץ 2020 יכהן כמנכ"ל החברה בהיקף משרה מינימלי של 95%. בנוסף ההסכם כולל הוראות בדבר החזר הוצאות לרוזן וטוכמאיר (לא נקבעה תקרה לעניין החזר הוצאות), הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד.

ביום 22 בדצמבר 2022 אישרו חברי ועדת התגמול וביום 2 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך הסכמי הניהול עם רוזן וטוכמאיר אשר יחול מיום 1 בינואר 2023. בהתאם להסכם הניהול רוזן וטוכמאיר יכהנו כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מינימלי של 95% ו-90% בהתאמה.

להלן יפורטו תנאי הכהונה שנקבעו במסגרת ההתקשרויות מול החברות בבעלות טוכמאיר ורוזן, כל אחד בנפרד:

(1) תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י אסף טוכמאיר תיחיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול קבוע החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום תקופת ההסכם ביום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-180 אלפי ש"ח לחודש (בהשוואה לתגמול של כ-173 אלפי ש"ח לחודש לפני אישור הסכם הניהול החדש).

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

ביאור 30 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך):

(2) הסכמי ניהול (המשך):

(2) תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י ברק רוזן תהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול קבוע החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום תקופת ההסכם ביום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-219 אלפי ש"ח לחודש (בדומה לתגמול שהיה קיים עד אותו מועד).

(3) תגמול משתנה - בנוסף לתגמול החודשי האמור לעיל, כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן תהיה זכאית למענק שנתי המותנה ביעדי סף מצטברים כמפורט להלן (להלן - "יעדי הסף"):

(א) מבחן הרווח - כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן תהיה זכאית לתגמול המשתנה רק אם החברה תציג בדוח הכספי של שנת התגמול הרלוונטית רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים מבוקרים של החברה.

(ב) מבחן הפירעון - במהלך השנה הקלנדרית הרלוונטית, החברה תעמוד באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב שהנפיקה והלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים, למעט חוב שמיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים (Non-Recourse).

(2) תנאי סף עמידה מינימלי - התגמול המשתנה הינו מותנה בסף עמידה מינימלי ברווח לפני מס, כהגדרת המונח להלן, בסך של 65 מיליון ש"ח. "רווח לפני מס" לעניין סעיף זה הינו - רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלה לאותה שנה לפני המענקים לבעלי שליטה ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שיערוך לבעלי מניות החברה, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים התקין, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינטרלו רווחי/הפסדי שיערוך. היה והתוצאה תהיה שלילית לא ישולם כל בonus והתוצאה השלילית הנ"ל תילקח בחשבון לצורך חישוב הבonus בשנה/בשנים הבאות.

(3) שיעור המענק השנתי - ככל שיעדי הסף וסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס יתקיימו, כי אז תהיינה זכאיות החברות הפרטיות בבעלות טוכמאיר ורוזן בהתאמה לשיעור מדורג מהרווח לפני מס (להלן - "המענק השנתי"). החישוב ייעשה באופן פרוגרסיבי.

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

ביאור 30 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך):

(2) הסכמי ניהול: (המשך):

להלן פירוט שיעור המענק מהרווח לפני מס:

מענק מצטבר (מיליוני ש"ח) לכל אחד מהתפקידים	מענק מקסימלי למדרגה (מיליוני ש"ח) לכל אחד מהתפקידים	% מהרווח לפני מס	רווח לפני מס (מיליון ש"ח)
-	-		0
-	-	אין זכאות למענק	0
0.3	0.3	אין זכאות למענק	≤ 65
0.7125	0.4125	2.0%	65-80
1.2375	0.525	2.75%	80-95
1.6125	0.375	3.5%	95-110
2.4125	0.8	3.75%	110-120
3.2405	0.828	4.0%	120-140
-	-	4.14%	140-160

(בהתאם למגבלה המענק המשתנה כמפורט להלן)

בכל מקרה, המענק השנתי של כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן לא יעלה על סך של כ- 3,240.5 אלפי ש"ח לכל אחת.

ביום 19 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול את אופן חישוב המענק, לאחר שהתקבל אישור ממבקר הפנים לאופן החישוב, ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, שהינם בעלי השליטה של החברה, בגין שנת 2022 בסך של כ- 6.4 מיליון ש"ח וזאת לאור התקיימות תנאי הסף המינימליים לחלוקת הבונוס ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(3) הסכם שכירות והשתתפות בהוצאות החברה:

החל משנת 2017 החברה שוכרת מידי שנה את שירותיו של יועץ חיצוני בלתי תלוי להציע מנגנון נאות לחיוב בעלי השליטה וחברות בבעלותם בדמי השכירות, חיוב בגין עלות העסקת העובדים ובהשתתפות בהוצאות קבועות הקשורות במישרין לשטחי המשרד (לדוגמא, ארנונה ומיסים, הוצאות אחזקת המשרד, הוצאות ניקיון וכדומה). עבודתו של היועץ מתבססת בעיקרה על יחס שעות העבודה של העובדים המיוחסים לחברה הפרטית מתוך סך שעות העבודה של כלל העובדים, וכן יחס השטחים אשר מוקצים לעובדים המיוחסים לחברה הפרטית בחדרים במשרד מתוך סך החדרים במשרד.

(4) ביום 10 בפברואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בהסכם שכירות לפיו בעלי השליטה ישכרו מהחברה שטח של 130 מ"ר מקומת משרדים בפרויקט מידטאון (קומה 33), בתמורה לדמי שכירות של 103 ש"ח למ"ר, היינו כ-13.4 אלפי ש"ח לחודש ותנאי הסכם השכירות גבוה מתנאי הסכם השכירות של החברה עם צד שלישי אחר השוכר מהחברה את יתרת השטח בקומת המשרדים האמורה (למעט דמי השכירות החודשיים) וזאת מהטעם שהחברה נוהגת להשכיר נדל"ן כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; דמי השכירות הינם בתנאי שוק נקבעו על בסיס עסקאות דומות בפרויקט מידטאון וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.

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

ביאור 30 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך):

(5) ביום 22 ביולי, 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברת פרויקט המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה (לעיל ולהלן - "רוזן" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה) בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות בפרויקט בלונדון (להלן - "הפרויקט בלונדון") המוחזק במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ (להלן - "עמלת השיווק" ו-"ההתקשרות", בהתאמה). לעניין זה יצוין, כי עמלות המכירה למשווקים חיצוניים של החברה ישולמו על-ידי החברה כמקובל, מתוך עמלת השיווק כאשר ע"פ אומדן החברה הן תהיינה בממוצע בשיעור של כ-1% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ. עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח העביר רוזן 50% מזכויותיו לאסף טוכמאיר, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה והמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, זכויות בחברת הפרויקט.

ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות הקלות") מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

נכון למועד הדוח הכירה החברה בשנת 2022 כ-0.2 מיליון ש"ח (בשנת 2021 כ-2.3 מיליון ש"ח) הכנסות בגין שיווק הפרויקט.

(6) ביום 25 בפברואר 2020 אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 75% (להלן - "חברת הפרויקט") בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות קרקע בראשון לציון (להלן: "הקרקע") המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% מכל מכירה, בתוספת מע"מ.

ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

נכון למועד הדוח הכירה החברה בשנת 2022 בהכנסות בגין שיווק הפרויקט בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ-0.6 מיליון ש"ח)..

(7) החברה וחברת הבת איי סי אר, המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%, התקשרו בהסכמי שיווק לפיהם החברה תשווק לאיי סי אר יחידות דיור במספר פרויקטים ובתמורה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של בין 1% ל-3% ממחיר הדירה לפני מע"מ.

(8) לענין דמי הניהול המתקבלים מחברת איי סי אר לחברה ראה ביאור 8ב(4).

(9) בין החברה לבין פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (להלן: "פאנגאיה"), חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה, נחתם הסכם לפיו החברה המירה לפיו החברה המירה לפאנגאיה בתחילת השנה הלוואה לטובת אגרת חוב בסך של 305 מיליון ש"ח וכן המירה הלוואות נוספות לאגרות חוב במהלך השנה לפי צרכי פאנגאיה בסכום מצטבר של 145 מיליון ש"ח. על פי תנאי האג"ח, האג"ח נושאות ריבית של 4% שנתי וכן הפרשי הצמדה. אגרות החוב נפרעו ביום 31 בדצמבר 2022 כנגד העמדתן מחדש על פי הסכם באותם תנאים (בסך של כ-487.5 מיליון ש"ח).

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

ביאור 30 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ולצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,263	11,182	11,182	(א) דמי ניהול, בונוס והחזר הוצאות לבעלי השליטה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום
568	578	689	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
3	3	3	מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

(א) ראה ביאורים 30א'(2) לעיל.

ביאור 31 - שעבודים ובטוחות

להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין פרויקט "סאנסט", פרויקט "עמק ברכה"-חלק המגורים, פרויקט "מידטאון" בתל אביב (יח' מגורים), פרויקט "לפיד", פרויקט "מידטאון ירושלים" - חלק המגורים, פרויקט "ישראל קנדה בסיטי"- חלק המגורים, פרויקט "שדה דב" ופרויקט "בית הנערה" שועבדו כל זכויות החברה הקשורות בפרויקטים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,392,524	2,723,140	אשראי מתאגידים בנקאיים

להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין נכסי נדל"ן מניב בפרויקט "החושלים" בהרצליה,, פרויקט "אליפלט" בת"א, פרויקט "מידטאון" בתל אביב, פרויקט "סי טאואר" בהרצליה, פרויקט "מידטאון ירושלים" - חלק המניב, פרויקט "ישראל קנדה בסיטי"- חלק המניב, פרויקט "עמק ברכה"- החלק המניב, פרויקט "כפר שמריהו" ופרויקט "מגדל צומת ערים" שועבדו הנכסים והזכויות הנלוות לבנקים המממנים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,060,623	1,051,696	אשראי מתאגידים בנקאיים

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

ביאור 32 - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. מכירת מניות אלרוב

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

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

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

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

כתוצאה מהמכירות לעיל תרשום החברה הפסד לפני מס בסך של כ-118 מיליון ש"ח.

עם ביצוע העסקה המפורטת לעיל, מחזיקה החברה (בעקיפין באמצעות תאגיד בבעלותה ובשליטתה המלאות) ב-204,000 מניות רגילות של אלרוב.

נכון למועד פרסום הדוח, שער מניית אלרוב הינו כ-145 ש"ח.

ב. פרויקט מידטאון ירושלים

בהמשך לאמור בבאור 15 טז, ועדת המשנה להתנגדויות, בישיבתה מיום 2 בפברואר 2023, החליטה לאשר את התכנית לפרויקט, בכפוף לעריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון של עיריית ירושלים. לאחר עריכת התיקונים הטכניים התוכנית תפורסם ברשומות ותיכנס לתוקף.

עם כניסתה לתוקף של התוכנית, יכלול הפרויקט שטחים בהיקף כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-80 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-75 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 להקמת בית ספר/אולם ספורט, מתנ"ס וכיו"ב.

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

בהמשך לאמור בבאור 8.ב(4)(ח) לעיל, ביום 16 במרץ 2023 הודיע בנק דיסקונט על סיום הסכם השכירות ופינוי הנכס החל מיום 30 ביוני 2023.

ד. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:

ביום 22 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המיוחדים לחברה**

ליום 31 בדצמבר, 2022

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

,א.נ.

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ ("להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 22 במרץ, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
40,529	63,205	ב	<p><u>נכסים שוטפים</u> מזומנים ושווי מזומנים נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד חייבים ויתרות חובה מלאי מקרקעין מקדמות ע"ח מלאי מקרקעין יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות</p>
70,724	6,840	1ו	
27,536	34,362		
53,352	69,979	ג	
10,821	-		
48,351	98,753	1ו	
251,313	273,139		
3,286	2,483		<p><u>נכסים לא שוטפים</u> רכוש קבוע השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו חייבים ויתרות חובה נכסים אחרים</p>
2,503,204	3,120,113	1ו	
3,371	2,892		
-	3,207		
2,509,861	3,128,695		
2,761,174	3,401,834		

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
7,062	15,986	1ד	התחייבויות שוטפות
-	26,014	2ד	ספקים
27,585	50,402	2ד	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
14,171	58,521	2ד	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
923	1,757	1ד	חלויות שוטפות של אגרות חוב
35,256	18,801	2ד	מקדמות מלקוחות
19,678	27,952	1ד	הלוואות מאחרים
<u>104,675</u>	<u>199,433</u>		זכאים ויתרות זכות
-	76,146	2ד	התחייבויות לא שוטפות
842,178	937,757	2ד	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
153	153		אגרות חוב
1,700	1,700	2ד	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
59,142	50,779	3ה	הלוואות מאחרים
<u>903,173</u>	<u>1,066,535</u>		מסים נדחים
2,922	3,026		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
801,153	941,186		הון מניות
(10,052)	1,606		פרמיה על מניות
30,491	30,491		קרנות אחרות
1,001,105	1,233,863		קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(72,293)	(74,306)		יתרת רווח
<u>1,753,326</u>	<u>2,135,866</u>		קרן מתרגום דוחות כספיים
<u>2,761,174</u>	<u>3,401,834</u>		

22 במרץ, 2023

גיא קנדה
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן
סמנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הכנסות:
2,013	5,852	10,977	הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת
511	1,177	2,210	הכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה
-	-	264,983	הכנסות מדמי ניהול וייזום מחברות מוחזקות (ראה ביאור ו' (2)א')
425	17,175	8,728	הכנסות שיווק מחברה מוחזקת
7,867	7,268	9,097	הכנסות משיווק ותיווך
17,858	3,702	8,502	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
63	251	460	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
28,737	35,425	304,957	סה"כ הכנסות
(6,433)	(945)	(9,187)	עלות מכירת מקרקעין
(40)	-	-	עלות השכירות
(804)	-	-	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	(55)	(19)	הוצאות אחרות
(28,170)	(50,550)	(58,651)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(6,710)	(16,125)	237,100	רווח (הפסד) תפעולי
(*) (64)	10,569	(196,239)	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
570	12,973	5,987	הכנסות מימון
(*) (11,688)	(28,066)	(49,086)	הוצאות מימון
27,854	31,030	52,509	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
9,962	(188)	50,271	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
74,425	615,914	209,696	רווח מחברות מוחזקות
84,387	615,726	259,967	רווח לפני מסים על ההכנסה
(7,856)	(44,711)	8,791	הכנסות (הוצאות) מס
76,531	571,015	268,758	רווח לשנה
1,273	9	(2,013)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:
(2,780)	(3,719)	4,988	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
75,024	567,305	271,733	הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
			סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

76,531	572,665	268,758
--------	---------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,034	1,605	2,317	שערוך אגרות חוב
64	(10,569)	196,456	הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(74,425)	(615,915)	(209,696)	רווח בגין חברות מוחזקות
(27,854)	(31,209)	(56,112)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	192	שערוך הלוואות מאחרים
(56)	(15)	1,477	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
(3,489)	40,423	(274,517)	הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
804	-	-	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
207	1,236	1,418	פחת והפחתות
(103,714)	(614,444)	(338,465)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(8,065)	3,586	(6,803)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(552)	(2,408)	(5,806)	עליה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
-	-	834	עלייה במקדמות מלקוחות
8,297	(4,617)	8,924	עליה (ירידה) בספקים
(9,702)	12,814	8,274	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,945	40,885	(8,362)	מסים נדחים, נטו
(4,077)	50,260	(2,939)	
(31,260)	6,831	(72,646)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>

(1,930)	(924)	(615)
-	-	(3,207)
-	(59,164)	(132,572)
(233,971)	(675,223)	(117,341)
412	433	455
<u>(235,489)</u>	<u>(734,878)</u>	<u>(253,280)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע
רכישת נכסים אחרים
רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נטו
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
הלוואה לשוכר בחברה הבת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

60,031	674,755	152,357
(49,999)	(204,333)	(14,744)
-	1,287	-
240,118	243,707	140,137
35,000	-	5,852
-	-	(22,500)
-	-	26,000
-	-	125,000
(8,930)	(5,000)	(27,500)
(29,000)	(20,000)	(36,000)
<u>247,220</u>	<u>690,416</u>	<u>348,602</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(19,529)	(37,631)	22,676
97,689	78,160	40,529
<u>78,160</u>	<u>40,529</u>	<u>63,205</u>

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כל ל ל :

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

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

חברות מוחזקות - כהגדרתם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, הוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

(א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

(ב) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

(ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

(ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך הוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

(ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

(ו) הלוואות שניתנו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

(ז) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,205	63,205
40,529	40,529

ליום 31 בדצמבר, 2022:
מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר, 2021:
מזומנים ושווי מזומנים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

ג. מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
177	177
49,796	63,400
3,378	2,731
-	3,671
53,352	69,979

מלאי מקרקעין:

עלות מקרקעין פרויקט "תכלת"
 עלות מקרקעין פרויקט "הצוק הצפוני"
 עלות מקרקעין פרויקט "הוד השרון 2"
 עלות מקרקעין אחרים

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

(1) התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,064	1,788
8,877	33,849
923	1,757
6,490	6,490
6,498	-
511	61
2,300	1,750
27,663	45,695

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
 הוצאות לשלם ואחרות
 מקדמות מלקוחות
 הפרשה לבונוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (*)
 מוסדות
 חו"ז בעלי שליטה (*)
 הפרשה למענק

(*) ראה ביאור 30 עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

(2) התחייבויות לאשראי בנקאי, אגרות חוב והלוואות מאחרים המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,585	76,416
-	76,146
856,349	996,278
36,956	20,501
920,890	1,169,341

אשראי בנקאי
 הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
 אגרות חוב
 הלוואה מאחרים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות): (המשך)

(3) סיכון נדילות המיחוס לחברה:

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

סה"כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
15,986	-	-	-	-	15,986	ספקים אשראי
166,024	-	-	51,798	29,520	84,706	מתאגידים בנקאיים כולל ריבית לשלם
29,709	-	-	-	-	29,709	זכאים ויתרות זכות
852,584	29,617	304,682	293,650	118,563	106,072	אגרות חוב
<u>1,064,303</u>	<u>29,617</u>	<u>304,682</u>	<u>345,448</u>	<u>148,083</u>	<u>236,473</u>	
סה"כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
7,062	-	-	-	-	7,062	ספקים אשראי
28,237	-	-	-	-	28,237	מתאגידים בנקאיים כולל ריבית לשלם
20,601	-	-	-	-	20,601	זכאים ויתרות זכות
1,006,751	492,794	252,983	118,563	92,454	49,957	אגרות חוב
<u>1,062,651</u>	<u>492,794</u>	<u>252,983</u>	<u>118,563</u>	<u>92,454</u>	<u>105,857</u>	

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

(1) שיעורי המס החלים על החברה:

החל מיום 1 בינואר 2020 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(2) שומות מס המיוחסות לחברה:

לחברה הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2019.

בחודש יוני 2019 נחתם הסכם שומות בין רשות המיסים לבין החברה בנוגע לשנות המס 2013-2015 של החברה. בעקבות הסכם השומות רשמה החברה התחייבות למסים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח אשר שולמו בתקופת הדוח. בגין ההסכם לא הייתה השפעה תוצאתית מהותית בשנת 2019.

בחודש דצמבר 2021 נחתם הסכם שומות בין רשות המיסים לבין החברה בנוגע לשנות המס 2016-2019. בעקבות הסכם השומות רשמה החברה בשנת 2021 התחייבות למסים בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח. ההשפעה התוצאתית הסתכמה לכ- 4.9 מיליון ש"ח בסעיף מיסים על ההכנסה.

(3) יתרות מסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(18,257)	-	-	(18,257)
(24,930)	-	20,875	(45,805)
(7,592)	-	(12,512)	4,920
<u>(50,779)</u>	<u>-</u>	<u>8,363</u>	<u>(59,142)</u>

הפרשים זמניים:
מלאי מקרקעין
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(18,257)	-	-	(18,257)
(45,805)	-	(45,805)	-
4,920	-	4,920	-
<u>(59,142)</u>	<u>-</u>	<u>(40,885)</u>	<u>(18,257)</u>

הפרשים זמניים:
מלאי מקרקעין
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו
סה"כ

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות:

(1) יתרות הלוואות עם חברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,351	98,753
1,065,174	1,358,147
1,113,525	1,456,900

יתרות חו"ז שוטפות
הלוואות לזמן ארוך (ב)
סה"כ

(2) הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	264,983
31,030	52,509

הכנסות בגין ניהול וייזום (א)

הכנסות מימון

א. ביום 29 בדצמבר 2022 העלתה החברה על הכתב הסכם (להלן: "ההסכם") עם חברת הבת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ (להלן: "החברה הבת") בעקבות עסקת מכירה שביצעה חברת הבת בנכס בבעלותה ביום 24 בינואר 2022, בעקבות ההסכם קיבלה החברה בגין שירותי ניהול וייזום אותם העניקה החברה לחברה הבת כאמור לרבות איתור הנכס וליווי הליכי השבחתו, טיפול בקבלת מימון, קידום הליכי התכנון לרבות התקשרות עם יועצים ומתכננים שונים, איתור קונה לקרקע וליווי עסקת המכירה בסכום של כ- 99 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לתחשיב כלכלי אותו ערכו הצדדים.

ביום 29 בדצמבר 2022 העלתה החברה על הכתב הסכם (להלן: "ההסכם") עם חברות הבנות שלה ג.ז מדף 14 בע"מ, ג.ז מדף 15 בע"מ וג.ז מדף 18 בע"מ (להלן: "החברות הבנות") בעקבות עסקת מכירה שביצעו חברות הבנות בנכס בבעלותן ביום 3 באפריל 2022, בעקבות ההסכם קיבלה החברה בגין שירותי ניהול וייזום אותם העניקה החברה לחברות הבנות כאמור לרבות איתור הנכס וליווי הליכי השבחתו, טיפול בקבלת מימון, קידום הליכי התכנון לרבות התקשרות עם יועצים ומתכננים שונים, איתור קונה לקרקע וליווי עסקת המכירה בסכום של כ- 166 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לתחשיב כלכלי אותו ערכו הצדדים.

ב. בין החברה לבין פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (להלן: "פאנגאיה"), חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה, נחתם הסכם לפיו החברה המירה לפאנגאיה בתחילת השנה הלוואה לטובת אגרת חוב בסך של 305 מיליון ש"ח וכן המירה הלוואות נוספות לאגרות חוב במהלך השנה לפי צרכי פאנגאיה בסכום מצטבר של 145 מיליון ש"ח. על פי תנאי האג"ח, האג"ח נושאות ריבית של 4% שנתי וכן הפרשי הצמדה. אגרות החוב נפרעו ביום 31 בדצמבר 2022 כנגד העמדתן מחדש על פי הסכם באותם תנאים (בסך של כ-487.5 מיליון ש"ח).

ג. בין החברה לבין פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), שותפות מוגבלת, שותפות המוחזקת בשיעור של 100% בשרשור סופי על-ידי החברה (להלן: "שותפות אג"ח"), נחתם הסכם למכירת מלוא אחזקות החברה במניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ונורסטאר החזקות אינק (414,819 מניות ו- 9,020,637 מניות בהתאמה) לשותפות אג"ח.



דומינגו לומברטו גלרד

מתחם לפיק, תל אביב

חלק ד'

דו"ח פרטים
נוספים

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")
(בהתאם לסעיפי התקנות)

שם החברה	ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	52-00392-98
כתובת	המנופים 2, הרצליה
טלפון	09-9710900
פקסימיליה	09-9518005
כתובת דואר אלקטרוני	guy@canada-israel.com
תאריך הדוח	31 בדצמבר 2022
תאריך פרסום הדוח	22 במרץ 2023

תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)
להלן תמצית דוח רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום				
2020	2021	31.3.22	30.6.22	30.9.22	31.12.22	
הכנסות:						
27,339	43,056	12,068	12,369	12,903	14,099	השכרת נדל"ן להשקעה
85,181	104,819	9,035	446,723	252,420	316,351	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
39,957	40,934	26,703	24,860	24,811	61,290	הכנסות ממכירת דירות מגורים
13,655	15,305	4,502	4,692	5,813	6,256	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
883	1,209	-	2,400	21	(211)	הכנסות מדמי ניהול
11,888	121,152	38,102	61,340	88,601	75,041	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
13,850	24,455	6,737	4,818	1,608	4,607	הכנסות שיווק ותיווך
35,393	341,879	176,419	38,416	17,555	84,001	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
41,409	14,129	3,619	-	-	2,326	הכנסות אחרות
269,555	706,938	277,185	595,618	403,732	563,760	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:						
15,683	14,888	4,039	5,264	6,737	6,380	עלות השכירות
32,825	44,421	6,469	281,214	135,667	199,038	עלות מכירת מלאי מקרקעין
39,593	29,109	18,069	17,718	16,904	40,016	עלות מכירת דירות מגורים
11,765	110,048	40,927	57,287	80,122	74,612	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
30,010	4,516	1,867	2,151	13,066	(3,429)	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
25,531	42,243	11,128	17,601	9,969	10,223	הוצאות הנהלה וכלליות
19,007	27,814	7,447	8,205	5,385	21,207	הוצאות שיווק ומכירה
---	584	---	---	1,907	1,586	הוצאות אחרות
174,414	273,623	89,946	389,440	269,757	349,633	סך הכל הוצאות ועלויות
95,141	433,315	187,239	206,178	133,975	214,127	רווח תפעולי
12,112	209,161	4,488	5,064	5,329	13,665	הכנסות מימון
(33,458)	(68,324)	(21,274)	(30,427)	(31,817)	(33,448)	הוצאות מימון
-	-	102,953	(125,862)	(50,254)	(195,857)	רווח (הפסד) משיערוך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
73,795	574,152	273,406	54,953	57,233	(1,513)	רווח לאחר מימון
43,240	175,426	14,274	19,883	(11,711)	14,461	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
117,035	749,578	287,680	74,836	45,522	12,948	רווח לפני מסים על ההכנסה
(21,562)	(136,677)	(56,179)	(9,291)	(12,240)	6,396	מסים על ההכנסה
95,473	612,901	231,501	65,545	33,282	19,344	רווח לתקופה
3,717	245	2,138	(6,779)	(434)	1,762	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(1,864)	(7,503)	--	(2,982)	6,797	3,480	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממש
97,326	605,643	233,639	55,784	39,645	24,586	סך הכל רווח כולל

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 110)

א. ביום 5 בספטמבר 2022, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 27 פברואר 2022 (נושא תאריך 28 בפברואר 2022) (להלן בס"ק זה: "דוח ההקצאה" ו-"תשקיף המדף", בהתאמה), לפיו הקצתה החברה לגופים מוסדיים (להלן בס"ק זה: "המשקיעים"), 10,368,862 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א, במחיר של 13.52 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ-140 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "ההקצאה" ו-"התמורה", בהתאמה). התמורה בגין ההקצאה שימשה את החברה לפעילותה השוטפת. לפרטים נוספים ראה דוח ההקצאה שפורסם 5 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-092166), המובא בדרך של הפניה.

3. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11) :

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאריך ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) ¹	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
חברות בנות							
הצלחת השרון בע"מ	רגילות	100	0.01 ש"ח	191,289	100%	(60,373)	הלוואה בין-חברתית שקלית הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3י לתקנות מס הכנסה. בכוונת החברה לפרוע את הלוואה במסגרת חלוקת דיבידנד מהחברה הבת.
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	רגילות	7,984,274	0.01 ש"ח	759,796	100%	560,139	היתרה כוללת הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ואג"ח הנושא ריבית בשיעור 4% צמוד למדד המחירים לצרכן. להרחבה ראה באור ו.ב. לדוחות הכספיים סולו של החברה.
פלנטוגראד בע"מ	רגילות שליטה	117	0.01 ש"ח	102,403	89%	---	הלוואה ברובל שנשאה ריבית שנתית בשיעור של 9% במהלך שנת 2020 חוסבה הלוואה ישירות לחברה כלולה Morgal Investments Limited, כמובא להלן.
ישראל קנדה (ט.ר.) לפיד בע"מ (לשעבר: ב.ו.ב מדף 41 בע"מ)	רגילות שליטה	9999	0.01 ש"ח	(9,079)	50.1%	62,277	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +1.5%.
אפטאון מתחם גלילות, ש"מ	שותפות מוגבלת	---	---	63,795	64%	(368)	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +2%.
ישראל קנדה סאנסט ש"מ (לשעבר: ב.ו.ב. 7 שותפות מדף 2016 ש"מ)	שותפות מוגבלת	---	---	6,417	100%	9,068	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +1%.
פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), ש"מ	שותפות מוגבלת	---	---	180,285	100%	376,826	הלוואה הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3י לתקנות מס הכנסה.
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	רגילות	750	1 ש"ח	125,858	68.5%	3,776	הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 5%.

¹ ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +1.0%	9,643	75%	33,212	0.01 ש"ח	100	רגילות	אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) בתניה בע"מ (לשעבר ב.ו.ב. מדף 82)
הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +1.5%	2(40,194)	95%	26,099	0.01	1,000	רגילות	ג.ז. מדף 14 בע"מ
הלוואה הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3' לתקנות מס הכנסה.	(22,524)	100%	48,729	0.01	1,000	רגילות	ישראל קנדה בית הערה בע"מ
הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 4.5%	198,644	100%	(7,125)	0.01	1,000	רגילות	ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר ג.ז. מדף 35)
הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 3%	49,663	81%	42,451	---	---	שותפות מוגבלת	ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת
הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 3%	5,916	74%	29,398	0.01	10,000	רגילות	מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ
הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים	32,922	80%	17,056	0.01	10,000	רגילות	ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של ליום התאגיד (באלפי ש"ח) ³	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור (סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
חברות כלולות							
Morgal Investments Limited	רגילות	2,000	1 אירו	100,074	44.5%	33,552	הלוואה רובלית בריבית של 9.0% לשנה. לא נקבע מועד פרעון סופי. במהלך שנת 2020 הוסבה הלוואה מהחברה ישירות לחברה הכלולה. הלוואה נמדדת לפי שווי הוגן בהתאם ל- IFRS 9.
ישראל קנדה ראם פרוייקטים בע"מ (מוחזקת באמצעות החברה בשיעור 50%)	רגילות	100	1 שקל	226,667	50%	130,316	הלוואה שקלית צמודה למדד המחירים. לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ושטרי הון
ורטיקל סיטי בע"מ (לשעבר גז מדף 32 בע"מ)	רגילות	10,000	0.01 שקל	308,335	74%	203,196	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +2.5%

4. שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)

הלוואות ואג"ח לחברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ:

במהלך שנת 2022 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-200 מיליון ש"ח. בנוסף, נחתם הסכם בין החברות להמרה של הלוואות לאג"ח בסכום כולל של 450 מיליון ש"ח במספר מועדים במהלך השנה (להרחבה ראה באור וב' לדוחות הכספיים הנפרדים של החברה).

² כולל סך של כ-166 מיליון ש"ח אשר הועבר ישירות מעסקה משותפת הרכבת 72 ת"א לחברה, שחברת ג.ז. מדף 14 שותפה בה ב-50%.
³ ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

יתרות ההלוואה והאג"ח בספרי החברה ליום 31.12.22 הינן כ-560 מיליון ש"ח.

הלוואות מחברת הצלחת השרון בע"מ:

במהלך שנת 2022 החברה קיבלה מהצלחת השרון בע"מ הלוואות בסכום של כ-18 מיליון ש"ח וכן בוצעו החזרי הלוואות בסך של כ-22 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה 60 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת Morgal Investments Limited (חברה כלולה) באמצעות חברת הבת פלנטוגראד בע"מ:

לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים מפלנטוגראד בע"מ. במהלך שנת 2020 הוסבה ההלוואה מחברת פלנטוגראד לחברת Morgal Investments Limited (חברה כלולה), המוחזקת ע"י פלנטוגראד בשיעור 50% יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ-33 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה (ט.ר) לפיד בע"מ (לשעבר: ב.ו.ב מדף 41 בע"מ):

במהלך שנת 2022 לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ-62 מיליון ש"ח.

הלוואות מחברת אפטאון מתחם גלילות, שותפות מוגבלת:

במהלך שנת 2022 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-1.5 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה סאנסט ש"מ (לשעבר: ב.ו.ב 7 שותפות מדף 2016 ש"מ):

במהלך שנת 2022 החברה העמידה לישראל קנדה סאנסט ש"מ הלוואות בסך של כ-17 מיליון ש"ח וכן בוצעו החזרי הלוואות בסך של כ-57 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), שותפות מוגבלת:

במהלך שנת 2022 החברה העמידה לפאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), שותפות מוגבלת הלוואות בסך של כ-270 מיליון ש"ח וכן בוצעו החזרי הלוואות בסך של כ-2 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ-377 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ:

במהלך שנת 2022 החברה העמידה לישראל קנדה מלונאות בע"מ הלוואות בסך של כ-2 מיליון ש"ח וכן בוצעו החזרי הלוואות בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר) בנתניה בע"מ (לשעבר ב.ו.ב מדף 82):

במהלך שנת 2022 בוצעו החזרי הלוואות מחברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר) בנתניה בע"מ בסך של כ-2 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

הלוואות מחברת ג.ז מדף 14 בע"מ:

במהלך שנת 2022 בוצעו העברות כספים בין החברות (כולל הלוואות ישירות לעסקה משותפת המוחזקת על ידה בשיעור 50%) בסכום נטו של כ-173 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ-40 מיליון ש"ח.

הלוואות מחברת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ:

במהלך שנת 2022 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-65 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה 23 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר ג.ז. מדף 35):

במהלך שנת 2022 החברה העמידה לישראל קנדה שדה דב בע"מ הלוואות בסך של כ- 47 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ- 199 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ:

במהלך שנת 2022 החברה העמידה למידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ הלוואות בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ:

במהלך שנת 2022 בוצעו העברות כספים בין החברות (כולל הלוואות ישירות לחברה בת המוחזקת על ידה בשיעור 80%) בסכום נטו של כ-32 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (חברה כלולה):

במהלך שנת 2022 החברה העמידה לישראל קנדה ראם אחזקות בע"מ (חברה המוחזקת 100% ע"י חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ) הלוואה בסך 10 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות, שטרי הון וערביות ליום 31.12.22 הינה בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.

ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת

במהלך שנת 2022 לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ורטיקל סיטי בע"מ (חברה כלולה):

במהלך שנת 2022 החברה העמידה לורטיקל סיטי בע"מ הלוואות בסך של כ-54 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.22 הינה בסך של כ- 203 מיליון ש"ח.

5. **הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (תקנה 13) (באלפי ש"ח):**

ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור שנת הדיווח	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד עד ליום 31.12.22 ⁴	רווח של החברה המוחזקת/כלו לה בשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	שם החברה
495	1,645	195	780	83,811	הצלחת השרון בע"מ
11,473	40,155	420	7,273	63,427	פאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ
--	--	--	--	48	פלנטוגראד בע"מ
1,874	7,494	--	--	5--	Morgal Investments Limited
75	1,317	--	--	(2,880)	ב.ו.ב מדף 41 בע"מ
--	--	--	--	3,767	אפטאון מתחם גלילות שותפות מוגבלת
--	32	--	--	(2,897)	ב.ו.ב 7 שותפות מדף 2016 ש"מ
1,449	5,040	--	--	86,026	פאנגאיה נדל"ן אג"ח (209), ש"מ
106	422	--	--	1,430	ישראל קנדה מלונאות בע"מ
113	346	--	--	(897)	ב.ו.ב מדף 82
243	1,232	--	--	26,024	ג.ז מדף 14
99	2,441	--	--	48,729	ישראל קנדה בית הנערה בע"מ
2,091	7,310	--	--	(4,983)	ג.ז מדף 35 בע"מ
60	--	--	--	20,785	מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ
401	68	--	--	17,057	ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ
--	--	--	--	9,130	ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת
--	--	225	8,053	30,075	ישראל קנדה ראם פרוייקטים

6. **מסחר בבורסה (תקנה 20)**

במהלך שנת 2022 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות ערך כדלקמן :

4 כולל השתתפות בעלויות שכר, שירותים מקצועיים ואחזקת משרד.
5 נכלל במסגרת רווחי/הפסדי חברת פלנטוגראד בע"מ.

א. 10,368,862 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת שהנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית כמפורט בסעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.
במהלך שנת 2022 לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה.

7. **תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)**

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2022 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניית	מענק שנתי	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
5,315	--	--	--	--	--	--	2,070	--	7 3,245	---	---	75%	מתן שירותי ניהול	טוכמאיר השקעות בע"מ ⁶
5,867	--	--	--	--	--	--	2,622	--	9 3,245	---	---	95%	מתן שירותי ניהול	רוזן השקעות בע"מ ⁸
1,758	--	--	--	--	--	--	--	--	340	1,418	---	100%	משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות	מירב סגל
4,239	107	--	--	--	--	--	1,632	--	11 2,500	---	---	100%	מנכ"ל אי.סי.אר. ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ ¹⁰	מורדי שבת
1,962	132	--	--	--	--	--	1,830	--	---	---	---	100%	מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות בע"מ ¹²	ראובן אלקס
689	--	--	--	--	--	--	--	--	---	689	---	---	---	דירקטורים

6 למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אסף טוכמאיר, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "חברת טוכמאיר").
 7 ביום 19 במרץ 2023 אישרה ועדת הביקורת, לאחר שקיבלה את עמדת מבקר הפנים, את סכום המענק השנתי לשנת 2022 ואופן חישובו.
 8 למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה.
 9 ביום 19 במרץ 2023 אישרה ועדת הביקורת, לאחר שקיבלה את עמדת מבקר הפנים, את סכום המענק השנתי לשנת 2022 ואופן חישובו.
 10 חברה בת המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 50%.
 11 המענק כולל תוספת מענק בגין שנת 2021 בסך של 500 אלפי ש"ח. המענק בגין שנת 2022 טרם אושר על-ידי דירקטוריון ICR.
 12 חברה בת המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 68.5%.

להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה¹³:

- א. מורדי שבת - מנכ"ל אי.סי.אר. ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן "אי.סי.אר") - מר שבת מעניק שירותי מנכ"ל במשרה מלאה לחברת אי.סי.אר שהינה חברת בת המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה). מר שבת זכאי לתשלום חודשי בסך של 136 אלפי לפני מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין, רכב וטלפון נייד בתוספת החזר הוצאות לצורך מתן השירותים כולל הוצאות בגין החזקת רכב. בנוסף זכאי מר שבת למענק בשיעור של 1.5%-2.7% מהרווח לפני מס של אי.סי.אר זאת החל מרווח מינימלי של 36 מיליון ש"ח לפני מס ועד לרווח מקסימלי של 150 מיליון ש"ח לפני מס.
- ב. מירב סגל - משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות. נכון למועד פרסום הדוח, עלות השכר החודשי של גבי סגל כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: משכורת בסך של כ-85 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-119 אלפי ש"ח), הפרשות סוציאליות, רכב וטלפון נייד. גבי סגל זכאית ל-20 ימי חופשה בשנה, ל-12 ימי הבראה בשנה ולימי מחלה על פי דין. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם העסקה בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 45 יום מראש. ביום 19 במרץ 2023 וביום 22 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכון לשכר החודשי הקבוע של מירב באופן ששכרה החודשי יעמוד על סך 106 אלפי ש"ח (עלות מעביד 144 אלפי ש"ח) וזאת החל מיום 1 בינואר 2023.
- ג. ראובן אלקס - מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות בע"מ. מר אלקס מעניק שירותי מנכ"ל במשרה מלאה לחברת המלונאות שהינה חברה בת המוחזקת בשיעור של כ-68.5% על-ידי החברה. מר אלקס זכאי לתשלום חודשי של 155 אלפי ש"ח לפני מע"מ, כנגד חשבונית כדין, רכב וטלפון נייד בתוספת החזר הוצאות לצורך מתן שירותים כולל הוצאות בגין אחזקת רכב.
- ד. דירקטורים - הסכום הינו סך התגמולים לכלל הדירקטורים שכיחנו במהלך שנת הדיווח, ובכללם מר אלדד אברהם (דירקטור חיצוני), מר אבי צובל (דירקטור חיצוני) והגב' אורית לרר (דירקטורית בלתי תלויה).

8. השליטה בתאגיד (תקנה 21א):

ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר הודיעו לחברה כי הם פועלים בשיתוף פעולה ובעצה אחת בקשר עם מניות החברה המוחזקות על ידם, וזאת ללא הסכם בכתב. לאור האמור לעיל החברה רואה בטוכמאיר ורוזן כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") וכבעלי השליטה בחברה (לעיל ולהלן ביחד: "בעלי השליטה").

ייפוי כוח לברק רוזן

ביום 23 בדצמבר 2019¹⁴ מר ברק רוזן (להלן: "רוזן") הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (לעיל ולהלן: "ייפוי הכוח") מאברהם בן דוד אוחיון ז"ל¹⁵ (להלן: "אוחיון"), אשר החזיק באותו מועד ב-50,652,089¹⁶ מניות של החברה, אשר היוו כ-19.88% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא בדילול מלא (להלן: "מניות ייפוי הכוח"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן. לעניין זה יצוין, כי בהתאם ליפוי הכוח, יפוי הכוח חל על כל המניות שיוחזקו מעת לעת על ידי אוחיון:

¹³ יצוין כי ביום 13 בנובמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה (בכובעה כועדת התגמול), בהתאם לנוהל הנחות לעובדים הקיים בחברה וכעסקה לא חריגה (כהגדרתה בחוק החברות) מתן הטבות להוריו של ערן שני, משנה למנכ"ל בחברה (להלן: "הוריו של ערן") ברכישת יחיד בפרויקט בבעלות ICR. הוריו של ערן קיבלו הנחה בסך 10% ממחיר המחירון וכן אי הצמדה למדד תשומות הבניה. יובהר כי ההטבות האמורות הינן בהלימה למדיניות התגמול של החברה. כאמור בדיווח המידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מספר אסמכתא 2019-01-123523.

¹⁴ למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי מר אוחיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International Holding LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלואה על ידי מר אוחיון.

¹⁵ נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיק אוחיון ב-55,928,084 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

1. רוזן יהיה רשאי להצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (מכל סוג) (להלן: **"האסיפה הכללית"**) באמצעות מניות ייפוי הכוח בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. ההצבעה באסיפה הכללית על ידי רוזן תהא כפופה למתן הודעה לאוחיון בדבר סדר יומה של האסיפה הכללית, בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מיומיים לאחר זימונה.
2. ייפוי הכוח ניתן לביטול על ידי מי מה"ה רוזן ואוחיון בהודעה מוקדמת בכתב בת 30 ימים או באמצעות הודעה בכתב אשר תינתן בתוך 14 ימים ממועד זימון האסיפה הכללית.
3. ביום 6 בספטמבר 2020, נודע לחברה כי מר אוחיון ז"ל נפטר, ולמיטב ידיעת החברה ייפוי הכוח האמור הינו בתוקף. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 6 בספטמבר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-098346), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- 3.4. לתשקיף המדף של החברה מיום 27 בפברואר 2022, נושא תאריך 28 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-019875), בהתבסס על חוות דעת משפטית וכאמור לעיל, בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 ולעניין חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: **"חוק החברות"** ו-**"חוק ניירות ערך"**) הינם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר המחזיקים, במישרין ובעקיפין (באמצעות תאגידים בשליטתם), ובאמצעות ייפוי הכוח שניתן לרוזן על ידי אוחיון ז"ל כמפורט לעיל. ביחס לאוחיון ז"ל, בהתבסס על חוות דעת משפטית כאמור, החברה רואה בו כ"מחזיק יחד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, עם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר ובהתאם לכך כבעל שליטה משותפת לעניין חוק החברות (אך לא לעניין חוק ניירות ערך).
- במסגרת דיונים שהתקיימו בין החברה לבין סגל רשות ניירות ערך (להלן: **"הרשות"**) בקשר עם יפוי הכוח, סגל הרשות הודיע לחברה כי עמדת סגל הרשות המסתמנת היא שיש לראות באוחיון כבעל שליטה משותפת בחברה הן לעניין חוק החברות והן לעניין חוק ניירות ערך והחברה תדווח בהתאם להוראות הדין עם קבלת עמדת סגל הרשות בכתב.
4. לאור ייפוי הכוח, ונכון למועד פרסום הדוח, רוזן מחזיק במניות המהוות כ-17.18% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-36.06% מזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), ויחד עם טוכמאיר ולאור ייפוי הכוח הם מחזיקים ביחד (במישרין ובעקיפין) במניות המהוות כ-57.45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). 17

9. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

למיטב ידיעת החברה, מפורטים להלן פרטים (גם אם בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2022 או במועד מאוחר לסוף שנת 2022 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות			
1.	<p>התקשרויות בהסכמי ניהול עם חברות פרטיות בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחד מה"ה טוכמאיר רוזן שהיו בתוקף עד ליום 31.12.2022</p> <p>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של טוכמאיר (להלן: "חברת טוכמאיר") לפיו טוכמאיר יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות טוכמאיר בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-75%. חברת טוכמאיר תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול היה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2020 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2022).</p> <p>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של רוזן (להלן: "חברת רוזן") לפיו רוזן יעניק לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות רוזן בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-95%. חברת רוזן תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 במרץ 2020 ועד לתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף (היינו, עד ליום 28 בפברואר 2023). כאמור בסעיף 2 להלן, הסכם הניהול עם חברת רוזן פקע ביום 31.12.2022.</p> <p>לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2020 (מספר אסמכתא 04-1503-01-2020) המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח הזימון").</p> <p>בין יתר התנאים שאושרו לחברת טוכמאיר וחברת רוזן (להלן ביחד: "חברות בעלי השליטה") על ידי מוסדות החברה, אושר גם מנגנון תגמול משתנה לפיו בכפוף לעמידה בתנאי הסף (מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון) ובכפוף לרווח מינימלי בסך של 50 מיליון ש"ח, כל אחת מחברות בעלי השליטה תהיה זכאית למענק שנתי שהינו אחוז מהרווח לפני מס, כהגדרת המונח בסעיף 1.4 לדוח הזימון וכפי שנקבע במדיניות התגמול של החברה. כן נקבע, כי סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול של החברה. בשנת 2022 כל אחת מחברות בעלי השליטה היו זכאיות למענק משתנה בסכום כולל של כ-3,245 אלפי ש"ח.</p>	<p>עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה (של כל אחד מהם) צד להסכמי הניהול החדשים ואשר מעניקים לחברה את שירותי הניהול באמצעות ה"ה טוכמאיר ורוזן.</p>	<p>לפרטים נוספים אודות הסכמי הניהול החדשים, לרבות מנגנון בחינת התמורה ומדיניות התגמול, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 01-17314-01-2023) וכן</p>
2.	<p>התקשרויות בהסכמי ניהול עם חברות פרטיות בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחד מה"ה טוכמאיר רוזן שהינם בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023</p> <p>התקשרות חברת טוכמאיר לפיו טוכמאיר יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות טוכמאיר בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-90%. חברת טוכמאיר תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול</p>	<p>עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם</p>	<p>לפרטים נוספים אודות הסכמי הניהול החדשים, לרבות מנגנון בחינת התמורה ומדיניות התגמול, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 01-17314-01-2023) וכן</p>

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	2023, 22 בפברואר; 2023, האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 2 במרץ 2023.	שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2025). התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת רוזן לפיו רוזן יעניק לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות רוזן בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-95%. חברת רוזן תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2025). לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 01-01-2023) המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח הזימון"). בין יתר התנאים שאושרו לחברות בעלי השליטה על ידי מוסדות החברה, אושר גם מנגנון תגמול משתנה לפיו בכפוף לעמידה בתנאי הסף (מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון) ובכפוף לרווח מינימלי בסך של 65 מיליון ש"ח, כל אחת מחברות בעלי השליטה תהיה זכאית למענק שנתי שהינו אחוז מהרווח לפני מס, כהגדרת המונח בסעיף 1.4 לדוח הזימון וכפי שנקבע במדיניות התגמול של החברה. כן נקבע, כי סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול של החברה.	המלאה (של כל אחד מהם) להסכמי הניהול החדשים ואשר מעניקים לחברה את שירותי הניהול באמצעות ה"ה טוכמאיר ורוזן.	דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2023 (מספר אסמכתא 01-01-2023), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. 019843).
3.	ישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 15 בינואר 2017 והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 5 במרץ 2017	ביום 15 בינואר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עדכון לתיחום הפעילות שהיה בתוקף באותו מועד (כאמור בטבלה זו לעיל), שנעשה במקביל לשינוי אסטרטגיית החברה (לפרטים אודות האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 19 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה), במסגרתו, ישונה איזור הפעילות הקיים כך שתיחום הפעילות יחול רק על בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: "תיחום הפעילות הקיים"). במסגרת תיחום הפעילות הקיים התחייבו בעלי השליטה בחברה, טוכמאיר ורוזן, כי יפעלו בתחום הנדל"ן באזור הפעילות, קרי, בישראל בלבד, באמצעות החברה באופן בלעדי. קרי, בעלי השליטה יוכלו לבצע פעילות נדל"ן בישראל בלעדית רק באמצעות החברה, כמפורט להלן. טוכמאיר ורוזן התחייבו כי לא ירכשו ו/או יזמו ו/או יפתחו באיזור הפעילות, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן חדשים, שלא נמנו על פרויקטים מסוימים המוחזקים על ידם ¹⁸ (להלן: "הפרויקטים החדשים"). יובהר כי פרויקטים חדשים אינם כוללים רכישה ו/או השקעה של נדל"ן פרטי ¹⁹ (להבדיל מפרויקט) לשימוש פרטי ו/או להשקעה של מי מבעלי השליטה ו/או בני משפחתו, ואינם כוללים פרויקטים קיימים. יובהר כי פרויקט לעניין תיחום הפעילות המוצע הינו מעל 8 יחידות דיור. כל שינוי בתיחום הפעילות כאמור ייעשה באמצעות מדרג האישורים שבסעיף 275 לחוק החברות, קרי, ועדת ביקורת, דירקטוריון ואסיפה כללית של בעלי המניות של החברה. ההסדרים האמורים לעיל יהיו בתוקף כל עוד טוכמאיר ורוזן הם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו טוכמאיר ורוזן (כל אחד מהם בנפרד) יחדלו להיות בעלי השליטה ונושאי משרה בחברה, יהיו רשאים טוכמאיר ורוזן, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחום פעילות הנדל"ן באיזור הפעילות.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות	לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2017 (מספר אסמכתא 01-01-2017) ומיום 5 במרץ 2017 (מספר אסמכתא 01-01-2017) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. 018261).

18 בין במישרין ובין בעקיפין ובין בשלמות או בחלקים מאותם פרויקטים.
19 אין הגבלה על הקמת פרויקט חדש שהינו בהיקף של עד 8 יחידות דיור, ואין כל הגבלה על כמות הנכסים הפרטיים הבודדים להשקעה (להבדיל מפרויקט), כגון דירות בודדות ו/או בתים פרטיים בודדים ו/או שטחי מסחר בודדים ו/או משרדים בודדים ו/או מגרשים חקלאיים בודדים שאינם עולים על שני דונם למגרש, המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי מי מבעלי השליטה (לרבות קרוביהם).

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		התחייבות טוכמאיר ורוזן לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ניתנה ללא תמורה. הסדר תיחום הפעילות אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 5 במרץ 2017.		
4.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 28 במרץ 2022 ומיום 24 במאי 2022 ואסיפה כללית מיום 29 ביוני 2022.	אישור הכללת ה"ה טוכמאיר ורוזן בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה וכן בפוליסות עתידיות בהן תתקשר החברה בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 31 באוקטובר 2011 ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווח מידי מיום 25 במאי 2022 (מספר אסמכתא 051999-01-2022) ומיום 30 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 068130-01-2022), וכן דיווחים מידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מספר אסמכתא 284376-01-2011) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא 312531-01-2011) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
5.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 25 בספטמבר 2011 ואסיפה כללית מיום 31 באוקטובר 2011; ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 12 בינואר 2021 ואסיפה מיום 17 בפברואר 2021	ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות לה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן מבעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד (להלן: "כתב השיפוי החדש"). ביום 10 בינואר 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 15 בפברואר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מתן התחייבות לשיפוי לה"ה טוכמאיר ורוזן. ביום 12 בינואר 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 17 בפברואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מתן התחייבות לשיפוי לה"ה טוכמאיר ורוזן לתקופה נוספת בת 3 שנים.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווחים מידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מספר אסמכתא 284376-01-2011) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא 312531-01-2011), דיווח מידי מיום 12 בינואר 2021 (מספר אסמכתא 005293-01-2021) ודוח תוצאות אסיפה מיום 17 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא 019077-01-2021) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
6.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 22 ביולי 2018	ביום 22 ביולי 2018 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות של החברה עם חברת פרויקט ²⁰ המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן בשיעור של 61% בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות ²¹ בפרויקט בלונדון (להלן: "הפרויקט בלונדון") המוחזק במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט ²² בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ.	עניינו האישי של מר רוזן בהתקשרות נובע מהיותו צד להתקשרות האמורה.	דיווח מידי מיום 23 ביולי 2018 (מספר אסמכתא: 01-2018-069340) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

20. חברה בריטית בשם Wembley Tower Ltd.

21. כ-440 יחידות בהיקף של כ-40-30 מ"ר לכל יחידה קיימת עם אפשרות להגדלת מספר היחידות האמורות בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות התכנוניות בלונדון. הסכם השיווק יחול גם על היחידות הפוטנציאליות.

22. הפרויקט בלונדון נרכש על ידי חברת הפרויקט בסוף חודש מרץ 2018.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	בעלי השליטה של העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 5(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.		
7.	אישור ועדת הביקורת מיום 25 בפברואר 2020	<p>ביום 25 בפברואר 2020 אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט²³ המוחזקת, נכון למועד פרסום הדוח (בשרשור סופי) על ידי ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 100% (במועד ההחלטה שיעור החזקה עמד על 75%) בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות קרקע בראשון לציון (להלן: "הקרקע") המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% מכל מכירה, בתוספת מע"מ.</p> <p>ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 5(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.</p>	עניינם האישי של ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד להתקשרות האמורה.	---
עסקאות אחרות				
8.	ועדת הביקורת ודירקטוריון מיום 3 ביוני 2010	<p>במקביל לחתימה על הסכם מכירה של חלקים מהקרקע בקדימה צורן העניקו ה"ה טוכמאיר ורוזן (ביחד ולחוד) ערבות אישית (ביחד ולחוד), בלתי מוגבלת בסכום, למשקיעים אשר רכשו חלקים מהקרקע בקדימה צורן שעיקריה מפורטים להלן:</p> <p>א. ערבות בגין התחייבות הצלחת השרון בע"מ (חברת הבת של החברה) (להלן: "חברת הבת") לשפות את המוכרים שיפוי מלא בגין כל נזק, הוצאה או עלות שנגרמו להם בפועל בשל תביעה, טענה או דרישה שתופנה כלפי מי מהמוכרים או שתועלה נגד מי מהם, על-ידי רשות כלשהי ו/או על ידי צדדים שלישיים כלשהם אשר רכשו ו/או ירכשו מהמוכרים את זכויותיהם של המוכרים במתחם קדימה צורן, כולן או מקצתן, ואשר נבעו מהעילות המפורטות בכתב שיפוי והתחייבויות עליו חתמה חברת הבת (להלן: "כתב השיפוי וההתחייבויות לשיפוי").</p> <p>ב. ערבות להבטחת קיום התחייבות הרוכשים על פי הסכם הרכישה במלואן ובמועדן וכן להבטחת קיום כל התחייבות חברת הבת בכתב השיפוי וההתחייבויות לשיפוי.</p> <p>יצוין, כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מתן הערבות על ידי בעלי השליטה לטובת חברת הבת מהטעם שהענקת הערבות האמורה לחברת הבת הינה ללא תמורה והיא נדרשה על ידי המוכרים ולפיכך אין בהענקתה אלא כדי לזכות את חברת הבת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016 (מספר אסמכתא 022254-01-2016) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם ערבים לטובת המשקיעים	---
9.	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25 ביוני 2013	ביום 25 ביוני 2013 אישרו חברי ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, את התקשרות חברת פרויקט עם צד שלישי הקשור לבעלי השליטה בחברה (בעלי השליטה והצד הקשור החזיקו במועד ההתקשרות בנכס ברעננה בחלקים שווים (50% כל אחד)) (להלן בס"ק: "הצד הקשור"; חברת הפרויקט והצד הקשור יקראו להלן ביחד: "הצדדים") בהסכמים למכירת 2 יחידות מסחר בפרויקט לייב (מתוך 4 יחידות מסחר הקיימות בפרויקט) (להלן: "הממכר") בתמורה לסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכמי המכר (להלן: "הסכמי המכר") וכן בהסכם ניהול משותף של כל יחידות המסחר בפרויקט לייב (להלן: "הסכם הניהול המשותף"). במסגרת הסכם הניהול המשותף נקבע כי הצדדים ינהלו במשותף את הממכר ואת שתי יחידות המסחר הנותרות בפרויקט לייב (להלן	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד הקשור אליהם צד להתקשרות האמורה	

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		<p>ביחד: "יחידות המסחר". הניהול המשותף יכלול ניהול מו"מ עם שוכרים פוטנציאליים, התקשרות בהסכמי שכירות ליחידות המסחר וניהול הסכמי השכירות האמורים (להלן: "הניהול המשותף"). עוד נקבע בהסכם הניהול כי החלק היחסי של כל אחד מיחידה הצדדים ביחס לניהול המשותף, קרי ביחס לפירות השכרת יחידות המסחר, בלי תלות במיקומו ובשטחו, יהיה 50% (להלן: "חלקם היחסי ביחידות המסחר"). בהסכם הניהול המשותף נקבעו הוראות נוספות לעניין זכות סירוב ראשונה; הגבלה על העברת זכויות בממכר לתקופה של 24 חודשים מיום קבלת החזקה אלא אם העברת הזכויות נעשית על ידי הצדדים במשותף לצד שלישי; אחריות הצדדים, ביחד ולחוד ובערבות הדדית, לקיום התחייבותיהם כלפי השוכרים הפוטנציאליים; נשיאה בהוצאות (בהתאם לחלקם היחסי ביחידות המסחר); פתרון מחלוקות ופיצויים מוסכמים.</p>		
10.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 4 ביוני 2014	<p>השתתפות בעלי השליטה בפרויקט רום צמרת</p> <p>(א) לפרטים אודות התחייבות לסילוק הוצאות בסך של כ-300 אלפי ש"ח של החברה חלף בעלי השליטה בקשר עם המיזם המשותף בפרויקט "רום צמרת" ראה סעיף 9.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018, פורסם ביום 26 במרץ 2019 (מספר אסמכתא 01-025323-2019) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p> <p>(ב) בעלי השליטה ובעלים נוספים המחזיקים בפרויקט "רום צמרת" חתמו על כתבי התחייבות לטובת המיזם המשותף כך שאם וככל שתוקם קבוצת רכישה על ידי החברה והשותף שלה בפרויקט רום צמרת בעלי השליטה והבעלים הנוספים צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרויות והסכמים שונים (להלן: "ההתקשרויות") הנוגעים לפרויקט. לפיכך, ביום 4 ביוני 2014 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את ההתקשרויות האמורות, כעסקה של החברה עם בעלי השליטה בה ועם צדדים אחרים, שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי, לצורך התקשרותם בעסקה עם גורם אחר, כאשר תנאיהם של החברה מחד, ובעלי השליטה והבעלים הנוספים, מאידך, אינם שונים באופן מהותי ביחס להתקשרויות של החברה עם בעלים אחרים במקרקעין שיהיו תברים בקבוצת הרכישה, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט. חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ציינו בהחלטתם את העובדה שבעלי השליטה ניאותרו להציע לחברה את ההתקשרות במיזם המשותף ולהיכנס בנעלי בעלי השליטה ביחס לזכויות ולחובות הנובעות מהמיזם המשותף וזאת על אף שלא היו מחויבים לכך כאמור לעיל ומשכך ניתן לראות בעסקה כעסקה שעשויה לזכות את החברה.</p> <p>(ג) לפרטים אודות ויתור על הזכות לדרוש פיצוי מהחברה בגין אי קבלת יחידות בעלי השליטה (כהגדרת המונחים בדיווח המיידית שלהלן) ראו דיווח מיידית מיום 29 באוקטובר 2015 (מספר אסמכתא 01-2015-144420) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיותם חלק מהבעלים המחזיקים במקרקעין בפרויקט רום צמרת	סעיף 9.9.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווחים מידיים מימים 29 באוקטובר 2015 (מספר אסמכתא 01-144420-2015), 24 באוקטובר 2015 (מספר אסמכתא 01-055668-2015), 10 ביוני 2014 (מספר אסמכתא 01-087174-2014) ו-10 ביוני 2014 (מספר אסמכתא 01-087192-2014) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
11.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 7 בדצמבר 2014; ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים 8 בינואר 2017 ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019 וכן	<p>החל משנת 2019 ועדת הביקורת דנה ומאשרת, כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), מנגנון העמסת עלויות על החברות הפרטיות ו/או הפעילות של בעלי השליטה שאינה מבוצעת באמצעות החברה (להלן יחד: "החברות הפרטיות") ביחס לשנה שחלפה לפיו לאור העובדה כי החברות הפרטיות ישכרו מהחברה שטח בקומת משרדים של החברה בפרויקט מידטאון (כאמור בסעיף 14 להלן) (להלן: "המעבר למידטאון") מנגנון העמסת העלויות יהיה לפי מנגנון של העמסת עלות שעות עבודה של עובדים (עלות משתנה); העמסת עלות על בסיס תפוסת שטחים; והעמסת שירותי שיווק כאשר מידי שנה ועדת הביקורת תבחן את שיעור העמסת העלויות ביחס לכל פרמטר כאמור לעיל (להלן: "מנגנון העמסת עלויות"). בהתאם לכך ביום 19 במרץ 2023 בחנה ועדת הביקורת של החברה את מנגנון העמסת העלויות לשנת 2022, ובהתבסס על עבודה כלכלית שנערכה על ידי צד שלישי בלתי תלוי (להלן: "העבודה הכלכלית") הוחלט כי מנגנון העמסת העלויות על החברות הפרטיות בגין 2022 יהיה באופן שהחברות הפרטיות תשאנה בעלויות אחזקת המשרד בשיעורים בטווח של 5%-9.6% בהתאם לסוג ההוצאה, כך תתבצע התחשבות של עלויות העסקת העובדים</p>	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.	דיווח מיידית מיום 8 בדצמבר 2014 (מספר אסמכתא 01-217572-2014) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	ישיבת ועדת הביקורת מיום 19 במרץ 2023.	בסך ובעלויות בגין שטחי משרד בסך כולל של כ- 207 אלפי ש"ח (להלן: "מנגנון העמסת עלויות מעודכן"). מנגנון העמסת העלויות המעודכן יחול על העלויות בשנת 2022 וועדת הביקורת תבחן את מנגנון העמסת העלויות ביחס לשנת 2023 במהלך שנת 2024.		
12.	השתתפות צדדים קשורים בפרויקט "מתחם לפיד"	<p>1. ביום 19 בפברואר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפותו של מר אברהם בן דוד אוחיון ז"ל באמצעות חברה בבעלותו (להלן: "אוחיון"), בעל עניין בחברה אשר החזיק באותו מועד במניות המהוות כ-13.77% מהון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-13.46% בדילול מלא) (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות), כשותף של החברה בשיעור של 20% בחברת המכרז, בהיקף השקעה של כ-36 מיליון ש"ח, ולמען הזהירות, כעסקה חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, בהתאם לתקנות 1(4) ו-5(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות") היות שהעסקה הינה של החברה עם מר אוחיון, באופן שלבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שמר אוחיון רכש מבעלי השליטה מניות של החברה, לשם עסקה של החברה ומר אוחיון לשם הגשת הצעה משותפת במכרז האמור ותנאיו ביחס ליתר השותפים בחברת המכרז הינם זהים, בשים לב לחלקם היחסי בחברת הבת, ובהסתמך על כך שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק הזהים ליתר השותפים שאינם החברה והעסקה אינה פוגעת בטובת החברה.</p> <p>2. ביום 15 במרץ 2017 אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, כי החברה תמכור למר אוחיון 5% נוספים מהחזקותיה בחברת המכרז (נכון למועד האישור שיעור החזקותיה של החברה בחברת המכרז עמד על 55%) (להלן: "ההחזקות הנוספות"), באופן שלאחר מכירה כאמור אוחיון יחזיק 25% מחברת המכרז, מהטעם שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, העסקה הינה בתנאי שוק שכן הינה בתנאים זהים לכל השותפים בחברת המכרז שאינם החברה, לרבות באותם תנאים ביחס להחזקותיו הנוכחיות של אוחיון (20%) בחברת המכרז, ואין במכירת ההחזקות הנוספות האמורות כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.</p>	לבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שמר אוחיון ז"ל רכש מבעלי השליטה מניות של החברה ²⁴ .	לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בפברואר 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-017877) ומיום 2 במרץ 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-018310) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה
13.	ועדת הביקורת מיום 27 ביוני 2018	ביום 27 ביוני 2018 אישרו חברי ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן, על ידי מחלקת הנדל"ן במשרד עורכי הדין ברקמן וקסלר בלום ושות' (אשר התמוזגה עם משרד גולדפרב זליגמן ושות'), לאור כך שלאחר המיזוג יימנה אחיו של מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה, על שותפי מחלקת הנדל"ן במשרד גולדפרב זליגמן ושות' (להלן: "משרד עוה"ד"). ההתקשרות אושרה מהטעמים שעיקריהם מפורטים להלן: (א) החברה מתקשרת, מעת לעת, בתחום פעילותה וכחלק משגרת עסקיה, עם נותני שירותים שונים, לרבות שירותים משפטיים. ההתקשרות עם משרד עוה"ד הינה התקשרות ארוכת שנים בה העניק משרד עוה"ד שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן במרבית הפרויקטים של החברה. אין מדובר בהתקשרות חריגה בתנאיה הנעשית באופן ייחודי מול משרד עוה"ד, אלא מדובר בהתקשרות בתנאים מקובלים, הנעשית במקביל גם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, הנהנים מאותם תנאים; (ב) לאחר בחינת שיעור שכר הטרחה המשולם על ידי החברה נמצא כי שכר הטרחה הינו זניח לחברה. בנוסף, ביחס להתקשרות של משרד עוה"ד עם רוכשי היחידות, אין	אחיו של מר רוזן הינו להתקשרות האמורה	---

מר אוחיון ז"ל רכש מבעלי השליטה מניות בחודשים ספטמבר 2016, דצמבר 2016 וינואר 2017. לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 29 בספטמבר 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-057084) 11 בדצמבר 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-138118) ו-26 בינואר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-008638).

24

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
		<p>שוני מהותי בשיעור העמלה הנגבה מהפרויקטים של החברה לבין שיעור העמלה הנגבה מלקוחות אחרים של משרדי עוה"ד. אופן ההתקשרות עם החברה תואם את תנאי ההתקשרות עם צדדים שלישיים בשוק תחרותי, ללא חשש להטיית מחיר או להיעדר אלטרנטיבות לבחינה מראש בהתקשרויות מקבילות מול צדדים בלתי קשורים, כל אלה מהווים אינדיקטור מכריע לקיומם של תנאי שוק בנסיבות העניין; (ג) שיעור ההכנסות הצפויות של משרד עוה"ד מהחברה, ביחס להכנסות הכוללות של משרד עוה"ד, אינו משמעותי וזאת בהתבסס על ההנחה שמדובר במשרד גדול בעל מספר לקוחות רב ומחזור הכנסות גבוה ועל כן אין מדובר בעסקה מהותית עבור משרד עוה"ד; (ד) המיזוג הצפוי אינו עתיד להשפיע על רצף הטיפול בחברה, לרבות בחשבונות הנאמנות שבניהול משרד עוה"ד.</p>		
---	<p>עניינם האישי של הי"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.</p>	<p>ביום 10 בפברואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה מלאות של הי"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בהסכם שכירות לפיו בעלי השליטה ישכרו מהחברה שטח של 130 מ"ר מקומת משרדים בפרויקט מינטאון (קומה 33), לתקופה של 7.5 שנים (וכן 3 אופציות לתקופות מצטברת נוספות של כ-17 שנה) בתמורה לדמי שכירות של 103 ש"ח למ"ר (שכ"ד עולה בכל אחת מ-3 תקופות אופציה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), היינו כ-13.4 אלפי ש"ח לחודש ותנאי הסכם השכירות גבוה מתנאי הסכם השכירות של החברה עם צד שלישי אחר השוכר מהחברה את יתרת השטח בקומת המשרדים האמורה (למעט דמי השכירות החודשיים) וזאת מהטעם שהחברה נוהגת להשכיר נדל"ן כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; דמי השכירות הינם בתנאי שוק נקבעו על בסיס עסקאות דומות בפרויקט מינטאון וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.</p>	<p>ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019</p>	14.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה תקנה 24(א)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראה דיווח אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 10 בינואר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-004510) וכן דיווח מיום 30 בינואר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-010771).

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א) למועד פרסום הדוח :

הון רשום	1,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת
הון מונפק ונפרע	302,584,219 מניות רגילות מנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

לפרטים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא : 2022-01-094704).

13. הדירקטורים של התאגיד (המכהנים נכון למועד פרסום דוח זה) (תקנה 26)

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	אורית לרר, דירקטורית בלתי תלויה	אלדד אברהם, דירקטור חיצוני	אברהם צובל, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי	024958977	027946300	053561114	033670498	031262215
תאריך לידה	09.03.1970	14.02.1971	14.10.1955	27.12.1976	13.02.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	הצבעונים 3, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	השדות 4, רמת השרון	הגליל 2, רמת השרון	יהודה הלוי 33, רעננה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות")	לא	לא	כן, דירקטורית בלתי תלויה	כן, דירקטור חיצוני	כן, דירקטור חיצוני
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	לא	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	כן, מעניק לחברה שירותי בתפקיד יו"ר הדירקטוריון.	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"ל, ומכהן כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR.	לא	לא	לא
תחילת כהונה	26.01.2006	26.01.2006	01.08.2021	15.2.2015	02.07.2020
השכלה	לימודי נדל"ן באוניברסיטת אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	בוגרת תואר ראשון בכלכלה B.A באוניברסיטת תל-אביב	בוגר כלכלה ולוגיסטיקה – אוניברסיטת בר-אילן; בוגר קורס גישור וישוב סכסוכים; בוגר קורס דירקטורים-אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון כלכלה מנהל עסקים-אוניברסיטת בר-אילן, תואר שני MBA מנהל עסקים.

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	אורית לרר, דירקטורית בלתי תלויה	אלדד אברהם, דירקטור חיצוני	אברהם צובל, דירקטור חיצוני
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	עד שנת 2018 מנכ"ל בנק הפועלים בשוויץ. כיום עוסקת במתן ייעוץ עסקי לסטארטאפים ולחברות בשוק ההון.	עצמאי יעוץ עסקי וכלכלי ובעל משרד בתחום בנקאות להשקעות בתחום המיזוגים והרכישות	מנהל סקטור יהלומים ועוזר בכיר למנכ"ל בבנק מזרחי טפחות, חבר בחבר הנאמנים של מרכז רפואי לניאדו, בוגר קורס דירקטורים להב-בורסת היהלומים ובוגר קורס גישור ויישוב סיכסוכים אוניברסיטת תל אביב.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, ישראל קנדה מלונאות בע"מ, קאנטרי על הים בע"מ, א.ב.ח הגליל חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ, בראשית לציון בע"מ, טוכמאיר השקעות (2002) בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ.	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (יו"ר משותף) ודירקטור בחברות מוחזקות שלה, ישראל קנדה מלונאות בע"מ, קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, קאנטרי על הים בע"מ, א.ב.ח הגליל חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ, רוזן השקעות (2002) בע"מ, בראשית לציון בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב. מדף 20 בע"מ.	קבוצת גולף א.ק. בע"מ, סיפיה וויזין בע"מ.	סאני תקשורת, שופרסל בע"מ.	מזרחי טפחות פטורנינג בע"מ, מכון היהלומים הישראלי, מרכז רפואי לניאדו
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אין	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע	לא	לא	כן	כן	כן

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	אורית לרר, דירקטורית בלתי תלויה	אלדד אברהם, דירקטור חיצוני	אברהם צובל, דירקטור חיצוני
הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)					
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא

14. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	מירב סגל	גיא קנדה	ערן שני	אלון בן מנחם	ניר בודגה בר	רעות הדר	חיים חלפון
מספר זיהוי	027855329	024215634	028497907	033793100	034037523	060430253	068931690
תאריך לידה	15.9.1970	22.01.1969	17.05.1971	01.10.1977	28.8.1978	14.8.82	27.12.1964
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות	סמנכ"ל כספים	משנה למנכ"ל	סמנכ"ל ביצוע	מנהל כספים ומזכיר חברה	סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת חברה	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה (כנושא משרה בחברה) השכלה	15.4.2017	10.09.2006	1.1.2020	01.09.2021	30.08.2016	15.1.23	1.7.2017
השכלה	1997 – שמאית מקרקעין, המכללה למנהל בירושלים	בוגר כלכלה וניהול – אוניברסיטת תל אביב. מוסמך מנהל עסקים – אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון B.A במנהל עסקים וניהול משאבי אנוש, אוניברסיטת בן גוריון. תואר שני במדעי המדינה וביטחון לאומי, אוניברסיטת חיפה.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית. תואר שני במנהל עסקים	רואה חשבון, בוגר לימודי חשבונאות במכללת רמת גן.	LL.B במשפטים, B.A בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית, מוסמך במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	שמאית קבוצת ישראל קנדה, משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות, דירקטורית בחברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (חברה כלולה 50%).	דירקטור בחברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (חברה כלולה 50%)	סמנכ"ל תפעול ואסטרטגיה בחברה, ראש חטיבת תכנון ומנהל כוח אדם של צה"ל, מפקד יחידת מיטב של צה"ל.	סמנכ"ל ביצוע בחברה, מהנדס ראשי תדהר בנייה.	מנהל כספים ומזכיר חברה, סגן סמנכ"ל כספים וחשב ראשי בחברה.	שותפה במשרד גולדפרב זליגמן ושות' עורכי דין	שותף במשרד PKF עמית, חלפון

15. מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד (תקנה 26ב)
נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

16. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)
שם: בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון
מען: מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

17. שינויים בתזכיר ו/או בתקנון (תקנה 28)
לא בוצעו.

18. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29)
חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה
ביום 13 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 36,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 13 במרץ 2022 (מספר אסמכתא 2022-01-024468) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
ביום 22 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי המפורסם במקביל לדוח זה והמובא בדוח זה בדרך של הפניה.

שינוי ההון הרשום או המונפק
אין.

שינוי תזכיר או תקנון
אין.

פדיון ניירות ערך בני פדיון
אין.

פדיון מוקדם של אגרות חוב
אין.

עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו
אין.

החלטות האסיפה הכללית שהתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטורים
אין.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 29 ביוני 2022 ראה דיווח מידיי מיום 25 במאי 2022 (מספר אסמכתא 051999-01-2022) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 30 ביוני 2022 (מספר אסמכתא 068130-01-2022).
לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 2 במרץ 2023 ראה דיווח מידיי מיום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 017314-01-2023) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2023 (מספר אסמכתא 019843-01-2023).

19. החלטות החברה (תקנה 29א)

19.1 אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות

אין

19.2 פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות

אין.

19.3 עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות

הפרטים הנדרשים על פי תקנה זו ובכלל זה עסקאות חריגות (כהגדרתן בחוק החברות) עם נושאי משרה בחברה הטעונות אישור לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות פורטו כבר בדוח זה לעיל.

19.4 מתן התחייבות לפטור והתחייבות לשיפוי

ביום 8 באוקטובר 2006 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט 2006) הענקת כתיב פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה). להלן תנאיו העיקריים של כתיב הפטור שהוענקו לדירקטורים בחברה: החברה תפטור את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות הבת שלה מכל אחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם ו/או שנגרם לחברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות הבת של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה (להלן: "**ההתחייבות לפטור**").

ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות לה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן מבעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד (להלן: "**כתב השיפוי החדש**").

בהתאם לכתב השיפוי החדש ובכפוף להוראות הדין, החברה התחייבה לשפות את הדירקטורים המכהנים (וכן את נושאי המשרה) בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי החדש, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן: "**ההתחייבות לשיפוי**"): (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**"). בכל הנוגע לחבויות כספיות שתוטלנה על הדירקטורים המכהנים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "**חבויות כספיות**"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי החדש. יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתיב השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים המכהנים לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לדירקטורים סכומים כלשהם מכוח כתב

השיפוי החדש אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

במועדים שונים בעבר אישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת ביקורת/תגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית (לפי העניין)) מתן כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שניהנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה נכון למועד דוח זה. ביחס לבעלי השליטה בחברה ראה סעיף 9 לעיל.

19.5 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וכן ביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הרחבת הפוליסה החדשה כך שתכלול את המקרים המפורטים להלן:

- (1) כיסוי הוצאות שהוציא נושא משרה בחברה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות;
 - (2) כיסוי תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52ד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).
- (להלן ביחד: "הפוליסה המורחבת").

באותם מועדים אושר כי כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה המורחבת לא יעלו על 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה ו/או לא יחולו שינויים מהותיים אחרים ביתר תנאי הפוליסה המורחבת, תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה ובכפוף להוראות הדין, בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות פרטיות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת (בה יכללו כל נושאי המשרה המכהנים, כהגדרתם לעיל) ובלבד שהפרמיה השנתית בה תישא החברה בגין הפוליסה האמורה לא תעלה על סך של 35 אלפי דולר (להלן: "פוליסות עתידיות"). במועדים שונים בעבר אישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת ביקורת/תגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית (לפי העניין)) הכללת דירקטורים ונושאי משרה בחברה שניהנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה נכון למועד דוח זה בפוליסה המורחבת ובפוליסות העתידיות. ביחס לבעלי השליטה בחברה ראה סעיף 9 לעיל.

ביום 2 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את מדיניות התגמול של החברה לפיה הסכום הכולל המירבי של גבולות אחריות המבטח במסגרת כל פוליסות ביטוח כאמור בהן תתקשר החברה לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה עד 50 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ולמצטבר לתקופת ביטוח על פי אותן פוליסות; וכן פרמיות הביטוח וסכומי ההשתתפות העצמית הרלוונטיים לפוליסות כאמור יהיו בתנאי שוק ביחס לחברה, היקפה, פעילותה ונסיבותיה וכן ביחס למצב שוק הביטוח בעת חידוש ו/או רכישת הפוליסות.

ביום 28 במרץ 2022, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כועדת תגמול) את התקשרות החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ובחברות בנות (להלן ביחד: "הפוליסה הקיימת"), אשר עיקר תנאיה כדלהלן: פוליסת ביטוח האחריות תכסה על בסיס הגשת תביעה, בגבולות אחריות של 15 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח את כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בחברות בנות שלה ובחברות קשורות עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה ו/או מטעם החברות הבנות. פוליסת הביטוח השוטפת נערכה לתקופת של 12 חודשים, שתחילתה מיום 1 באפריל 2022, והינה על בסיס מועד הגשת התביעה (Claims Made). הפוליסה תכסה תביעות שתוגשנה במהלך תקופת הביטוח בגבול אחריות בסך 15 מיליון דולר ארה"ב לאירוע ובסך הכל לתקופת הביטוח וזאת בפרמיה שנתית בסך של 150 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לחברה הינה: 50 אלפי דולר לתביעות שיוגשו בכל העולם לרבות בארה"ב ובקנדה, 150 אלפי דולר לתביעות אזרחיות נגד החברה

שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך בקשר עם ניירות ערך של החברה הנסחרים
בבורסה בתל אביב שתוגשנה בכל העולם. כמו כן, הפוליסה כוללת הוצאות הגנה
משפטית בהליך חקירה של רשות מוסמכת.

ביום 24 במאי 2022, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כועדת תגמול) את
התקשרות החברה בפוליסה נוספת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (רובד
נוסף), וזאת לאור הגידול בהיקף פעילותה של החברה (להלן: "הרובד הנוסף"), והכל
בתנאים זהים לפוליסה הקיימת כמפורט לעיל. תנאי הפוליסה הקיימת ותנאי הרובד
הנוסף תואמים את מדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על ידי האסיפה ביום
29 ביוני 2022.

22 במרץ 2023
תאריך

ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ

תפקידים

יו"ר דירקטוריון
מנכ"ל ודירקטור

שמות החותמים

אסף טוכמאיר
ברק רוזן

ישראל קנדה

הדמייה להחמשה גלובל

מידטאון ירושלים

חלק ה'

שאלון
ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי¹

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	v	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': אלדד אברהם</p> <p>דירקטור ב': אברהם צובל</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
		<p>2. שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/5.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵:</p> <p>לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>
	V	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(1) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>
	V	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>יצוין כי ברק רוזן מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: "-".</p>

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
v		<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p>X כן ___ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א : 0 (אפס)</p>
	v	<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p>

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
		<p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון	
	v	<p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)⁷.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p>
		<p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.</p>
		<p>ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.</p>
		<p>ג. מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.</p>
		<p>ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.</p>
	v	<p>8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	נכון	
	V	<p>9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁸. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2</p>
---	---	<p>ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁹: 3 בעלי כשירות מקצועית¹⁰: 2 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>
	V	<p>10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0 ימים.</p>

⁸ כולל דירקטור חיצוני.

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
¹⁰ ר"י ה"ש 9.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	נכון	
		<p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 1.</p>

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)		
לא נכון	נכון	
		<p>11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח (כולל החלטות בכתב, לא כולל ועדות):</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2020): 6 רבעון שני (שנת 2020): 9 רבעון שלישי (שנת 2020): 7 רבעון רביעי (שנת 2020): 6</p>
		<p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p>

11 ר' ה"ש 2. לעניין זה יצוין, כי מספר הכולל של הדירקטורים הזכאים להשתתף בישיבה מנטרל את הדירקטורים בעלי עניין האישי.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון						
		שיעור השתתפותו בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת תגמול ¹⁴	שיעור השתתפותו בשיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹³	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת ביקורת ¹²	שיעור השתתפותו בשיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	93%	אסף טוכמאיר
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	100%	ברק רוזן
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	אורית לרר (החלה לכהן כדירקטורית ביום 29.7.2021)
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	אלדד אברהם
		ל.ר.	100%	100%	100%	96%	מירב סיגל (חדלה לכהן כדירקטורית ביום 31.7.2021)
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	אברהם צובל

¹² לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)		
לא נכון	נכון	
	v	12. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	v	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 0 ימים.
	v	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: 0 ימים.
		15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	V	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –
		א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____
		ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>
V		17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

ועדת הביקורת		
לא נכון	נכון	
		18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -
	V	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון	
	V	ב. יו"ר הדירקטוריון.
	V	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	V	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	V	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	V	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.
	V	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.
	V	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	V	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
	v	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניחול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.
	v	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
		א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.	25.
		ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2022) : 2 דוח רבעון שני : 3 דוח רבעון שלישי : 2	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים		
לא נכון	נכון	
		דוח שנתי: 2
		<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 2</p> <p>דוח רבעון שני: 3</p> <p>דוח רבעון שלישי: 2</p> <p>דוח שנתי: 2</p>
	V	<p>26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____</p>
		<p>27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>
	V	<p>א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון	
	v	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).
	v	ג. יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.
	v	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.
	v	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
	v	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.
	v	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.

ועדת תגמול

לא נכון	נכון	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
	v	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).	.28
	v	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	.29
		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	.30
	v	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	v	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	v	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	v	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים		
לא נכון	נכון	
	v	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	v	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.
	v	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	✓	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (א) מערכות מידע; (ב) רכש; (ג) ניהול נתוני לקוחות (גד) בדיקת תגמול בעלי עניין (ה) עבודת הממונה על תכנית האכיפה הפנימית בחברה ..
		35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁵): 500
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	✓	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

¹⁵ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון		
V		<p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול):</p> <p>ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, מעניקים לחברה שירותי ניהול (כ"א דרך חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות), בתפקיד יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בהתאמה.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	.37
V		<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>	.38

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____



דה וינצ'י, תל אביב

חלק ו'

דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי והגלוי

חלק ו'

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

ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לשנת 2022

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כלה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקורות ברמת הארגון, בקורות על סביבת המחשוב ובקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי: מלאי, נדל"ן להשקעה, הכנסות והשקעות והלוואות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

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

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

22 במרץ 2023

ברק רוזן
מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9(בד)2

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, גיא קנדה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2022 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ולוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

22 במרץ 2023

גיא קנדה

סמנכ"ל כספיים