ישראלקנדה



דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2023

חלק א'

דו"ח תיאור
עסקי חברה

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון
של החברה

חלק ג'

דו"חות כספיים

חלק ד'

דו"ח פרטי
נוספים

חלק ה'

שאלון
ממשל תאגידי

חלק ו'

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

חלק ז'

דו"חות כספיים של
חברה כלולה מהותית
"ישראל קנדה ראם
פרויקטים בע"מ"

ישראלקנדה



ורטיקל, רמת גן

חלק א'

דו"ח תיאור עסקי חברה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

חלק א'	**דוח תיאור עסקי החברה**
חלק ב'	**דוח הדירקטוריון של החברה**
חלק ג'	**דוחות כספיים של החברה**
חלק ד'	**דוח פרטים נוספים**
חלק ה'	**שאלון ממשל תאגידי**
חלק ו'	**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על 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) 26

6.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) 28

6.2 קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורן ובפולין) 34
6.2.1 תמצית תוצאות (מצרפי) 34
6.2.2 אזורים גיאוגרפיים 34
6.2.3 גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית 34
6.2.4 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) 34

6.3 קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) 35
6.3.1 תמצית תוצאות 35
6.3.2 קרקעות שאינן מהותיות מאוד 36
6.3.3 רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) 46
6.4 תחרות 52
6.5 יעדים ואסטרטגיה עסקית 52
6.6 גורמי סיכון 52
6.7 התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה 53

7. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה 54

7.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה 54
7.2 פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי 55
7.3 פרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה 58
7.4 תחרות 64
7.5 הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה 64
7.6 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 64
7.7 הסכמי שיתוף פעולה 64
7.8 הליכים משפטיים 65
7.9 יעדים ואסטרטגיה עסקית 65
7.10 גורמי סיכון 65

8. תחום הקמת פרויקטים בישראל 66

8.1 מידע כללי על תחום הקמת פרויקטים בישראל 72
8.2 תמצית תוצאות 81

8.3 אזורים גאוגרפיים 81
8.4 נתונים מצרפיים 81
8.5 פרויקטים שהסתיימו 82
8.6 פרויקטים בהקמה 82
8.7 פרויקטים בתכנון 87
8.8 עתודות קרקע 89
8.9 "פרויקטים אחרים" – פרויקטי התחדשות עירונית 91
8.10 מתחם "שדה דב", תל-אביב 101
8.11 פרויקט קנדה אקרו בסיטי, תל-אביב 106
8.12 פרויקט מידטאון ירושלים 108
8.13 לקוחות 113
8.14 שיווק 113
8.15 תחרות 113
8.16 הסכמים מהותיים 113
8.17 צפי להתפתחות בשנה הקרובה 113
8.18 גורמי סיכון 113

9. תחום הנדל"ן המניב בישראל 114

9.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב 114
9.2 תמצית תוצאות 122
9.3 אזורים גיאוגרפים 122
9.4 פילוחים ברמת תחום הפעילות 122
9.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים 123
9.6 שוכרים עיקריים (מצרפי) 124
9.7 נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי 124
9.8 קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי 124
9.9 זכויות בניה בלתי מנוצלות 124
9.10 רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי 124
9.11 נכסים מהותיים 125
9.12 נכסים מהותיים מאוד 125
9.13 הסכמי מימון 130
9.14 תחרות 130
9.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית 132
9.16 גורמי סיכון 132

10. תחום ניהול מלונות בישראל 132

10.1 מידע כללי על תחום 132
10.2 פילוח הכנסות וריווחיות 139
10.3 לקוחות 139
10.4 שיווק 139
10.5 תחרות 139
10.6 עונתיות 140
10.7 יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה 140
10.8 גורמי סיכון 140

11. תחום "אחרים" 141

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

11א'. רכוש קבוע ומשרדי החברה 145
12. הון אנושי 145
13. ספקים 146
14. הון חוזר 146
15. מימון, אשראי והשקעות שוטפות 147
16. מיסוי 148
17. הליכים משפטיים 148
18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 148
19. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח 148
20. יעדים ואסטרטגיה עסקית 150
21. דיון בגורמי סיכון 151

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

למען הנוחות למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

"**בעלי השליטה**"	-	ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר המכהנים כדירקטור ומנכ"ל החברה וכיו"ר הדירקטוריון;
"**החברה**"	-	ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ;
"**הקבוצה**"	-	החברה והתאגידים המוחזקים על ידיה;
"**ICR**" או "**איי סי אר**"	-	איי סי אר ישראל ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ חברה כלולה מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% באמצעות ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (50%) ועל ידי א.ר. ראם מגורים בע"מ, חברה המוחזקת 85% על ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) על ידי: משפחת נקש בשיעור של כ-35.03%, רז עודד בשיעור של כ-30.34%, אבי חורמרו בשיעור של כ-14.63% ופועלים אקוויטי בשיעור של כ-20% (יתרת ה-15% מוחזקים על ידי לאומי פרטנרס);
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999;

1. <u>פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>

1.1 <u>כללי</u>

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-"פאנגאיה נדל"ן בע"מ". ביום 25 באפריל 2013 שונה שם החברה ל-"ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ".

1.2 <u>תחומי הפעילות של החברה</u>

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 אלרוב

1.3.1 רכישת מניות אלרוב

ביום 18 במרץ 2021, ולאחר שניתן אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון[1] החברה לכך, התקשרה החברה 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, היינו, 2,983,435 מניות רגילות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ[2] (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 והמניות הנמכרות הועברו לידי החברה כנגד תשלום מלוא התמורה אשר מומנה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית.

1.3.2 מכירה של מניות אלרוב

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

ג. ביום 22 בינואר 2023 נחתם כתב התחייבות על ידי אלרוב[3] (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 היה ובתוך תקופה של 24 חודשים ממועד ביצוע העסקה, אלרוב תהפוך לחברה פרטית (קרי, מניותיה לא תוחזקנה בידי הציבור), בין בדרך של הצעת רכש, מיזוג, הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, רכישה עצמית או בכל דרך אחרת שהיא (להלן: "**אירוע רכישה מהציבור**"), במחיר למניית אלרוב (להלן: "**מחיר הרכישה מהציבור**") הגבוה מ-142.50 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.

ד. בחודש אפריל 2023 מכרה השותפות את יתרת החזקותיה באלרוב בתמורה לסך של כ-29 מיליון ש"ח כך שנכון למועד הדוח השותפות אינה מחזיקה עוד במניות אלרוב.

לפרטים נוספים אודות ההשלכות החשבונאיות של מכירת מניות אלרוב כאמור בסעיף זה לעיל, ראה באור 5 יז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

---

[1] בעלי השליטה לא השתתפו בקבלת ההחלטה.
[2] חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
[3] כתב ההתחייבות נחתם לאחר שאלרוב הודיעה לחברה כי התקבל אישור דירקטוריון אלרוב.

1.4 עסקת נורסטאר

1.4.1 עסקאות לרכישת מניות נורסטאר[4]

ביום 26 בינואר 2022, הפכה החברה לבעלת עניין בחברת נורסטאר החזקות אינק בע"מ (להלן: "**נורסטאר**"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה,[5] ורכשה מצדדים שלישים 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 היוו 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 שלישים 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, אשר היה נמוך בכ-35% מההון העצמי למניה של נורסטאר לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של נורסטאר ליום 30 בספטמבר 2021.[6] מניות נורסטאר הנרכשות (7,079,401 מניות) היוו 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,[7] 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 החברה[8] בעסקה אחת (למעט מניות נורסטאר המוחזקות על ידי החברה),[8] ככל שתהיה רכישה[8] 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. דירקטוריון החברה החליט על השתתפות החברה בהנפקת הזכויות (חלק החברה כ-14 מיליון ש"ח).

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

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- 14.75% מהונה המונפק והנפרע של נורסטאר[8].

---

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

[5] לפרטים אודות נורסטאר ראה דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2022 אשר פורסם ביום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-025681), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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

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

1.4.2 <u>תביעות</u>[9]

ביום 3 בפברואר 2022 נמסרה לחברה בקשה בכתב למינוי נאמן (להלן: "**הבקשה**") לחברת גזית גלוב בע"מ (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 1.4.1 לעיל, מהווה הפרה של חוק הריכוזיות ויוצר "החזקה ביחד" במניות השליטה בנורסטאר אשר הינה בעלת השליטה בגזית.

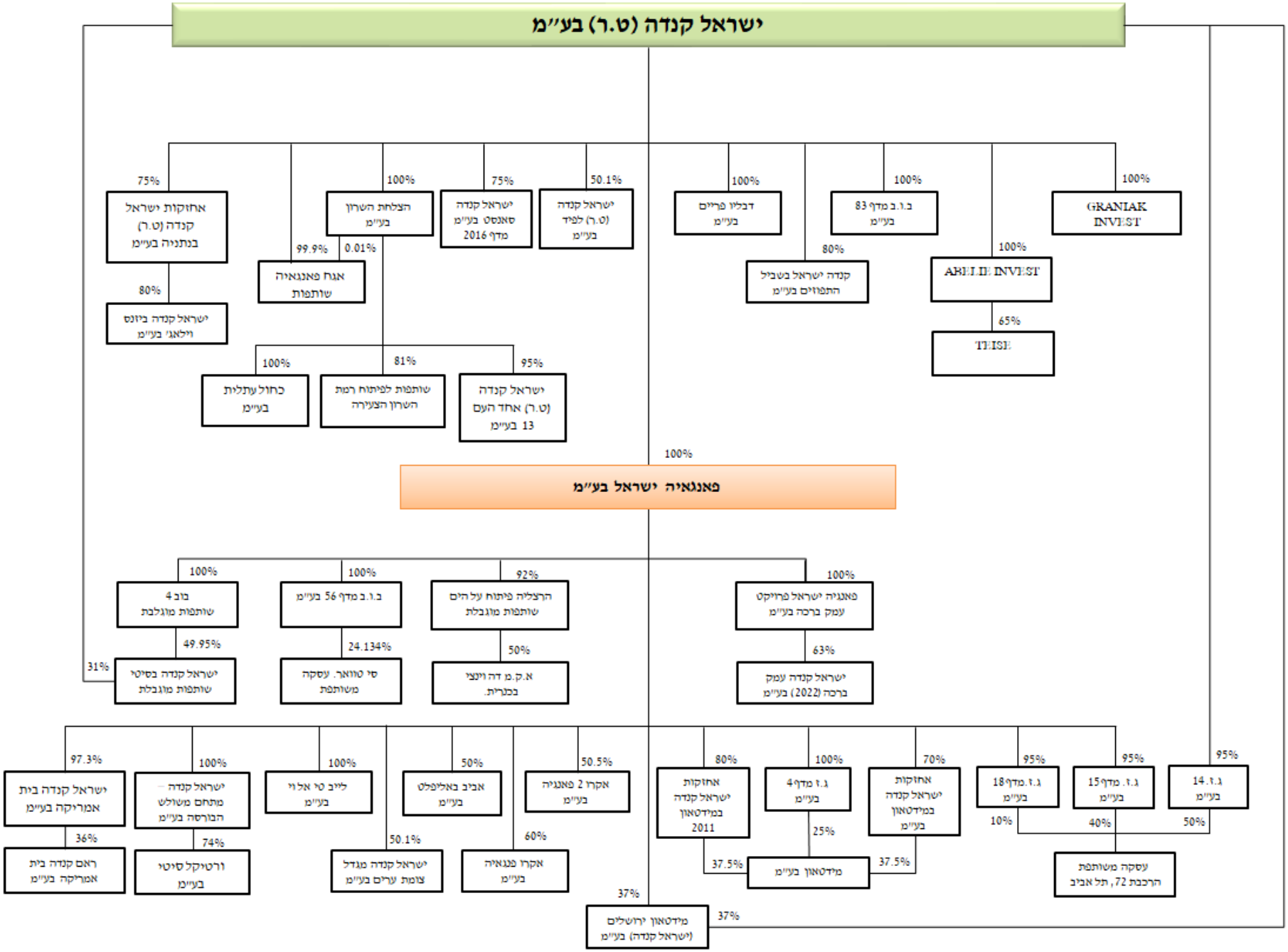
ביום 24 בנובמבר 2022 התקיים דיון בבקשה למינוי נאמן כאמור לעיל, שבו, לאחר דיון והמלצת בית המשפט נמחקה הבקשה ללא צו להוצאות.

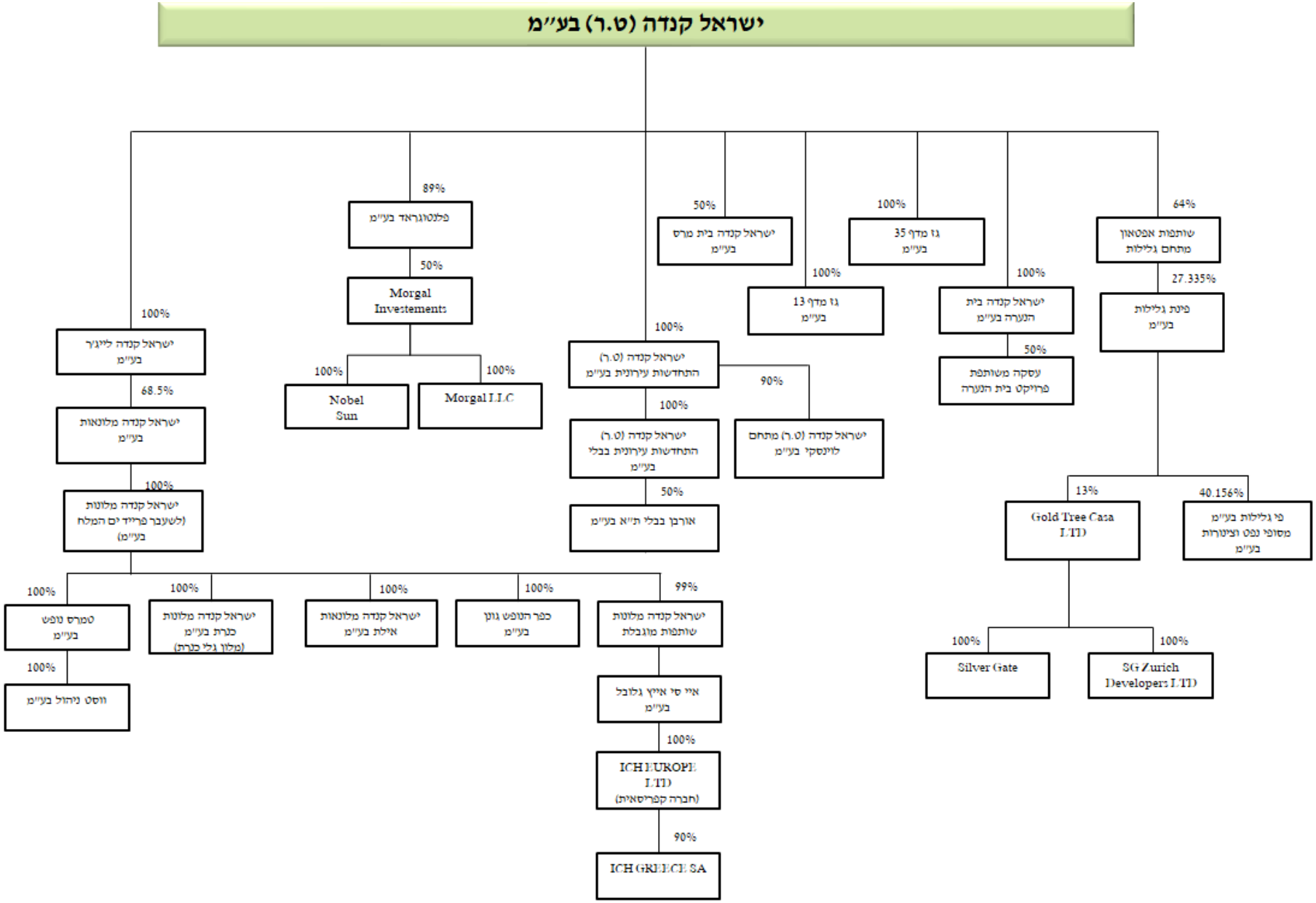
בנוסף, ביום 3 בפברואר 2022 קיבלה החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן יחד: "**הבקשה לאישור**") אליה צורף כתב תביעה, אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "**בית המשפט**") על ידי בעל מניות המחזיק במניות של נורסטאר (להלן: "**המבקש הנוסף**"),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

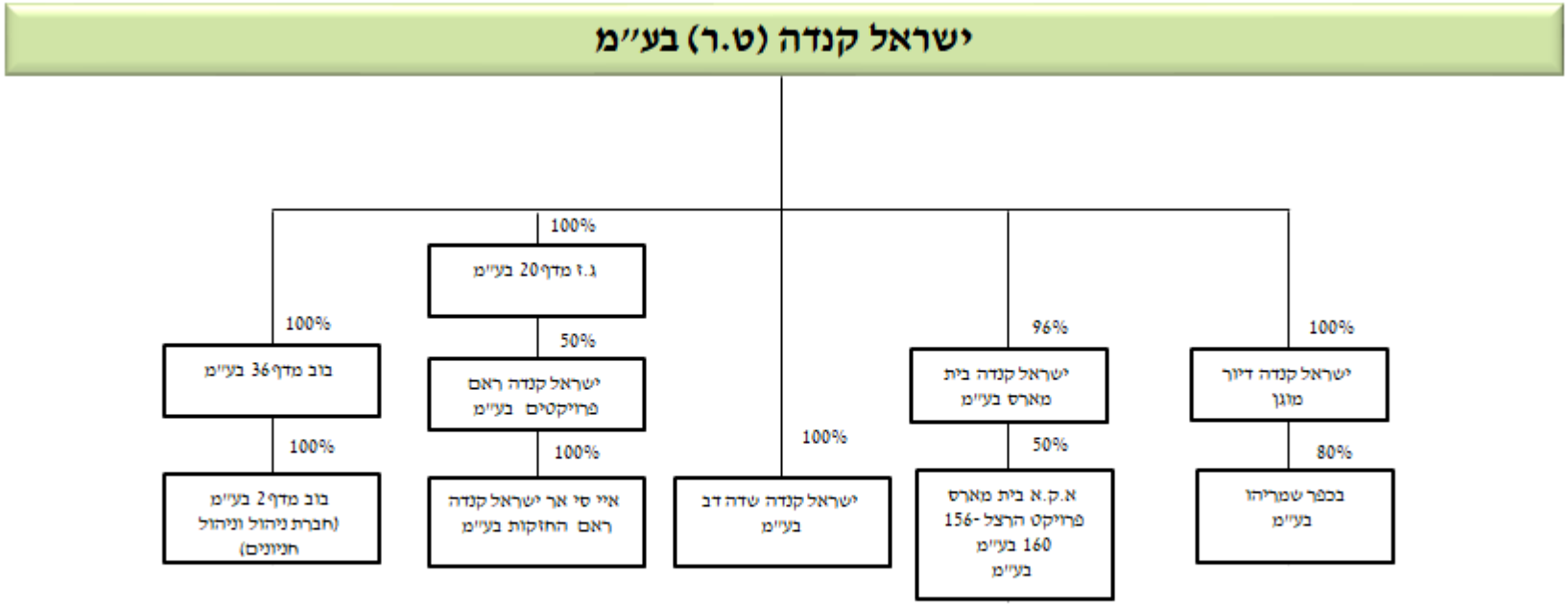
ביום 29 במאי 2023 ניתן פסק דין לפיו בית המשפט נעתר לבקשת הסתלקות משותפת שהוגשה על ידי הצדדים.

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

1.5 להלן תרשים מבנה ההחזקות (של החברות הפעילות) של החברה נכון למועד דוח זה:




ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ
89%
פלנטוגראד בע"מ
50%
Morgal Investements
100%
Nobel Sun
100%
Morgal I.I.C
50%
ישראל קנדה בית מרס בע"מ
100%
גז מדף 35 בע"מ
100%
גז מדף 13 בע"מ
100%
ישראל קנדה בית הנערה בע"מ
50%
עסקה משותפת פרויקט בית הנערה
64%
שותפות אפטאון מתחם גלילות
27.335%
פינת גלילות בע"מ
100%
ישראל קנדה ליג'ר בע"מ
68.5%
ישראל קנדה מלונאות בע"מ
100%
ישראל קנדה מלונות (לשעבר פרייד ים המלח בע"מ)
100%
סמרס טופט בע"מ
100%
ווסט ניהול בע"מ
100%
ישראל קנדה מלונות כנרת בע"מ (מלון גלי כנרת)
100%
ישראל קנדה מלונאות אילת בע"מ
100%
כפר הטופט גונן בע"מ
99%
ישראל קנדה מלונות שותפות מוגבלת
100%
איי סי אייץ גלובל בע"מ
100%
ICH EUROPE LTD (חברה קפריסאית)
90%
ICH GREECE SA
100%
ישראל קנדה (ט.ר) התחדשות עירונית בע"מ
90%
ישראל קנדה (ט.ר) מתחם לוינסקי בע"מ
100%
ישראל קנדה (ט.ר) התחדשות עירונית בבלי בע"מ
50%
אורבן בבלי ת"א בע"מ
13%
Gold Tree Casa LTD
40.156%
פי גלילות בע"מ מסופי נפט וציוד בע"מ
100%
Silver Gate
100%
SG Zurich Developers LTD


ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ
100%
ג.ז מדף 20 בע"מ
100%
בוב מדף 36 בע"מ
50%
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
100%
בוב מדף 2 בע"מ (חברת ניהול וניהול חניונים)
100%
איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ
100%
ישראל קנדה שדה דב בע"מ
96%
ישראל קנדה בית מארס בע"מ
50%
א.ק.א בית מארס פרויקט הרצל -156 160 בע"מ בע"מ
100%
ישראל קנדה דיור מוגן
80%
בכפר שמריהו בע"מ

2. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>

להלן פרטים אודות השקעות בחברה ועסקאות במניותיה מאז שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה:

2.1 <u>השקעות בהון החברה</u>

החל מיום 1 בינואר 2022 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:

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
4.9.2022	מנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה[10], 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 2022-01-092166) המובא בדוח זה בדרך של הפניה
7.11.2023	מנורה מבטחים החזקות בע"מ וכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שהינן בעלות עניין בחברה[11], וכן לפניקס חברה לביטוח בע"מ, מיטב גמל ופנסיה בע"מ, לספרה, קבוצת נוקד, קבוצת מור אלפא הזדמנויות בע"מ, חצבים ולטוטאל פאנד אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך	19,981,410	8.5	170	12.11.2023	8 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101812), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.2 <u>עסקאות בניירות ערך של החברה</u>

החל מיום 1 בינואר 2022 ונכון למועד הדוח בעלי העניין בחברה לא רכשו ניירות ערך של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה.

2.3 <u>יפוי כוח להצבעה מאברהם בן דויד אוחיון למר ברק רוזן</u>

ביום 23 בדצמבר 2019[12] 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: "**ייפוי הכוח**") מאברהם בן דויד אוחיון[13] (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 ייפוי הכוח**"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

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.

---

[10] 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.

[11] למיטב ידיעת החברה, עובר להקצאה מנורה מחזיקה ב-212,260 מניות של החברה בנוסטרו וב-21,662,314 מניות של החברה באמצעות קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל המהוות כ-7.23% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). עובר להקצאה כלל מחזיקה 16,946,562 מניות של החברה באמצעות קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל, המהוות כ-5.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול .

[12] כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-123523.

[13] 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.

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 המיידי מיום 24 בדצמבר 2019)[14] (להלן: "**יפוי הכוח**") במניות המהוות, נכון למועד פרסום דוח זה כ-53.96% 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. <u>חלוקת דיבידנדים</u>

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

א. 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 מיידי מיום 13 במרץ 2022 (מס' אסמכתא -2022 01-024468) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. 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 מיידי מיום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא -2024 01-025735) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ג. ביום 26 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי המפורסם במקביל לדוח זה.

3.2 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 החלוקה[15] ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם[16], 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.

3.3 נכון למועד זה, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות[17] 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) שערוך נכסים) על פי דוחות כספיים סולו; (3) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת יחס ההון העצמי של החברה (לא

---

[14] מס' אסמכתא: 2021-01-123523, המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

[15] "**מבחני החלוקה**" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

[16] לפרטים אודות המגבלות ראה סעיף 3.3 להלן.

[17] בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

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 שטח 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 2023 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים) בחברה כמשמעותם בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-1,153 מיליון ש"ח.

חלק שני – מידע אחר

4. <u>מידע כספי לגבי פעילות החברה</u>

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

	2023									2022									
סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות[18]	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן להשקעה	הקמת פרויקטים בישראל	מלונות	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן להשקעה	הקמת פרויקטים בישראל	מלונות	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	ישראל	פולין								ישראל	פולין							
הכנסות מחיצוניים	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---
הכנסות מתחומי פעילות אחרים	79,785	--	34,177	65,707	893,562	309,908	27,754	(863,474)	547,419	611,832	--	30,993	68,225	850,126	263,084	4,964	(311,265)	1,517,959
רווח מעליית ערך	--	1,914	--	82,336	--	--	2,642	--	86,892	--	--	--	283,941	--	--	32,449	--	316,390
הכנסות אחרות	152	--	--	--	--	--	--	--	152	44	--	--	864	--	5,038	--	--	5,946
סה"כ הכנסות	79,937	1,914	34,177	148,043	893,562	309,908	30,396	(863,474)	634,463	611,876	0	30,993	353,030	850,126	268,122	37,413	(311,265)	1,840,295
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	28,375	53	12,242	15,862	793,765	278,140	25,922	(745,114)	409,245	372,271	143	8,758	22,333	601,102	252,947	9,457	(253,912)	1,013,096
סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	--	--	--	1,791	--	394	--	--	2,185	---	---	---	---	---	1,336	--	2,156	3,492
הפסד מירידת ערך	--	--	--	23,502	--	--	--	--	23,502	---	---	---	13,655	---	---	---	---	13,655
עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי	--	--	--	--	--	--	--	56,217	56,217	---	---	---	---	---	---	---	68,530	68,530
סה"כ עלויות	28,375	53	12,242	41,155	793,765	278,534	25,922	(688,897)	491,149	372,271	143	8,758	35,988	601,102	254,283	9,457	(183,226)	1,098,777
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	39,405	1,202	19,522	97,621	98,386	21,491	5,281	(170,784)	112,124	162,108	(92)	19,789	290,617	245,514	9,479	21,823	(135,260)	614,038
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה	12,157	659	2,413	9,267	1,411	9,883	(807)	(3,793)	31,190	77,437	(51)	2,446	26,425	3,510	4,359	6,133	7,221	127,480
רווח (הפסד) תפעולי	51,562	1,861	21,935	106,888	99,797	31,374	4,474	(174,577)	143,314	239,605	(143)	22,235	317,042	249,024	13,838	27,956	(128,039)	741,518
סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	1,217,400	14,362	202,920	3,392,176	4,775,429	958,434	235,278	(2,214,540)	8,581,459	1,159,739	11,634	209,757	3,404,498	4,486,902	887,312	196,164	(1,643,841)	8,712,165

[18] הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

	2021									
סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות[19]	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		נדל"ן יזמי ברוסיה	הקמת פרויקטים בישראל	אחרים	נדל"ן להשקעה	מלונות	התאמות למאוחד	מאוחד
	ישראל	פולין							
הכנסות מחיצוניים	---	---	---	---	---	---	---	---	---
הכנסות מתחומי פעילות אחרים	121,623		1,245	134,495	46,657	121,153	12,931	(87,174)	350,930
רווח מעליית ערך	---	382	---	---	544,486	---	---	(202,989)	341,879
הכנסות אחרות	34,157	---	---	---	---	13,796	314	(34,138)	14,129
סה"כ הכנסות	155,780	382	1,245	134,495	591,143	134,949	13,245	(324,301)	706,938
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	---	---	---	---	---	---	---	---	---
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	61,347	102	1,194	128,591	13,500	109,767	9,425	(109,184)	214,742
סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	---	---	---	---	---	---	---	---	---
הפסד מירידת ערך	---	---	---	---	4,517	---	---	---	4,517
עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי	---	---	---	---	---	---	---	54,365	54,365
סה"כ עלויות	61,347	102	1,194	128,591	18,017	109,767	9,425	(54,819)	273,623
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	77,068	181	45	5,415	545,226	18,887	3,580	(269,149)	381,253
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה	17,365	99	6	489	27,900	6,295	240	(333)	52,061
רווח (הפסד) תפעולי	94,433	280	51	5,904	573,126	25,182	3,820	(269,481)	433,315
סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	953,020	10,912	191,870	4,491,083	3,157,830	615,263	32,263	(1,285,155)	8,167,086

[19] הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

5. 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.

5.1 ישראל

שנת 2023 הייתה מורכבת ומאתגרת מאד עבור המשק הישראלי. היא החלה במאבקים הפוליטיים סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל, מהלכים שהובילו לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרמו לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, בדגש על הפעילות העסקית וסקטור ההיי טק והמשיכה באירועי הטבח האכזרי והרצחני של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה שהתרחשו ב-7 באוקטובר 2023 ובמלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "**המלחמה**") שפרצה בעקבותיהם ונמשכת גם בימים אלו. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, משבר אשראי, האטה בשוק המגורים ואף בענף ההייטק, מנוע הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, השפיעו באופן מהותי על הכלכלה בישראל, והדבר בא לידי ביטוי בקיטון בצמיחה (לצמיחה של 2% בלבד בשנת 2023, בעוד הציפיות היו לצמיחה של 3.4% לעומת 2022 ובעוד שיעור הצמיחה בשנת 2022 עמד על 6.5%) ולגידול בגירעון הממשלתי, כאשר בחודש פברואר 2024 הגירעון המצטבר הגיע לכ-10.9 מיליארד ש"ח ועמד על רמה של כ-5.6% מהתוצר. הגירעון בתקציב המעודכן לשנת 2024 צפוי לעמוד על 6.6% מהתוצר, כאשר עלויות המלחמה, בצד ההוצאות הביטחוניות והאזרחיות ואובדן ההכנסות, מוערכות על ידי בנק ישראל ביותר מ-200 מיליארד ש"ח (מה שהוביל לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצע משרד האוצר בחודשים האחרונים). ברי שכל התפתחות שלילית, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להביא להחרפת הנתונים הקיימים.

לאחר הקיפאון ששרר במשק בשבועות הראשונים למלחמה (אשר בא לידי ביטוי בירידה בצריכה השוטפת, היעדרות עובדים ממקומות העבודה בשל גיוס המילואים, סגירת מוסדות החינוך, פגיעה משמעותית בענפי הבניה והחקלאות וכן בענפי התיירות, הבידור והפנאי, וירידה משמעותית של הפדיון במגזר העסקי), נראה כי המשק הסתגל בחודשים האחרונים לשגרה בצל הלחימה והאינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות. כך, בחודש דצמבר 2023, המדד המשולב, אשר נועד לבחון את הפעילות הכלכלית במשק בזמן אמת, עלה ב-0.4%, והמכירות בכרטיסי האשראי חזרו לעלות גם כן. בנוסף, שוק העבודה מגלה יציבות יחסית שכן חלק לא מבוטל מחיילי המילואים ומהיוצאים לחל"ת שבו לעבודתם, וההערכה היא כי

השחרור ההדרגתי של חיילי המילואים עשוי להמשיך ולהטיב עם שוק העבודה. בנוסף, ניכרת התמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים[20].

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל[21]:

פרמטרים מאקרו כלכליים:	2023	2022	2021
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	1,868	1,760	1,556
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)	191,500	184,300	166,000
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי	2%	6.5%	8.6%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש	-0.1%	4.4%	6.8%
שיעור אינפלציה	3%	5.3%	2.8%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה[22]	S&P – AA- Moody's – A2 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה	1 דולר=3.627 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.110ש"ח 1 אירו=3.5199 ש"ח
שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים	2%	4.8%	5.6%

5.1.1 <u>סביבת האינפלציה[23]</u>

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן בשלושה פרמטרים עיקריים: השפעה על ההכנסות (שכן דמי השכירות אותם גובה החברה צמודים למדד זה); השפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן הצמדת ההכנסות למדד גורמת לעליה בהכנסות במקרה של עליית מדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן); והשפעה על הוצאות המימון (שכן חלק מההלוואות אותן נטלה החברה צמודות למדד זה – לפרטים ראה סעיף ב.7 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה).

המחצית הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה שחרגה מהגבול העליון של יעד יציבות המחירים (יעד יציבות המחירים נקבע על ידי הממשלה, בהתייעצות הנגיד, ומוגדר כיום כשיעור אינפלציה שנתי בתחום שבין 1% ל-3%) (להלן: "**היעד**"), אולם נמוכה בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות בעולם. במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 התמתנה האינפלציה כאשר בנובמבר 2023 עמדה האינפלציה ברמה שנתית של 3.3% לאחר שיא ברמה השנתית של 5.4% בינואר 2023. בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן ב-3% לעומת עלייה של 5.3% בשנת 2022 . במחצית הראשונה של שנת 2023 הפיחות בשקל המשיך להוות תורם משמעותי לעליית קצב האינפלציה, ואולם, לאחר פרוץ המלחמה ניכרה התמתנות בקצב האינפלציה הכללית. הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר ממשיכות להיות בתחום היעד, כאשר לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%, זאת בהנחה כי המלחמה תימשך עד סוף שנת 2024 ותתרכז בעיקר בחזית הדרומית.

לפרטים אודות השפעת עליית מדד המחירים לצרכן על תוצאות החברה ראה סעיף ב.7 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

5.1.2 <u>ריבית</u>

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי הריבית בשלושה פרמטרים עיקריים: השפעה על הוצאות מימון (שכן חלק מההלוואות אותן נטלה החברה צמודות לריבית הפריים, השפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן עליה בשיעורי הריבית עשויה להביא עליה בשיעורי ההיוון לפיהם מוערכים נכסי החברה בתחום הנדל"ן להשקעה וכפועל יוצא מכך לקיטון בשוויים) והשפעה על התשואה שמפיקה החברה בתחום הנדל"ן המניב.

עד לפרוץ המלחמה, בתחילת אוקטובר, פעלה המדיניות המוניטרית (מדיניות של בנק ישראל אשר מטרתה למנוע אבטלה, לרסן אינפלציה, לייצב שער חליפין וכו') בסביבה של מגמת פיחות בשקל, וזאת על רקע אי הוודאות שהושפעה משינויי החקיקה במערכת המשפט שניסתה לקדם הממשלה, לצד אינפלציה גבוהה מהיעד. כפועל יוצא מכך וכחלק מהצעדים המוניטריים שננקטו, ריבית בנק ישראל הועלתה מ-0.1% באפריל 2022 ל-4.75% במחצית הראשונה של שנת 2023. עליית הריבית הביאה להאטה מהותית בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה להגדלת עלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת

---

20 מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר, בכתובת www.mof.gov.il ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתובת: www.maalot.co.il

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

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

23 בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 (21/01/2024), בכתובת: www.boi.org.il

ביכולת גיוס/גלגול החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות).

עם זאת, על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה ולאור הרצון, לאחר פרוץ המלחמה, להקל על קשיי הנזילות של משקי הבית והעסקים (שחלקם נסגרו בעקבות המלחמה וחלקם סבלו מאובדן כוח אדם עקב התגייסות לשירות מילואים) לסייע בייצוב השווקים ובהפחתת אי הוודאות, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 לא נרשמו עליות ריבית נוספות, וביום 1 בינואר 2024, אף החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25%, כך שנכון למועד זה ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5% תוך התייחסות לצורך בהמשך מגמת ייצוב המשק ולכך שאי הוודאות סביב מלחמת חרבות ברזל עודנה נמשכת.

למועד הדוח, השווקים צופים כי שיעור הריבית יוסיף לרדת בשנה הקרובה (לפי תחזית בנק ישראל, ברבעון הרביעי של שנת 2024 תרד הריבית ל-4% או 3.75%)[24] וזאת כתלות באופן התפתחות המלחמה ויוקר המחייה בישראל.

לפרטים אודות השפעת עליית הריבית על תוצאות החברה ראה סעיף ב.7 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

5.1.3 <u>מדד תשומות הבניה</u>[25]

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, דוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחוזי המכר, כמפורט בדוח זה להלן) הינו צמוד למדד תשומות הבנייה, אשר עלייתו בשנת 2023 הייתה מתונה יותר לעומת שנת 2022 (בשנת 2023, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2%, בעוד בשנת 2022 עלה המדד ב-4.8%).

5.1.4 <u>שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ</u>

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 השקל) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

5.1.5 <u>ישראל והכלכלה העולמית</u>[26]

על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה העולמית, במחצית השנייה של שנת 2023 האטו הבנקים המרכזיים בעולם את קצב העלאות הריבית (שנועדו להתמודד עם ההתפרצויות האינפלציוניות באותן מדינות) וחלקם אף החלו בהורדת ריבית. הגורמים המרכזיים שהשפיעו במהלך התקופה על השווקים והאפיקים השונים היו: העלאות הריבית; תנודתיות במחירי הסחורות; שינויים בשראות האספקה והתפתחויות גיאו-פוליטיות שבראשן המשך המלחמה בין רוסיה לאוקראינה; והמלחמה במרחב המזרח התיכון והמתיחות בין ארה"ב לסין. כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 נמשכה ההתמתנות של האינפלציה בעולם, אולם רמות האינפלציה בגושים העיקריים נותרו גבוהות מיעדי הבנקים המרכזיים בעולם, וזאת בעיקר בגלל הימשכותם של לחצי ביקוש בענפי השירותים. בתום שנת 2023, קצב עליית מדד המחירים לצרכן (CPI) בארה"ב עמד על 3.4%, לאחר שעמד על 6.4% בינואר 2023.

יש לציין כי המלחמה המתמשכת של רוסיה ואוקראינה וגל התקיפות של ארגון הטרור החות'י מתימן על נתיבי הסחר הימי, אשר החלו עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, עלולות לגרום להתייקרות מחודשת של עלויות התובלה והשינוע לאור התארכות נתיבי השיט הימיים, וכפועל יוצא מכך להביא לעלייה במדד תשומות הבנייה.

בשווקי העולם רשמו מדדי המניות המובילים עליות חדות בהובלת מניות הטכנולוגיה הגדולות, ואולם המסחר אופיין בתנודתיות על רקע חוסר הוודאות הנובע מהמשכה של מדיניות מוניטרית הדוקה וחשש מהשלכותיה על הפעילות הריאלית והפיננסית.

5.1.6 <u>שוק האשראי בישראל ודירוג האשראי של מדינת ישראל</u>[27]

לשוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי השפעה ניכרת על תחום הנדל"ן, אשר מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך שבהליכי התכנון וההקמה והיקף עלויות בניית הפרויקטים השונים.

ערב המלחמה, לאור שיעור הריבית הגבוה במשק, התמודדו החברות הפועלות בתחום הנדל"ן עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור, כשלכך נוספה התמודדות, עבור

---

[24] סקירה מקרו-כלכלית ומוניטרית, הכנסת (21/01/2024), בכתובת: https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/

[25] 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

[26] דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023, לעיל ה"ש 24.

[27] בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2023 (31/01/2024), בכתובת:
https://www.boi.org.il/

אותן חברות, עם ירידה משמעותית בביקושים (הנובעת אף היא בעיקר משיעורי הריבית הגבוהים המשפיעים על ריבית המשכנתאות), לצד מגמה מתונה של ירידת מחירים.

עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבנייה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, ונכון לסוף שנת 2023 אתרי בנייה רבים אינם פעילים או פעילים חלקית. קיפאון בבנייה עלול להשפיע משמעותית על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות ועל היכולת של חלקן להחזיר את חובותיהן למערכת הפיננסית. נכון לחודש נובמבר 2023, מדד הסיכון מסוג שיעור האשראי שבפיגור שמעל 90 ימים של ענף הבינוי והנדל"ן עלה ומצביע על ירידה באיכות של יתרת האשראי, בעיקר בענף הבינוי עצמו, אולם הרמה עדיין נמוכה ועומדת על 0.43%.יצוין כי ענף הבינוי והנדל"ן, הכולל חברות נדל"ן יזמי, חברות בנייה וחברות נדל"ן מניב, מהווה 38% מיתרת האשראי הבנקאי העסקי ו-44% מסך החוב הסחיר במשק. לפי דיווחי הבנקים, בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023, האשראי המאזני לענף הבינוי והנדל"ן עומד על 288.5 מיליארד ש"ח ובמידה והקשיים בענף הבנייה יימשכו תיפגע יכולת החברות לפרוע את חובותיהן.

עוד יצוין כי באשר לתנאי האשראי הנהוגים, יובהר כי לאור השינויים בסביבה המקרו כלכלית, פרמיית הסיכון עלתה בשנתיים האחרונות, 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.

באשר לדירוג האשראי המדינתי (לו השפעה ישירה על שיעורי הריבית הנהוגים במשק) 'חברות דירוג האשראי הגיבו לעלייה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות בישראל, כאשר בין היתר חברת דירוג האשראי Moody's הורידה לאחר תאריך הדוח את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 מרמה של A1 עם תחזית שלילית, שמשמעותה הינה כי במקרה של הרעת המצב, עלולה להיות הורדת דירוג נוספת.

5.1.7 <u>היקף המשכנתאות בישראל</u>[28]

השינויים בסביבה הכללית ובכללם עליית ריבית בנק ישראל (אשר גרמה לעלייה חדה בהחזרי המשכנתא שצמצמה את האפשרות ליטול משכנתא בהיקפים גדולים), הביאו לגידול בשיעור ממחזרי המשכנתא מאז תחילת שנת 2023. מאז פרוץ המלחמה, משקי הבית אף התקשו יותר ביכולת להחזרת החוב בשל הריבית הגבוהה והירידה בהכנסות מעבודה ולכן בנק ישראל גיבש מתווה דחיית תשלומי הלוואות שאומץ על ידי המערכת הבנקאית. במסגרת המתווה האמור, ניתנה למשקי בית שנפגעו ישירות ממתקפת הטרור או המלחמה האפשרות לדחות את תשלומי ההלוואה למשך שלושה חודשים (כשתקופה זו הוארכה שלוש פעמים ועד לסוף חודש יוני 2024) ללא חיוב בריבית ועמלות, נכון לסוף שנת 2023 נדחו כ-75,000 הלוואות (לדיור ושלא לדיור), ועוד 150,000 הלוואות נדחו שלא במסגרת המלווה, כשבסך הכל נדחו תשלומים בסך כ-2 מיליארד ש"ח. נטילת אשראי נוסף בתקופה כזו, עלולה להגדיל את הפגיעות של משקי הבית ולכן במחצית השנייה של שנת 2023 חלה ירידה חדה במספר המשכנתאות שניטלו, כך שההלוואות לדיור בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ-71 מיליארד ש"ח, לעומת כ-117 מיליארד ש"ח בשנת 2022 וכ-116 מיליארד ש"ח בשנת 2021.

5.1.8 <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת חרבות ברזל וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,400 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה והגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל), גיוס מילואים מסיבי, הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים.

נכון למועד פרסום הדוח, מרבית המגבלות שתוארו הוסרו, וההשפעה העיקרית של המלחמה ביחס לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן, נוגעת לעובדה שמאז המלחמה שורר מחסור בכוח העבודה בענף הבנייה. למחסור כאמור 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 מביא להתייקרות בעלויות הפרויקטים, הנובעת מגידול בעלויות העסקת העובדים (שכן העובדים שנותרו דורשים להעלות את שכרם באופן מהותי), אשר עלולה להקשות על החברות הפועלות בתחום ליטול את המימון הנדרש לפעילותן, בשל חשש הגופים הפיננסיים המממנים את התחום, מרווחיות נמוכה צפויה של הפרויקט.

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

מדינת ישראל, מכירה בחוסר הקיים ובצורך הדחוף בעובדים לענף הבניה והיא עושה מאמץ לגייס עובדים זרים, אם במסגרת יישום והרחבה של הסכמים בילטראליים קיימים ואם בדרך של חתימת הסכמים בילטראליים חדשים, בין היתר עם הודו, סרי-לנקה ואוזבקיסטאן. הציפיה היא כי כמות משמעותית של עובדים זרים יגיעו לישראל בתום הרבעון הראשון של שנת 2024. להשפעות עיקריות נוספות של המלחמה ראה סעיף 5.1.1 לעיל.

לפרטים אודות השלכות המלחמה על פעילות החברה עד כה ראה סעיף ב.3 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים. בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט.

5.1.9 **<u>תחום הנדל"ן היזמי בישראל</u>**

כמתואר בדוח זה להלן, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים 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).
בתחילת שנת 2023 עליית מחירי הדירות נבלמה, ובחודשים ינואר עד מרץ 2023 מחירי הדירות ירדו בשיעור מצטבר של כ-0.2%. במהלך המחצית השנה השנייה של שנת 2023, קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות הפך לשלילי, לראשונה מאז שנת 2018, ועמד על 1.3%, לעומת 9.8% בסיום מחצית שנת 2022, וקצב עלייה שהגיע לשיא של 20% בחודש ספטמבר 2022[29]. כמות הדירות שנמכרו בשנת 2023 ירדה ועמדה על כ-66,590 דירות, ירידה של 34.9% לעומת שנת 2022, כאשר 27,930 דירות (41.9%) מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, ירידה של 30.7% לעומת שנת 2022[30]. חודש אוקטובר היווה את הנתון הנמוך ביותר בשנת 2023 כאשר נמכרו בחודש זה 930 דירות חדשות בלבד.

להערכת החברה, הירידה במכירות מקורה בעיקר בשיעורי ריבית המשכנתא הגבוהים, אשר מביאים לעליה מהותית בגובה ההחזר החודשי הנדרש מהרוכשים לצורך פירעון המשכנתאות ולצמצום האפשרות ליטול משכנתא בשיעורים והיקפים גבוהים (במחצית השנייה של שנת 2023 חלה ירידה חדה במספר המשכנתאות שניטלו, כך שההלוואות לדיור בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ-71 מיליארד ש"ח, לעומת כ-117 מיליארד ש"ח בשנת 2022 וכ-116 מיליארד ש"ח בשנת 2021[31]). השפעות מצננות נוספות הינן מצב הרוח הכללי וחוסר הוודאות הכלכלי הנובע ממשך המלחמה, תוצאותיה ואפשרות הרחבתה; הגרלות הדיור השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר למשתכן) המביאות להקטנת הביקושים בשוק החופשי; ומס הרכישה הגבוה (כ-8%) החל על משקיעים. הירידה בביקושים הביאה חברות הפועלות בתחום להציע בחודשים האחרונים הטבות מימוניות לרוכשים, המביאות בסופו של דבר לקיטון ברווחיות הצפויה של אותן חברות מהפרויקטים השונים. על אף האמור, בחודשים האחרונים ניכרת התאוששות בשוק הדיור בישראל. כך, בחודש דצמבר 2023 נמכרו 2,730 דירות חדשות, עליה של 79.5% ביחס לחודש הקודם[32]. מגמת ההתאוששות נראתה גם בחודש ינואר 2024 כאשר מספר העסקאות עמד על 8,053 דירות, גידול של כ- 32% בהשוואה לינואר 2022 (מתוכן 3,716 דירות חדשות, גידול של 46% בהשוואה לינואר 2022)[33]. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש ינואר 2024 על 7,072 דירות, גידול של 8% בהשוואה לינואר אשתקד וגידול של 28% בהשוואה לחודש הקודם. הגידול הינו לא רק בכמות הדירות הנמכרות אלא גם במחירי המכירה, כאשר בחודשים דצמבר 2023-ינואר 2024 נרשמה עליית מחירים של 1.2% לעומת דירות שנמכרו בחודשים

[29] דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023, לעיל ה"ש 28.
[30] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/02/2024, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/
[31] בנק ישראל, נתוני אשראי לדיור, בכתובת: www.boi.org.il; דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023.
[32] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/02/2023, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf
[33] סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2024, אגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר, בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/

נובמבר -דצמבר 2023. על אף האמור, רכישות המשקיעים בחודש ינואר 2024 רשמו ירידה של 6% בהשוואה לינואר אשתקד.

ההנחה היא כי מבצעי מכירות משמעותיים של הקבלנים (אשר נותרו עם מלאי של 67,760 דירות חדשות[34]), תרמו להתאוששות הניכרת בפלח שוק זה. בנוסף, העדפה של הרוכשים לדירות עם ממ"ד תרמה גם כן לגידול ברכישת דירות חדשות.

5.1.10 **<u>תחום הנדל"ן המניב בישראל</u>[35]**

בתחום הנדל"ן המסחרי – עד פרוץ המלחמה הציגו החברות המובילות בתחום המרכזים המסחריים ביצועים תפעולים הולמים. לאחר צמיחה משמעותית בשנת 2022, דיווחו החברות המובילות בתחום זה על עלייה של 6%-4% בפדיונות השוכרים בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2022. דמי השכירות בחוזים החדשים ובחידושי חוזים עלו אף הם, בין היתר כתוצאה מהצמדת חוזי השכירות למדד המחירים לצרכן. כל אלה נתמכו, להערכת מעלות, בצמיחת המשק עד פרוץ המלחמה, בהתמתנות מסוימת באינפלציה ובמצב התעסוקה, שתמכו בצריכה הפרטית.

עם פרוץ המלחמה הושפע המשק הישראלי מסגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות על עסקים רבים, גיוס מילואים, פינוי תושבים מהאזורים הסמוכים לאזורי הלחימה ומהרעה במצב הרוח הלאומי. הדבר השפיע משמעותית על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזיים המסחריים, כאשר כפועל יוצא מכך ניתנו לשוכרים בחלק מהמקרים על ידי המשכירים הנחות שונות/ דחית תשלומי שכירות למספר חודשים. עם זאת, מאז חזרתו ההדרגתית של המשק לפעילות, חזרה גם תנועת המבקרים במרכזים המסחריים, ובחודשים האחרונים נרשמה עליה מהותית בפדיונות, לרמתם לפני המלחמה ובחלק מהמקרים, אף לרמה גבוהה יותר.

בנוסף, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 הציגו רוב חברות הנדל"ן המניב שערוכים חיוביים, אם כי בהיקפים נמוכים יותר מבשנים קודמות, ונמוכים במיוחד ברבעון השלישי. רוב השערוכים נבעו מהשפעת המדד לצרכן, אך גם מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומרווחים של פרויקטים בייזום. אולם, להערכת מעלות, בהינתן המצב הגיאופוליטי והכלכלי הנוכחי, גובר הסיכון לשחיקה חד ספרתית בשווי הנכסים בשנה הקרובה, בעיקר בנכסים ברמות איכות נמוכה שהלחץ על שיעורי התפוסה ודמי השכירות בהם יהיו גבוהים יותר. כמו כן, במידה ותימשך המלחמה או תתרחב לחזיתות נוספות, צפויה פגיעה משמעותית ורחבה יותר בפעילות הכלכלית של המשק, לרבות יצירת לחץ שלילי נוסף על דמי השכירות ושיעורי התפוסה בנכסים המסחריים.

בתחום הנדל"ן למשרדים – בשנה החולפת חלה ירידה מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף ההייטק (המהווה עוגן מהותי בענף המשרדים), בעיקר על רקע הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בישראל סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל. כתוצאה מכך החברות שקלו מחדש את תוכניות ההתרחבות שלהן ואף צמצמו את כוח העבודה המועסק בהן, מה שהוביל לירידה בביקוש לנכסי משרדים ובדמי השכירות עליהם, בעיקר באזור תל אביב, שנהנה לפני כן ממחירי שיא.

המלחמה שפרצה הגבירה את אי הודאות ואת האתגרים במשק, בין היתר בענף ההייטק שתלוי במידה רבה בהשקעות ושיתופי פעולה הגלובליים. בנוסף, המצב הבטחוני העצים את סוגיית היקף העבודה מרחוק (היות שחלק ניכר מהחברות הגמישו בתקופה הזו את מודל העבודה ההיברידי) אשר מביא לירידה בביקושים לשטחי משרדים.

במחצית הראשונה של שנת 2023 המחיר בשוק מגדלי המשרדים מסוג Class A בתל אביב ירד בכ-7.94% ועמד על 129.96 ש"ח למ"ר בממוצע, בהשוואה לחציון הקודם[36]. במחצית השנייה של שנת 2023 נרשמה ירידה, מתונה יותר בהשוואה לחציון קודם, של 3.6% במחיר שוק מגדלי המשרדים מסוג Class A בתל אביב. ההערכה היא שהמגמה הבולטת של הצינון בענף הייטק המשיכה גם בחציון השני של שנת 2023. בנוסף, אם בעבר הקרוב אפיינו את הענף ביקושים לשטחי משרדים גדולים, נכון למועד זה חל קיטון מהותי בביקושים לשטחים כאמור[37]. עם זאת, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 (עד המלחמה) חברות הנדל"ן המניב בתחום המשרדים הציגו, בממוצע, צמיחה בהכנסות מדמי שכירות וזאת לאור ההצמדה של חוזי השכירות למדד

---

[34] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/02/2023, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf

[35] 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

[36] דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון הראשון של שנת 2023, בכתובת: https://www.nmrk.co.il/

[37] דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתובת: https://www.nmrk.co.il/

המחירים לצרכן[38]. בנוסף, החל מסוף דצמבר 2023 שוק המשרדים חזר לפעילות מתונה, אך העסקאות הן בעיקר בקשר עם שטחים בהיקף בינוני ולתקופות קצרות יותר מבעבר[39].

על פי הערכת מעלות, למרות החזרה לפעילות מתונה, חברות יצטרכו להתמודד בתקופה הקרובה עם אתגרים משמעותיים: מיחזור הלוואות קיימות בסביבת ריבית גבוהה; מגמה איטית של חזרה למשרדים וכתוצאה מכך ירידות בשיעורי התפוסה; והיצע חדש של בניינים חדשים באיכות גבוהה הצפוי להיכנס לשוק בשנים הקרובות ועשוי גם הוא להפעיל לחץ שלילי על הענף, בעיקר באזורים עם עודף היצע[40].

5.1.11 **<u>תחום המלונאות בישראל</u>**

שנת 2023 התחילה בציפייה להתאוששות בכניסת התיירים בעולם, וטרם פרוץ המלחמה עמד אומדן התיירים לישראל לשנת 2023 על 3.9 מיליון תיירים (המתקרב למספרי השיא שנצפו בעבר), כשבפועל נרשמו 3.01 מיליון כניסות של תיירים. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, טרם המלחמה, נרשמו 18.9 מיליון לינות במלונות התיירות בארץ (מתוכם 7.2 מיליון לינות של תיירים), לעומת 17.1 מיליון לינות בשנת 2022[41] ופדיון המלונות בישראל הסתכם ב-10.9 מיליארד ש"ח לעומת 9.7 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה של שנת 2022.

עם פרוץ המלחמה, ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיכון נסגרו ומלונות אחרים התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי הסיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח[42].

לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 נרשמו בישראל 26.4 מיליון לינות במלונות תיירות בארץ, לעומת 23.1 מיליון בשנת 2022, כשהחל מחודש אוקטובר נתוני המפונים נכללים במספר לינות הישראלים[43].

מספר הלינות בענף המלונאות הושפע באופן ישיר ממספר כניסות התיירים, כאשר הצפי טרם המלחמה לחודשים אוקטובר-דצמבר היה לכ-900 אלף כניסות תיירים, ואולם בפועל מספר הכניסות בחודשים אלה היה כ-180 אלף תיירים בלבד[44]. על פי סקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וסקירה של בנק לאומי, נראה כי נרשם שיפור בעסקים בחודש דצמבר 2023, אך ניכרת חולשה בענף המלונאות. בעוד שכלל הענפים התמודדו בחודשים האחרונים עם חולשה כללית בביקושים, אי וודאות גבוהה, והשפעות של גיוס מילואים נרחב, ענף המלונאות מתמודד גם עם אתגרים ספציפיים, שכן הביקוש ללינות מצד התיירים, המהווה בימים כתיקונם כמחצית מהביקוש בענף המלונאות, כמעט ולא קיים, וכל עוד התנאים לא יאפשרו שינוי במגמות אלה צפויות לכך השלכות מכבידות על ענף זה. עם זאת, ניתן לראות כי בחודש דצמבר 2023 היקף הכניסות של תיירים לישראל עלה בכ-56% בהשוואה לחודש קודם, אך עדיין נמוך בכ-79% מדצמבר 2022[45].

נכון למועד פרסום הדוח, מתוך בתי המלון בישראל רובם הגדול של בתי מלון של החברה מארחים מפונים הן מדרום הארץ והן מצפונה. האכלוס הינו על פי הנחיות משרד התיירות ועל פי תעריפי אירוח שקבעה המדינה. בכל נקודת זמן אין וודאות לכמות המפונים שמאכלסים את בתי המלון ולמשך זמן האכלוס. נכון למועד פרסום הדוח, חלק מהמפונים חזרו לבתיהם. למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה לצפות את השפעות המלחמה על שנת 2024, בין היתר, לאור אי הוודאות למשכו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על עסקי החברה. עם זאת, ניתן להניח כי למלחמה תהיה המשך השפעה מהותית לשלילה על כניסת תיירים לישראל גם בשנת 2024. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה לטווח הארוך על תוצאותיה של החברה, על מצבה הכספי ועל תזרימי המזומנים שינבעו לה מפעילותה, והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ובוחנת את השלכותיהן על החברה בכלל ועל ענף המלונאות בפרט.

---

[38] המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalot S&P Global Ratings ("**מעלות**"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות, דצמבר 2023), בכתובת: https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf

[39] דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתובת: https://www.nmrk.co.il/

[40] דוח מידרוג - תחזית לשנת 2024.

[41] הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בינואר-ספטמבר 2023, מיום 25/10/2023, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/

[42] הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf

[43] הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf

[44] כניסות תיירים לישראל לשנת 2023, משרד התיירות, מיום 03/01/2024, בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/visitors-and-tourists-2023/

[45] סקירה שבועית של בנק לאומי, מיום 10/01/2024, בכתובת: https://www.leumi.co.il/leumi-hebrew/

5.1.12 **<u>שווקים תחליפיים</u>**

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 הדיור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

5.1.13 **<u>כוח אדם לבנייה וחומרי גלם</u>**

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.

5.2 **<u>רוסיה</u>**

א. <u>מלחמת רוסיה-אוקראינה</u>

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, חווה שער החליפין של הרובל לעומת הדולר ארה"ב תנודות רבות באופן שערכו הגיע במהלך המסחר בבורסת המט"ח במוסקבה בחודש יוני 2022 לשער של כ-50 רובל רוסי לדולר ארה"ב, ונכון ליום 14 במרץ 2024, כ-91 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, עד שהגיע בחודש יוני 2023 לרמה של כ-7.5% ומאז, בעקבות שינויים במצב הכלכלה ברוסיה, עלה שיעור הריבית בחודש יולי 2023 בחדות ל-12% ונכון לחודש למועד פרסום הדוח 2024 שיעורה הוא כ- 16% 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 הנ"ל 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. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, ישראל אינה כלולה ברשימת המדינות שאינן ידידותיות.

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 ולהתייקרות ההלוואה הדולרית העודפת של שותפי החברה בחברת הפרויקט (שיתרתה למועד פרסום הדוח כ- 15 מיליון דולר). לפרטים נוספים ראה באור 31ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ב. <u>הסביבה המקרו-כלכלית ברוסיה</u>[46]

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 2024, וחרף מלחמת רוסיה-אוקראינה, שיעור האבטלה ברוסיה עומד על שפל היסטורי של כ-2.9%[47], עם כמות מועסקים

[46] הנתונים מתוך אתר Trading Economics, בכתובת: www.tradingeconomics.com

[47] הנתונים נלקחו מהמקור שלהלן: https://tradingeconomics.com/russia/unemployment-rate.

ברוסיה של כ-72 מיליון אנשים. יחד עם זאת, על פי הערכות ההון האנושי של רוסיה נשחק בחדות כתוצאה מהמלחמה שמנהלת רוסיה נגד אוקראינה, דבר שלפי דיווחים מלחיץ את שוקי העבודה.[48] שיעור הצמיחה של התוצר הגולמי של כלכלת רוסיה עלה ב-2.25% בשנת 2023, וזאת לאחר ירידה של 2.2% בשנת 2022. שיעור האינפלציה ברוסיה בדצמבר 2023 הסתכם ב-7.4%, לעומת שיעור אינפלציה של 11.9% בדצמבר 2022 ו-8.4% בדצמבר 2021.

ג. <u>שוק הנדל"ן ברוסיה[49]</u>

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-5.5 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 בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023 הסתכם בכ-186 מיליארד רובל, לעומת היקף כולל של כ-487 מיליארד רובל בתקופה המקבילה של שנת 2022 – שהייתה שיא של 20 שנים, וזאת לאחר שגם בשנת 2021 נצפתה מגמת צמיחה כאשר היקף ההשקעה הכולל הגיע לכ-395 מיליארד רובל.

סך השקעות הנדל"ן בעיר סנט פטרסבורג בשנת 2023 הסתכמו בסכום של כ-2.2 מיליארד דולר, המהווים גידול של כ-34% ביחס לשנה אשתקד, כאשר פלח הנדל"ן למגורים הינו המהותי ביותר. כמו כן, היקף ההשקעות בקרקעות הסתכם בסך של כ-1.2 מיליארד דולר, שמהווים גידול של כ-8.6% ביחס לשנת 2022. היקף הקרקעות שנרכשו כאמור הסתכם בכ-1,248 דונם, מתוכם 1,071 דונם מיועדים לבנייה למגורים (נדל"ן ודירות), שזהו השיעור הגבוה ביותר בעשור האחרון.

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%. המחצית הראשונה של שנת 2023 שמרה על יציבות בשיעורי התפוסה בסגמנט זה, דבר שהוביל לעלייה בתעריף דמי השכירות הממוצעים, שעומדים כיום על 5,140 רובל למ"ר לשנה. במחצית הראשונה של שנת 2023 הגיע נפח האספקה בשוק הנדל"ן למחסנים ברוסיה ל-11,436 אלף מ"ר, עליה של כ-248 אלף מ"ר ביחס לסוף שנת 2022. בנוגע להלוואות לדיור, חודש דצמבר 2023, סך ההלוואות לדיור הציגו עלייה של 34.5% ביחס לשנת 2022, וזאת בית היתר לאור תכניות סבסוד ממשלתיות לרכישת דיור. יחד עם זאת, להערכת בנק המרכזי של רוסיה, בשנת 2024 צפויה האטה בצמיחה בנטילת משכנתאות.

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.

---

[48] המידע לקוח מאתר: https://www.omfif.org/2024/02/russian-economic-resilience-is-not-what-it-seems/

[49] כל הנתונים נלקחו מהמקורות שלהלן:
אתר TADVISE, בכתובת: 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, 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 CEIC - Economic Indicators, בכתובת: https://www.ceicdata.com/en/indicator/russia/house-prices-growth
אתר Nikoliers, בכתובת: https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcqfl2xl8echd6gw28.pdf

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 בחברת הפרויקט המחזיקה בקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.23[50]	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 (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
רמת השרון החדשה (מתחם אלקו לשעבר) **עתודת קרקע מהותית מאוד**	רמת השרון	2015	כ-62	81%	ראה טבלה בסעיף 6.3.3.3 להלן	פרויקט מעורב שימושים למגורים משרדים ומסחר כמפורט בסעיף 6.3.3 להלן	---[51]		זכויות מאושרות כיום - 110,000 מ"ר שטחי תעסוקה. זכויות על פי תב"ע מקודמת - 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	1,005,257	555,257	447,585	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם לפיד	תל-אביב	2017	כ-7.5	50.01%[52]	100%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומלונאות	295,457		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	2,454,255	927,110	556,266	טרם נקבע	טרם נקבע
פרויקט אפטאון, מתחם פי גלילות	תל-אביב ורמת השרון	2017	כ-34	כ-64%	כ- 16%	פרויקט מעורב שימושים למגורים משרדים ומסחר	25,527		ראה סעיף 6.3.2.1 להלן	46,154	20,627	13,201	טרם נקבע	טרם נקבע
פרויקט אפטאון מתחם פי גלילות (אחזקה באמצעות חברת פינת גלילות)	תל-אביב ורמת השרון	2017	כ-65	כ-17%	100%	פרויקט מעורב שימושים למגורים משרדים ומסחר	71,522			180,000	108,478	69,426	טרם נקבע	טרם נקבע
ביזנס וילאג'	נתניה	2019	כ-72	כ-60%	כ-63%	פרויקט ביעוד תעסוקה	90,986	120 אלפי מ"ר לתעסוקה	החברה הכינה מסמכי תוכנית בסמכות ועדה מקומית לפרוייקט בעירוב שימושים בהיקף בנייה של כ-200 א' מ"ר בהתאם לחלופה התכנונית המועדפת על העירייה. בכוונת החברה לקדם בעתיד תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ-150 א' מ"ר.	256,275	165,289	99,173	טרם נקבע	טרם נקבע

[50] 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).

[51] לפרטים אודות הכרה בהכנסה כנגד גריעת המלאי ראה באור 15 ה' לדוחות הכספיים לשנת 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

[52] לפרטים אודות רכישת 10% נוספים מההחזקות ראה ביאור 15ט' לדוחות הכספיים לשנת 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	שטח הקרקע (דונם)	חלק החברה בחברת הפרויקט המחזיקה בקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.23[50]	זכויות נוכחיות	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
בית מרס	תל-אביב	2022	כ-12.4	50%[53]	48%	פרויקט מעורב שימושים תחת תא 5000	776,880	פרויקט מעורב שימושים תחת תא 5000		2,345,036	327,455	163,728	טרם נקבע	טרם נקבע
הרברט סמואל (באמצעות ICR)	תל-אביב	2016	1.785	כ-50%	כ-33.33%	פרויקט מעורב למגורים ומסחר	74,210	3,600מ"ר למגורים ומסחר	כ- 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונאות	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
הגבעה הצרפתית (באמצעות ICR)	ירושלים	2020	כ-12	50%	כ- 100%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומסחר	154,492	172 יח"ד	500 יח"ד (מתוכן 80 יח"ד להשכרה ארוכת טווח) ו-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר	1,334,467	286,516	143,258	טרם נקבע	טרם נקבע

[53] לפרטים אודות הקצאת מניות בחברת הפרויקט לצד שלישי ראה ביאור 8ב'(4)(ח) לדוחות הכספיים לשנת 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

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 נפרדים[54]. בנוסף, החברה סבורה כי אופן ההצגה האמור (בו עושה החברה שימוש החל מתחילת פעילותה בתחום) מפשט את פרק עסקי החברה ומקל על קריאתו[55].

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 2023.

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).

6.1 <u>מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)</u>

א. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>:
מחירי המכירה של קרקעות תואמים את סוג הקרקע והסטאטוס התיכנוני.
לפרטים אודות מבנה תחום הפעילות בישראל ראה סעיף 5 לעיל בקשר עם הסקירה הכלכלית בישראל.

ב. <u>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</u>
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 במצבה (AS-IS), החברה תבחן את אופי הפרויקט לפי החלופות הבאות: (1) אם כוונת החברה להקים פרויקט מגורים למכירה בקרקע, תסווג הקרקע כמלאי מקרקעין ותשויך לתחום הקמת הפרויקטים בישראל או; (2) אם הכוונה להקים פרויקט שישמש כנכס מניב, תסווג הקרקע כנדל"ן להשקעה ותשויך לתחום הנדל"ן המניב; או (3) ככל שמדובר בפרויקט בעירוב שימושים (קרי, פרויקט הן למגורים, הן למשרדים והן למסחר) זכויות המגורים בקרקע בדר"כ תסווגנה כמלאי מקרקעין ותשויכנה לתחום הקמת פרויקטים בישראל ויתרת הזכויות למשרדים/מסחר המיועדות להשכרה (לעיתים מלוא הזכויות הנ"ל) תסווגנה כנדל"ן להשקעה ותשויכנה לתחום הנדל"ן להשקעה (כאשר יש מקרים בהם גם זכויות המשרדים/מסחר יסווגו כמלאי מקרקעין מקום בו יוחלט לשווקם ולא להותירם כנדל"ן

---

[54] 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.

[55] 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 אודותיו, בהתאם לנדרש בתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף. כמפורט בסעיף 1.2 לעיל ובדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, 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.

להשקעה).

ג. <u>הסכמי שיתוף וניהול בקשר עם קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין</u>
ביחס לקרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בדוחות הכספיים של החברה, ואשר החלטת החברה לגביהן היא למוכרן כיחידות קרקע במצבן As-Is, החברה משווקת את 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 בדר"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.

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 החדשה, פרויקט דה וינצ'י (שהסתיים) וכדומה) קבוצות הרכישה השונות (בינן לבין עצמן) והחברה (והשותף ככל שרלוונטי) כבעלים של הזכויות הנותרות שלא שווקו לקבוצות 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 רכישה[56]) 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.

(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.

---

[56] לדוגמא בפרויקט דה וינצ'י (שהסתיים) ישנן התחייבויות לבניית דיור בר השגה אשר הוסבו במלואן לקבוצת הרכישה למגורים והיא זאת שנושאת בעלויות הנ"ל בלבד וכדומה.

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% מסכום התמורה בהסכם 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. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות:</u>

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בעיקר בישראל לפרטים אודות מגבלות החקיקה בישראל ראה סעיף 8.1.3 להלן.

ה. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו:</u>

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.

ו. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)</u>:

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות 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 ו/או הקמת הפרויקט.

ז. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)</u>:
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. <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)</u>
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. <u>קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)</u>
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. <u>קרקע המסווגת כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)</u>
הקרקעות של החברה בישראל (שאינם קדימה צורן ופולין), מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי ראה סעיף 6.3 להלן.

יא. <u>צירוף שותפים והסכמי ייסוד חברות הנכס המחזיקות בנכס – תיאור כללי</u>[57]
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 בשותפות[58]. 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 או בתחומי פעילות 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:

1. <u>ניהול חברת הנכס</u> – 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.
2. <u>מימון חברת הנכס</u> – 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 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 או תקבולי שכירות מהנכס.
לרוב השקעות ההון נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת אחוז מסוים (לרוב בין 1% ל-3%). כמו כן, בדר"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

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

[58] לדוגמא פרויקט פי גלילות (החזקה במניות) ופרויקט דה וינצ'י (מסווג בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה) בהם השותף הכללי הינו גם חברת אקרו נדל"ן ומשקיעים נוספים.

שיפוי על ידי שותף שהפר את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר פיצוי מוסכם ודילול החזקות של שותף מפר.
עוד יצוין לעניין זה, כי בדר"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 (בדר"כ 50%) ולא ביחד ולחוד (כשאין כל ודאות לכך).

3. <u>החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים</u> – 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 בחברת הנכס ובין כשותף כללי בשותפות המוגבלת). לעיתים נקבעות הוראות המעניקות לחברה (בשרשור סופי) קדימות בחלוקה בשיעור מסוים[59].

4. <u>שיווק הפרויקט על ידי החברה</u> – במרבית 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 בפרויקט[60]. כאשר יש שותף מוביל נוסף אז חלוקת עמלות השיווק הינה בדרך כלל בחלקים שווים לחברה ולשותף או מנגנון אחר כפי שנקבע בין הצדדים.

5. <u>העברת זכויות ופיצוי מוסכם</u> – 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 הנכס[61]. 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. <u>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</u>

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 העיסקית מגיעה לידיו של מנכ"ל ICR כי אז, ההזדמנות העסקית מנוצלת על ידי ICR. ככלל, השקעה בהתחדשות עירונית, שמוצעת לחברה לא על ידי שותף אחר של החברה[62], 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 הגעה להסכמות מסחריות. השקעה באמצעות ICR מהווה בפועל הכנסת שותף בחלקים שווים (יחד עם השותפים של החברה

---

59 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.

60 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.

61 לדוגמא 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.

62 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. כך הדבר גם בעסקה המקודמת על ידי החברה יחד עם הכשרת היישוב במתחם לוינסקי בתל אביב, כמפורט בסעיף 8 להלן.

ב-ICR), וזאת כמובן בהינתן הסכמה של השותף השני (השולט ב- 50% הנוספים) לבצע את אותה השקעה.

יג. <u>תוכנית תא/5000</u>

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 מקרקעי החברה בנכסים לפיד, בית מרס, בית אמריקה, קרקעות בצפון תל אביב, טורקיז, הרברט סמואל, עמק ברכה וכדומה. במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע שימושים מסוג: מסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים וכן שימושים נוספים. יצוין כי עיריית ת"א פועלת לעדכון תוכנית תא/5000.

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

פרק א' – רמת המצרף

6.2.1 תמצית תוצאות (מצרפי)

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2021 עד 2023 (באלפי ש"ח) :

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	437	406	370
רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)	1,914	0	382
רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)	2,351	406	752

6.2.2 אזורים גיאוגרפים

לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

6.2.3 גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית

להלן פרטים אודות הקרקעות של החברה בישראל ופולין ליום לשנים 2021 עד 2023 :

אזור	פרמטרים		תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
קדימה צורן, ישראל[63] [64]	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		19,400	17,800	17,700
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (דונם)		73.13	67.16	66.18
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מגורים	---	---	---
		משרדים	---	---	---
סרוצ'ק, פולין[65]	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		14,362	11,634	10,912
	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)		345.8	345.8	345.8
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מגורים	---	---	---
		משרדים	---	---	---

6.2.4 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

בשנים 2021 עד 2023 רכשה החברה במס' עסקאות כ-7 דונם בקדימה צורן מצדדים שלישיים בתמורה לא מהותית לחברה.

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

---

63 בחודש מאי 2023 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לאמץ את המלצות החוקר שמונה לשמיעת ההתנגדויות לתכנית המתאר ברובן ובשינויים מסויימים ולתת תוקף לתכנית המתאר הכוללנית לקדימה צורן 457-0112086. למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח, טרם אושרו באופן סופי ומוחלט כלל מסמכי התכנית והתכנית מוגדרת "בהליכי הפקדה". למיטב ידיעת החברה, התכנית הכוללנית לקדימה צורן כאמור כוללת חלק מחטיבת הקרקע (כ-87 דונם) אך נכון למועד לא ידוע לחברה מה ההשלכות של התוכנית ביחס לקרקע של החברה.

64 לעניין זה יצוין, כי החברה מכרה החל מחודש דצמבר 2007 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה כ-94% דונם משטח הקרקע בתמורה מצטברת בסך 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. החברה ויועציה המקצועיים ממשיכים לעקוב ולפעול לשמירת ומקסום הזכויות במתחם. לחברה אין הערכה בדבר המועד הצפוי להבשלת הקרקע.

65 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 בכוונת החברה להקים פרויקט כאמור והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה.

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

פרק א' – רמת המצרף

6.3.1 תמצית תוצאות

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	במטבע ההצגה		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	79,937	611,876	121,623
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	51,562	239,605	94,433
רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)	39,405	162,168	77,068
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	1,217,400	1,159,739	953,020

פרק ב' - גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.3.2 **<u>קרקעות שאינן מהותיות מאוד</u>**

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

<u>פרטים כלליים אודות עתודות קרקע שאינן מהותיות</u>

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 31.12.23	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	תב"ע בעתודת הקרקע			
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עליית (ירידות ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (לאחר גריעות בגין מכירות)					מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		סטטוס הליכי תכנון
												יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר	
פרויקט טורקיז	תל-אביב[66]	9/2015	35,385	2,414	---	---	16,583	9%	9%	כ- 13,000 מ"ר (כולל שטחים בגין סיחור אופציה של כ- 8,000 מ"ר)		104	---	104	---	הקרקע בייעוד מגורים על פי תכנית בנין עיר 3388א'. תכנית איחוד וחלוקה 3388/ב' 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 לפי סעיפים 78-77 לחוק התו"ב.
גוש 6609	תל-אביב[67]	6/2014	14,520	931	---	---	4,486	100%	25%	2,000	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. עיתי"א פרסמה תיקונים לתכנית על פי סעיף 106 ב' לחוק תו"ב והחברה הגישה התנגדויות וממתינה לדיון בהן.					
הצוק הצפוני	תל-אביב	18.4.2018	53,120	10,379	---	---	60,230	100%	5%	20,000						

[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] 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 בסכומים זניחים לחברה. יתרת התשלומים על המקרקעין שולמו מתמורות שהתקבלו בגין מכירת הקרקע.

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 31.12.23	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	תב"ע בעתודת הקרקע			
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עליית (ירידות) ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (לאחר גריעות בגין מכירות)					מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**	סטטוס הליכי תכנון
												יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר
הצוק הצפוני – גוש 6621, חלקה 42	תל אביב							100%	72%	22,386					
פרויקט סאנסט	תל-אביב[68]	12/2017	90,000	38,537	---	---	72,971	100%	כ – 44%	8,000					
הוד השרון (שביל התפוזים)	הוד השרון	5/2016	104,158	7,351	---	---	4,686	80%	4%	103,600	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.				
הוד השרון (הוד השרון מערב)	הוד השרון	12/2016	15,257	---	---	---	2,578	50%	כ-2.5%	117,000					
פרויקט אפטאון – מקרקעי פז (פי גלילות)[69]	רמת השרון	3/2017	137,016	11,630	---	---	25,527	64%	16%	כ-34 דונם	לאחרונה דווח כי התוכנית שהוכנה על ידי הותמ"ל אושרה להפקדה. הקרקע המוחזקת בידי החברה כלולה בתחום התוכנית (למעט כ- 6 דונמים שאינם כלולים). על פי הפרסומים התוכנית כוללת כ – 18,500 יחידות דיור (לרבות יחידות במחיר מופחת, יחידות לדיור מוגן ויחידות להשכרה) וכן כ – 1.1 מיליון מטר לתעסוקה, שטחי ציבור, פארק ושטחים נוספים. לאחר אישור התוכנית, לרבות טבלאות ההקצאה שיערכו מכוחה, ניתן יהיה לקדם היתרי בנייה, בהתאם לתנאים שיקבעו בתוכנית.				

[68] 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.

[69] חלק מחלקה 7 בגוש 6619 וכן חלק מחלקה 4 גוש 6611 במתחם "פי גלילות" רמת השרון.

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 31.12.23	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	תב"ע בעתודת הקרקע			
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עליית (ירידות ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (לאחר גריעות בגין מכירות)					מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**	סטטוס הליכי תכנון
												יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר
פרויקט אפטאון – החזקה בחברת פינת גלילות[70]	רמת השרון	3/2017	60,724	9,070	---	---	69,794	כ-17%	כ-27.3357%[71]	כ-65 דונם					
פרויקט לפיד[72]	תל-אביב	2017	211,777	32,510	51,170	---	295,457	50.1%[73]	100%	כ-7.5 דונם[74] [75]	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 לועדה המחוזית.				
ביזנס וילאג'	נתניה[76]	2019	133,960	9,281	--	--	90,985	60%	63%	שטח רשום של כ-72 דונם ובכפוף לחכירות לדורות לטובת צדדי ג' על שטח של כ-18 מתוכם	120 אלפי מ"ר לתעסוקה[77]			החברה הכינה מסמכי תוכנית בסמכות ועדה מקומית לפרוייקט בעירוב שימושים בהיקף בנייה של כ-200 א מ"ר בהתאם לחלופה התכנונית המועדפת על העירייה. בכוונת החברה לקדם בעתיד תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ-150 א' מ"ר.	

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

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

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

[73] לפרטים אודות רכישת 10% ממניות חברת לפיד על ידי החברה ראה ביאור 15ט' לדוחות הכספיים.

[74] מתוך מתחם בשטח של כ-20 דונם.

[75] יצוין כי במועד הזכיה 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.

[76] נכס הידוע כחלקה 175 בגוש 8236 באזור התעשייה הצפוני של נתניה.

[77] 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)														
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 31.12.23	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		תב"ע בעתודת הקרקע	
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עליית (ירידות) ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (לאחר גריעות בגין מכירות)				יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**	סטטוס הליכי תכנון
													יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר		
בית מרס	תל-אביב	2022[78]	693,958	43,587	39,335	---	776,880	48%[79]	100%	כ-12.4	קרקע עליה בנויים שלושה מבנים ביעוד תעסוקה מלאכה ומסחר		על הקרקע חלה תוכנית תא/5000 המסווגת את הקרקע לאזור מגורים ומסחר ברח"ק של 5. לאחר ההתקשרות בעסקה, וטרם 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 תעשיה ומלאכה לשמירה ומרחבים לתכנון מחדש ומיצוי זכויות בהתאם להוראות סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (לעיל ולהלן: "**חוק התו"ב**"). מטרתה של תכנית זו 'לשמור' (להבדיל מלשמר), לתקופה קצובה, על מבני תעשיה 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 (עת פורסמה ברשומות). יחד עם זאת, ההחלטה הנ"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 לפי תא/5000, ייעוד השטחים ובחינת הריסת המבנים לשמירה.

[78] 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**"), 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**"). 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 מדמי השכירות בשנת 2022 הסתכם לכ- 16 מיליון ש"ח , מתוכם כ-14 מיליון ש"ח מהבנק. הסכם השכירות עם הבנק הסתיים בחודש יוני 2023 והרוכשת פועלת לאכלוס השטחים שפונו ומתקיימים מספר מו"מ להשכרת השטחים האמורים.

[79] ביום 24 באוגוסט 2023 התקשרה חברת הפרויקט ובעלי מניותיה עם צד שלישי (להלן בהע"ש זו: "**השותף**") בהסכם הקצאה לפיו יוקצו לשותף מניות אשר תהוונה, לאחר הקצאתן כ-20% מהון המניות של חברת הפרויקט לפי שווי נכס של 750 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 25.2.2024. לפרטים נוספים ראה באור 8ב(4)(ח) לדוחות הכספיים.

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

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 31.12.23	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	תב"ע בעתודת הקרקע			
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עליית (ירידות ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (לאחר גריעות בגין מכירות)					מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		סטטוס הליכי תכנון
												יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר	
עמק ברכה	תל-אביב	פברואר 2022[82] [83]	45,300	2,705	2,814	---	50,819	100%	80%	כ – 2.08 דונם	מבנה מלאכה					על המקרקעין קיימת תב"ע בתוקף תא/3401א לתעסוקה ומגורים המאפשרת עד 1820 מ"ר למגורים ו- 5000 מ"ר נוספים לתעסוקה או 7280 מ"ר לתעסוקה מטרופוליני בכוונת החברה לקדם תב"ע בהתאם לזכויות על פי תא/5000 יחד עם רכישת יתרת הזכויות בקרקע מהבעלים לרבות בדרך של פירוק שיתוף.

[81] 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 שיירשמו.

[82] הנתונים המספריים בטבלה מתייחסים לכ-26% מהקרקע. ביום 1 בספטמבר 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברה פרטית המוחזקת (בשרשור 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, במצבם 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 (בשרשור, באמצעות הרוכשת) בהסכם זה הינה בנוסף לזכויות החברה (בשרשור) הקיימות במקרקעין, שנרכשו במהלך חודש פברואר 2022 באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה (100%), המהוות כ-26% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין. לאור התקשרות החברה לרכישת חלקים במקרקעין בפברואר השנה ובכפוף לתשלום מלוא התמורה והשלמת העסקה על פי ההסכם, תחזיק החברה (באמצעות הרוכשת ובאמצעות חברה נכדה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) בכ-80% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין, כאשר נכון למועד פרסום הדוח יתר המקרקעין (20%) מוחזקים על ידי בעלים פרטיים אחרים שאינם קשורים לחברה.

[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 מיליון 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)														
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 31.12.23	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		תב"ע בעתודת הקרקע	
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עליית (ירידות) ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (לאחר גריעות בגין מכירות)					יח"ד (#)/ יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ יעוד אחר	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**	סטטוס הליכי תכנון
														יח"ד (#)/ יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /יעוד אחר		
הרברט סמואל	תל-אביב[84]	2016	59,986	2,817	11,407	--	74,210	50%	33.33%	1,785	3,600 מ"ר למגורים ומסחר			מסמכי התב"ע המקודמים כוללים כ-22,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונאות (מתוכם כ-12,000 מ"ר בגין השטח שבבעלות חברת הפרויקט). מסמכי התב"ע עברו סבב תיאומים נרחב עם הועדה המקומית, ובחודש מרס 2024 הוגשו לתנאי סף. בכפוף למתן תוקף כדין לתכנית החדשה צפויים הבעלים של המקרקעין (חלק ICR 33.33%) לפעול לקבלת היתר/י בניה להקמת שני מגדלים משולבים מגורים, מסחר, מלונאות ושטחי ציבור על המגרש/ים החדש/ים שייווצרו 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**")[85].

[84] זכויות הבעלות על המקרקעין מתפרשות על חלקות 12, 23, 119 ו- 124 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 וחנויות. כל המבנים 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 היו בסך של 2,500 אלפי ש"ח לשנה ובשנת 2023 דמי השכירות הינם בסך של 3,500 אלפי ש"ח לשנה (חלק ICR 33.33%).

[85] 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 השותפים (בינהם חברת הבת) 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 9 במאי 2022 התקשרה החברה הבת של ICR יחד עם יתר השותפים במקרקעין בהסכם עם צד ג' לרכישת זכויות בניה למגורים בהיקף של 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין לצורך ניודן לפרויקט וזאת במסגרת התוכנית החדשה המקודמת על ידי שהינה בסמכות הועדה המקומית ואשר טרם ניתן לה תוקף. נכון למועד החתימה על הדוח הכספי סכום זה שולם במלואו, לצורך מימון הרכישה התקבלה הלוואה מבנק מממן בסכום שאינו מהותי לחברה.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)															
											תב"ע בעתודת הקרקע				
											מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		
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 31.12.23	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עליית (ירידות ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (לאחר גריעות בגין מכירות)								
הירקון	תל-אביב[86]	2019-2020	127,746[87]	7,213	13,782	9,563	158,304	25%[88]	100%	כ-3 דונם	נכון למועד זה, על המגרש חלה תב"ע תא/3690 המייעדת את המגרש לשימוש מעורב של מגורים (67 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 במזומן 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. במקביל, קודמה בקשה להיתר חפירה ודיפון, אשר אושרה בתנאים על ידי רשות הרישוי ביום 15.2.24. החברה פועלת להשלמת התנאים בהקדם.													

86 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.

87 בחודש דצמבר 2018 התקשרה איי סי אר ראם הירקון המוחזקת בחלקים שווים על ידי ICR וחברה בבעלות ובשליטה מלאות של משפחת נקש ורז 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 הבניה 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 הבניה 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 חברת 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 כנגד מסירת החזקה. עוד יצוין, כי ביום 30 בדצמבר 2020 התקשרה חברת הירקון בהסכם עם השותף לפיו היא תרכוש מהשותף את חלקו במקרקעין בתמורה לעלות הרכישה של השותף כך שנכון למועד דוח זה, חברת הירקון הינה הבעלים של המקרקעין האמורים (13% בלתי מסוימים). במהלך שנת 2022 חתמה ICR על הסכמי קומבינציה עם יתרת בעלי הקרקע בחלקה 26 המייצגים 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.

88 ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה ICR בהסכם למכירת אחזקותיה (50%) בחברת אי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן: "**חברת הירקון**") לשותף בחברת אי סי אר הירקון, המהווה גם צד קשור ל-ICR (א.ר ראם פרויקטים בע"מ המחזיקה בכ-42.5% ממניות ICR (בשרשור)). סך התמורה בעסקה הינו כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליוני ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון).
המכירה תתבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה: בשלב ראשון – מכירה של 48% מאחזקות ICR בחברת הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת הירקון) בתמורה לסך של 26.4 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון. במועד החתימה על ההסכם התקבל סך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיתרה תשולם בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר. בשלב שני – ל-ICR ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות ICR בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת אי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליוני ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון. האופציה ניתנת למימוש החל מיום 15 ביולי 2024 למשך 30 ימים. התשלום עבור האופציה יבוצע לא יאוחר מ-14 ימים ממועד מסירת הודעת המימוש. תנאי מתלה לעסקה הינו אישור מהבנק המממן של פרויקט הירקון להעברת המניות ושחרור ICR מכל התחייבויותיה וערבויותיה בקשר עם חברת הירקון.

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 31.12.23	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		תב"ע בעתודת הקרקע
			עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מקוריות של תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עליית (ירידות) ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (לאחר גריעות בגין מכירות)				יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
הגבעה הצרפתית	ירושלים[89]	מרץ 2020[90]	133,246	2,132	19,113	-	154,492	50%	100%	19,755	172	---	500	105	ביום 1 בינואר 2024, , תכנית 101-1025519 הגבעה הצרפתית ירושלים (להלן: "**התוכנית**") – הופקדה להתנגדויות הציבור. תקופת ההתנגדויות הסתיימה ביום 05.03.24 ו-ICR לומדת את ההתנגדויות שהוגשו. ככל ולא ייקבעו שינויים במסגרת דיון להתנגדויות, התכנית תאפשר הקמת פרויקט הכולל 3 מגדלים בני עד 27 קומות שיכללו בסה"כ כ-500 יח"ד (מתוכן כ-80 יח"ד לשכירות ארוכת טווח לפרק זמן של 15 שנים) וכן כ-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכן מטלות ציבוריות להקמת מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת וכיו"ב.

ככל שיתקיים התנאי המתלה וגם האופציה תמומש תרשום ICR רווח כתוצאה מהעסקה האמורה בסך של כ- 26 מיליוני ש"ח לפני מס (19.4 מיליוני ש"ח אחרי מס) וייווצר לחברה תזרים חופשי בסך של כ-47 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה ברווח האמור יסתכם לכ- 8.7 מיליון ש"ח לפני מס (כ- 6.7 מיליון אחרי מס).

בשלב שלישי - במקרה בו מומשה האופציה כאמור לעיל, לחברה זכות לחייב את השותף, ולשותף זכות לחייב את ICR למכור לה את המניה הנותרת בידי ICR המהווה 1% מ-ICR ו-2% מהחזקות אי סי אר בחברה וכן את החלק הרלוונטי בהלוואת הבעלים במחיר שמשקף את מחיר מניות האופציה דהיינו 1.1 מיליוני ש"ח. סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד מימוש הפעימה השנייה ועד לתשלום בפועל בצרוף הלוואות בעלים שיוזרמו עד לאותה עת בצירוף ריבית. החל מחתימת ההסכם ועד תום מימוש האופציה השותף יזרים 99% מהלוואות הבעלים שידרשו לחברה לצורך פעילותה.

[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.

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

שם הפרויקט ומיקומו	חלק החברה האפקטיבי	יתרת מלאי בספרים ליום 31.12.23 אלפי ש"ח	סה"כ קרקע בפרויקט	סה"כ יחידות קרקע שנותרו במלאי	שיעור שיווק של הפרויקט	מחיר מכירה ממוצע ליח"ד באלפי ₪ (לא כולל מע"מ)			הכנסות צפויות אלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט באלפי ש"ח לפני מס	מועד משיכה משוער
						2023	2022	2021					
הוד השרון (שביל התפוזים)	80%	4,686	832	42	95%[91]	---	405	368	13,702	9,016	66%	13,702	במועד אישור התוכנית
הוד השרון מערב	100%	2,578	138	19	86%	530	496	439	10,177	7,599	75%	10,177	2024-2026
פרויקט סאנסט (תל-אביב צפון)	75%	72,971	96	54	44%	---	---	2,260	118,800	45,829	38.58%	118,800	2024-2026
ביזנס וילאג' נתניה	60%	90,986	430	271	37%	---	---	834	256,275	165,621	65%	256,275	2024-2026

6.3.2.3 להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים[92]:

שם הפרויקט ומיקומו	דמי ניהול (אלפי ש"ח)		תנאי מתלה לגיבוש קבוצת הרכישה וקבלת דמי הניהול	מועדי זכאות
	100%	חלק החברה		
פרויקט כחול חוף, עתלית	13,400	9,800	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	מועד הזכאות לקבלת הכספים התקיים, וייגבה בפועל מתוך כספי הליווי הבנקאי של הקבוצה. נכון למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי ליווי ביחס למקרקעין ולהערכת החברה התקבולים יתקבלו במהלך 2024.
פרויקט טורקיז, תל-אביב	8,320	8,320	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
פרויקט חוף התכלת, הרצליה[93]	14,000	14,000	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	14 ימים ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע כמפורט בטבלה שבסעיף 6.3.2.1 לעיל
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	21,600	21,600	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	במועד הוצאת היתר הבנייה הראשון ביחס לכל אחד מהבניינים
הצוק הצפוני, תל-אביב	15,700	15,700	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
פרוייקט סאנסט	7,680	7,680	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
מתחם פי גלילות	28,000	28,000	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סה"כ	**132,700**	**129,100**	---	---

[91] בהתאם להוראות הסכם השיתוף, החברה התחייבה להחזיק ב – 5% מהקרקע עד להשלמת הליכי התכנון.

[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.

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 יעוד/תב"ע/זכויות וכדומה, יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, מועד המשיכה הצפוי ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, 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 לליווי 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 וודאות 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 2023 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.

6.3.3 רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

6.3.3.1 הצגת הפרויקט

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) **נתונים לפי 100%, חלק החברה בשותפות שמחזיקה בקרקע: 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 לשינויי 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 השותפת 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(יא) 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 הכחול 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 שיושתו 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.

6.3.3.2 **<u>מצב תכנוני</u>**

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	---	כ-600 יח"ד	על המקרקעין חלה בין היתר תוכנית רש/214/ב/1, 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 לתכנית 214. 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). ביום 21 בנובמבר 2022 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב החליטה על הפקדה בתנאים של תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון, להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (להלן: "**התוכנית**"). התכנית תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר. כמו כן, יוקמו 10בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). על פי התוכנית יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים. ביום 30 ביוני 2023 הופקדה התוכנית להתנגדויות. בחודש דצמבר 2023 נערך דיון בהתנגדויות שהוגשו. ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה לידיה את הפרוטוקול של הועדה המחוזית לפיה התוכנית אושרה אך טרם פורסמה ברשומות. הערכות החברה בדבר היקף הזכויות הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה 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		

6.3.3.3 <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u>

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) **נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%**	**שנת 2023**	**שנת 2022**	**שנת 2021**
	נתונים כספיים במטבע הפעילות		
	עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)		
סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	169.7	169.7	169.7
סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר	44.1	44.1	40.3
סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	---	---	---
גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד	(207.5)	(213.8)	(16)
סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	---	---	---
סה"כ עלות מצטברת	6	---	194
	עלויות שטרם הושקעו ושיערו השלמה[96]		
סה"כ עלויות בגין קרקע <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	---	---	---
סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	---	---	---
סה"כ עלויות בגין בניה <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	---	---	---
סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)	---	---	---
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	---	---	---
מועד השלמה צפוי	ל.ר	ל.ר.	ל.ר.

[96] נכון למועד זה, בכוונת החברה ליזום את הפרויקט במתכונת של קבוצת רכישה ולפיכך עלויות שטרם הושקעו אינן רלוונטיות.

6.3.3.4 שיווק הפרויקט

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 2023 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' (6) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

שיווק שטחים במושע במקרקעין
בחודש מרץ 2018 השותפות המוגבלת החלה בשיווק שטחים במושעא 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 במושעא 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 40 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)[97]:

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) **נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%**							
	שנת 2023					**שנת 2022**	**שנת 2021**
	כל התקופה	**4**	**3**	**2**	**1**		
	נתונים כספיים באלפי ש"ח						
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
היחידות הנמכרות (מגורים)[98]	---	---	---	---	---	---	
היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א'[99]	---	---	---	---	---	---	
היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב'[100]	37 (*)	---	---	---	38	---	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):							
מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים	---	---	---	---	---	---	
מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים	600	---	---	---	600	---	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
היחידות הנמכרות מגורים	587	587 (*)	588	588	588	588	590
היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')	182	182 (*)	191	191	191	191	194
היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')	37	37 (*)	38	38	38	--	--
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)*	1,005,257	1,005,257	1,012,471	1,012,471	1,012,471	1,012,705	1,054,625
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	446,400	446,400	453,315	453,315	453,315	430,745	432,202
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)	34%	34%	35%	35%	35%	32%	32%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:							
יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*	13	13	12	12	12	12	10
יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*	737	737	736	736	736	774	777
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	6,283	6,283	--	--	--	---	96,138
***	***	***	***	***	***	***	***
מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח	מגורים: -- משרדים שלב ב: 7	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)	מגורים: -- משרדים: 600	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

[97] כאמור בסעיף 6.3.3.2 ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה לידיה את הפרוטוקול של הועדה המחוזית לפיה התוכנית אושרה אך טרם פורסמה ברשומות הנתונים בטבלה שלהלן ערוכים בהתאם לתוכנית החדשה הן ביחס לשנים 2021 ו-2022 והן ביחס לשנת 2023.

[98] "**היחידות הנמכרות מגורים**" - כל אחד מהרוכשים יהיה זכאי לקרקע ליחידת דיור אחת (ממוצעת) שלמה, ולא פחות מכך, וזאת על אף תוצאת החישוב האריתמטי שבהסכם המכר וללא צורך בתמורה נוספת מצידם. לפרטים נוספים ראה באור 15ה לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

[99] "**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.

[100] "**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.

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

** כולל ביטולי חוזים שהיו במהלך התקופה.

6.3.3.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

	פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%. סכומים באלפי ש"ח , ללא מע"מ	
	סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים	**סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין הסכמים שלא הוכרה בגינם הכנסה. בהנחת גביה של מלוא התמורה**
עד 31.12.2023	446,400	446,400
2024	---	---
2025	---	---
2026	---	---
2027 ואילך *	---	---
סה"כ	446,400	446,400

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)				
	2023	**2022**	**2021**
סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)[101]	1,005	1,013	1,090
סה"כ עלויות פרויקט צפויות (מיליון ש"ח)	220	214	208
סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)	785	799	882
מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)	233	197	77
מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)	553	602	805
שיעור רווח גולמי למחזור כולל צפוי בפרויקט (%)	78%	79%	81%
מחיר ממוצע ליחידת קרקע למשרדים או יחידת קרקע רעיונית למגורים לפיו חושב רווח גולמי (לפי שימושים) (במטבע הפעילות)	מגורים	0.538	0.537	0.537
	מסחר	---	---	---
	משרדים דור א	0.59	0.59	0.59
	משרדים דור ב	0.60	--	--
	אחר	---	---	---

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 31.12.2023 (במטבע הפעילות) (במיליון ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (במיליון ש"ח)**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
רווח גולמי בהנחת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	599	576	553	529	506
רווח גולמי בהנחת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

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

6.3.3.8 מימון ספציפי לליווי הפרויקט ושעבודים ומגבלות על הקרקע

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)

רווח גולמי צפוי:	553
התאמות לעודפים, סה"כ:	(127)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	425
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2027
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 ומועדי תחילה וסיום של הפרויקטים, 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 כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך שינוי היעוד המוצע ולצורך בניית הפרויקטים (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 תאפשר 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 העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים 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.

6.4 **<u>תחרות</u>**

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 הותמ"ל, כך גם בקרקעות בהוד השרון, דבר העשוי להשפיע על שיווק הקרקע האמורה.

6.5 **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

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

6.6 **<u>גורמי סיכון</u>**

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

6.7 **<u>התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה</u>**

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

		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "ישראל" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	19,400	17,800	17,700
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "פולין" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	14,362	11,634	10,912
	סה"כ קרקעות ו/או נכסים מניבים שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור ישראל [כפי שמוצג בטבלאות שבסעיף 9 להלן (מאוחד)]	98,122	93,147	43,800
	סה"כ (מאוחד)	131,884	122,581	72,412
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	---	---	---
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	---	---	---
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	---	---	---
	התאמות אחרות	---	---	---
	סה"כ התאמות	---	---	---
	סה"כ, אחרי התאמות	131,884	122,581	72,412
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	131,884	122,581	72,412
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	---		---
	סה"כ	131,884	122,581	72,412

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 לאסטרטגית 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.

7.2 **<u>פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי</u>**

חלק א' – רמת המצרף

7.2.1 <u>תמצית תוצאות</u>

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	34,177	30,993	1,245
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)	21,935	22,235	51
רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)	19,522	19,789	45
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	202,920	209,757	191,870

7.2.2 <u>אזורים גיאוגרפים</u>

לפרטים המקרו כלכליים אודות רוסיה ראה סעיף 5.2 לעיל.

7.2.3 **<u>עתודת קרקע</u>**

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים (אלפי רובל)						חלק התאגיד האפקטיבי	שטח	זכויות בניה				
			עלות מקורית	עליות מימון שהוונו לקרקע	עליות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23 באלפי ₪			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		סטאטוס הליכי תכנון
											יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
קרקע ברוסיה	מחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, רוסיה	2007	2,547,324	4,911,646	401,087	-1,397,173	6,462,884	261,359	44.5%[102]	כ-2,397.1 דונם	יעוד הקרקע הינו למגורים ומסחר, לתשתיות הנדסיות, כבישים, מבני ציבור וגני ילדים. זכויות הבנייה על פי התב"ע (PPT) שאושרה בסוף שנת 2014 הינן לכ-1,460 אלפי מ"ר למגורים וכן כ-150 אלפי מ"ר (ברוטו) למסחר במקבצים גדולים, בכפוף לאמור להלן בעניין שינויי החקיקה וההשפעה שלהם על זכויות הבנייה. בפועל, ובהתבסס על התכנון המפורט של הפרויקט שנעשה על ידי הרוכש בעסקת התמורות התקבלו היתרי בניה לכל חלקות המגורים ברובע 8 המורכב מהגוש הראשון ומהגוש השני (כהגדרתם להלן) בהיקף של כ-315,612 מ"ר למגורים (ללא מרפסות) אשר נבנו ואף התקבלו ביחס אליהם אישורי איכלוס (חלקם לאחר מועד הדוח). על רקע שינויי חקיקה ברוסיה חלים שינויים בהיקפי הזכויות בשאר הגושים של הפרויקט (שלושה רובעים נוספים) ובשטחי המסחר, בהשוואה לזכויות הבנייה על פי התב"ע (PPT) כאמור לעיל. בשאר הגושים של הפרויקט, במקום שיהיה ניתן לבקש היתרים לבניית 4 קומות בתוספת קומת עליית גג, ניתן יהיה לבקש היתרים לבנית 4 קומות בלבד (שיכולות לכלול גם קומת עליית גג). מורגל והרוכש (כהגדרתו להלן) פועלים לשינויי תכנון, לעדכון ה- PPT ועדכנו בהתאם את תנאי העסקה ביניהם הן כתוצאה מכך[103] והן כתוצאה משינויי חקיקה נוספים שנכנסו לתוקף בסוף שנת 2021 ובמהלך שנת 2022 כמפורט להלן.				

[102] ביום 31 במאי 2007 חתמה החברה על מזכר הבנות (להלן: "**מזכר ההבנות**") 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 החזיקה 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. בתקופת הדוח וכמפורט להלן, מורגל הקפריסאית מכרה לחברה, לאלקטרה ולגליתה בע"מ את אחזקותיה במורגל הרוסית. 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 ברוכשת בחלקים שווים, כל ההחלטות 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.
מורגל הקפריסאית שהחזיקה במקור ב-100% ממניות מורגל הרוסית, מכרה את אחזקותיה במורגל הרוסית כך שנכון למועד פרסום הדוח מורגל הרוסית מוחזקת במישרין על ידי החברה (44.5%), אלקטרה (50%) ושותף נוסף (5.5%).
על רקע שינויי האחזקות הנ"ל הודיע הרוכש (כהגדרתו בסעיף 7.2.3) למורגל הרוסית, בתקופת הדיווח, על המשך קיום ההסכמים בין הצדדים במתכונת ששררה ביניהם לפני הטלת המגבלות שהוטלו משנת 2022 על חברות שיש להן קשר לאיחוד האירופי (כמתואר לעיל).

[103] **מצב תכנוני** - **<u>שינוי יעוד הקרקע</u>** - ביום 28 בינואר 2009 הושלם תהליך שינוי יעודה של הקרקע מיעוד חקלאי ליעוד של בניה ורישומו של היעוד החדש במרשם הנכסים הרוסי (הקדסטר). על פי היעוד הרשום החדש, יעודה של הקרקע הינו לבניה למגורים, מסחר, מוסדות ציבור וכן תשתיות נלוות לבניה זו (להלן: "**פרויקט פלנטוגראד**"); **<u>אישור PPT (מקביל לתב"ע)</u>** - 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; **<u>קבלת היתרי בנייה לחלקות מגורים בגוש הראשון והשני</u>** - 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 יירכש 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

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

שם הנכס ומאפייניו			שנה	עיתוי הערכה	שווי הנכס סמוך למועד הערכת השווי (100%) כפי שמופיע בדוחותיה של החברה הכלולה (חלק החברה 44.5%)	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
קרקע ברוסיה	**אזור**	**סנט פטרסבורג רוסיה**	**2023**	31.12.2023	72.1 מיליון דולר	72.1 מיליון דולר	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC	גישת השוואה [Asking Price]	מספר נכסי השוואה: 5 עסקאות בפועל שהתבצעו במהלך שנת 2023
	ציון מטבע הפעילות	**רובל רוסי**	**2022**	30.11.2022	95.9 מיליון דולר	134 מיליון דולר	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC		מספר נכסי השוואה: 5 עסקאות בפועל שהתבצעו במהלך שנת 2022
	שימוש עיקרי	**קרקע לבניה למגורים (לפרטים נוספים ראה ס"ק 3.1 לעיל).**	**2021**	30.9.2021	170.6 מיליון דולר	170.6 מיליון דולר	Institute for Enterprise Issues (IEI) LLC		מספר נכסי השוואה: 3 עסקאות בפועל שהתבצעו במועדים הבאים: מרץ 2020, פברואר ומרץ 2021
	עלות מקורית (באלפי רובל)	**2,576,724**							

תקפים לכל חלקות המגורים בגוש הראשון ובגוש השני בהיקף כולל של 315,612 מ"ר למגורים (ללא מרפסות) אשר נבנו ואף התקבלו ביחס אליהם אישורי איכלוס; **שינויים בזכויות הבנייה** - בתחילת חודש יולי 2017, הושלם הליך של שינוי חקיקה בדין 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: (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 לבנית 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) אשר נבנו ואף התקבלו ביחס אליהם אישורי איכלוס; (2) בהתאם לעדכוני החקיקה, ביחס לחלקי הפרויקט המיועדים על פי ה-PPT, לבניית מרכזי 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 שינויי 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. לשינויי חקיקה נוספים מסוף דצמבר 2021 ומשנת 2022 שיכולים אף הם להשפיע על זכויות הבניה – ראה פירוט להלן.

לאחר תקופת הדוח, אושרה ברוסיה תוכנית עירונית כללית חדשה (GENPLAN), לפיה, ייעוד הקרקע של מורגל הרוסית שונה מייעוד לבניית בניינים נמוכים (4-5 קומות) לייעוד לבניית בניינים בינוניים (8-5 קומות). עם זאת יודגש, כי שינוי זה עדיין כפוף לשינוי תקנות הבנייה המקומיות (שטרם חוקקו), להתאמת התוכנית המקומית (ה-PPT) לכך, וכן לקבלת אישור שדה התעופה הנמצא בסמוך לפרויקט (להלן: **שדה התעופה**").

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

שם הנכס ומאפייניו			שנה	עיתוי הערכה	שווי הנכס סמוך למועד הערכת השווי (100%) כפי שמופיע בדוחותיה של החברה הכלולה (חלק החברה 44.5%)	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
	חלק החברה	44.5%[105]							
	שטח [מ"ר]	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 לשימושו 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 <u>פרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה</u>:

א.	**התקשרות בעסקת תמורות**	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**"). 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 יתרתם כמו גם הלו"ז לחתימתם סוכם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם המסגרת ונדחה בהסכמה לפי הצורך והתקדמות הפרויקט בפועל (להלן: "**הסכמי המכר**"). בנוסף, במסגרת עסקת התמורות, חתמו הצדדים על הסכמי מכר של חלקות המגורים וחלקות מבני הציבור של הגוש הראשון בפרויקט פלנטוגראד (לעיל ולהלן: "**הגוש הראשון**") וכן על הסכמי המחאה במסגרתם הומחו לרוכש הסכמים בהם התקשר המוכר בקשר עם אספקת התשתיות לפרויקט פלנטוגראד, לרבות מימון עלויות התכנון והביצוע של התשתיות ההנדסיות ומבני הציבור בפרויקט (להלן: "**ההסכמים הנוספים**"). ביום 7 באפריל 2017 התקשרו הצדדים בתוספות נוספות להסכמי המכר והסכמי הגוש הראשון (להלן ביחד: "**תוספות אפריל 2017**") כמפורט בס"ק ב' לטבלה זו להלן.

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

ביום 23 באוקטובר 2018 התקשרו הצדדים בתוספות להסכמי הגוש הראשון וכן בתוספות להסכם המכר ביחס לגוש השני בפרויקט (להלן ביחד: "**תוספות אוקטובר 2018**") כמפורט בס"ק ב' להלן.

ביום 20 בפברואר 2020 התקשרו הצדדים בהסכמי מכר של חלקות הגוש השני, הכולל 7 חלקות כמפורט בס"ק ג' להלן.

יצוין ויודגש, כי במתחם קיימות חלקות המיועדות לבניית מבנים צמודי קרקע וכן לבניית מבנים מסחריים (שאינם מסחר זעיר הקיימים בתוך הגושים) אשר אינם כלולים בממכר. חלקות אלה יוותרו בבעלות המוכר. זכויות הבניה בחלקות אלה הושפעו משינויי חקיקה ותקנות שחלו בשנים האחרונות כמפורט לעיל ושעשויות עוד להתעדכן מעת לעת.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון ובגוש השני. בהתאם להוראות ההסכם, בד בבד עם רישום חלקות המגורים וחלקות התשתית 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 בערבויות בנקאיות וביחס לחלקות המגורים בגוש השני הוחלפה הבטוחה הראשונית הנ"ל בכתב אשראי כמפורט להלן. הערבויות 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 הערבויות הנ"ל. יצוין, כי מרבית החלקות בגושים 8-3 של הפרויקט 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 הפרויקט.

לפרטים אודות הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים לרבות לעניין הסכמי מכר החלקות בגוש השני והביטחונות בגינן ראו סעיפים ג' ו - ד' לטבלה זו להלן.

לעניין זה יצוין, כי במסגרת עסקת התמורות, המחה המוכר לרוכש את ההסכמים העיקריים בהם התקשר המוכר עד ההתקשרות בעסקת התמורות בקשר עם תכנון ואספקה של תשתיות לחלקיו הראשונים של פרויקט פלנטוגראד. בנוסף, במסגרת עסקת התמורות, נטל על עצמו הרוכש את האחריות המלאה להקמה ולנשיאה בעלויות הכרוכות בהקמת התשתיות שישרתו את פרויקט פלנטוגראד והקמת מבני הציבור המתוכננים בו.

<u>עדכון העסקה עם הרוכש שנת 2022:</u>

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 בשנת 2022, ההסכמות הבאות:

(1) הרוכש השלים את הגשת הבקשה הרשמית לרשויות ברוסיה (שהוגשה בשני שלבים) בניסיון לקבל אישור להמשך ההתקשרויות בין הצדדים והצדדים ממתינים להחלטת הרשויות בעקבות השלמת הגשת הבקשה.

(2) עדכון של ההסכמים בין הצדדים בנוגע לחלקות בגושים 8-3 הנדרש על רקע שינויי החקיקה הנ"ל, יידחה עד לקבלת האישור הנ"ל מאת הרשויות ברוסיה.

(3) מועדי ומרכיבי ההתחשבנות הסופית בין הצדדים בנוגע לחלקות שנמכרו ושהבעלות בהן עברה על שם הרוכש (גושים 2-1) - יעודכנו על רקע המגבלות הנ"ל ושינויי הריבית ברוסיה.

(4) הצדדים יפעלו במשותף במשך תקופה שצפויה להימשך כשנתיים עד ארבע שנים לצורך - התאמת תכנון הפרויקט, התב"ע והפרצליזה לשינויי החקיקה הנ"ל, בדגש על קבלת האישורים הנדרשים משדה התעופה הסמוך לשטחי הפרויקט, ולצורך הוצאת היתרי בנייה לגוש הבא שייבנה על ידי הרוכש והמשך מכירות בהתאם.

(5) במסגרת הפעילות המשותפת הנ"ל 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.

<u>עדכון העסקה עם הרוכש שנת 2023</u>:

בחודש מרץ 2023 נחתם בין הצדדים תיקון נוסף להסכם המסגרת אשר עיקריו מפורטים להלן:

1. גובש תכנון עקרוני חדש לבנייה בגושים 8-3 אשר מביא בחשבון את הנדרש לפי שינויי החקיקה (להלן: "**התכנון העקרוני החדש**") וכן גובשו לוחות זמנים הקשורים לתהליך הגשת הבקשה לקבלת צו לעדכון התב"ע.
2. ככל ועד ליום 1 במרץ 2026 לא יעלה בידי הרוכש לאשר את עדכון התב"ע ולקבל את אישור שדה התעופה (להלן: "**התב"ע והאישורים הנוספים**"), ולאחר דיון ובחינה משותפת של הצדדים במשך 90 יום לא ימצאו דרכים מוסכמות אחרות ליישם באופן מיטבי את ההסכמים בין הצדדים - כל צד יהיה רשאי לבטל באופן חד צדדי את הסכם המסגרת בהודעה לצד השני (להלן: "**הודעת ביטול**"). אם תימסר על ידי אחד הצדדים הודעת ביטול:

2.1. הסכם המסגרת יבוטל במועד שייקבע לכך בהודעת הביטול.

2.2 הצדדים יהיו פטורים מכל התחייבות שניתנה על ידם בנוגע לגושים 8-3 ומורגל תשיב לרוכש את סכומי המקדמה ששולמו לה על חשבון תמורת החלקות בגושים 8-3 (בסך של כ- 132,057 אלפי רובל, שהם נכון למועד פרסום הדוח כ- 1.5 מיליון דולר).

2.3 כל הסכם שנחתם בין הצדדים בנוגע לגושים 8-3 - יבוטל.

		2.4 הצדדים ימשיכו לקיים את ההסכמים שנחתמו ביניהם בנוגע לגושים 2-1. 3. למקרה שכן יעלה בידי הרוכש לאשר את עדכון התב"ע והאישורים הנדרשים לפני ה-1 במרץ 2026, נקבעו בין השאר לוחות זמנים לרישום הפרצלציה ולמכירת הגושים הנוספים לרוכש. 4. מבלי לגרוע מכל ההסכמות הנ"ל, תיקון 26 כולל גם הוראות כיצד הצדדים יפעלו בניסיון להוציא היתרי בנייה מכוח התב"ע הקיימת, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לפי דין לשם כך, ככל שלא יעלה בידי הרוכש לאשר את עדכון התב"ע. 5. הצדדים יבחנו אפשרות להגשת בקשות לשינויי ייעוד/שימוש במקרקעין לצורך הגדלת זכויות הבנייה. 6. בנוגע לדחיית תשלומים עבור חלקות 56, 62 ו – 63 מהגוש הראשון של חלקות הפרויקט, בתקופת הדיווח, על רקע המגבלות הנ"ל, המועדים להשלמת התשלומים עבור החלקות הנ"ל נדחו פעם נוספת. כמו כן, בנוגע לכבישי הפרויקט, בתקופת הדיווח הסכמי השכירות בנוגע לחלקה 106 אשר פוצלה ל-8 תתי חלקות בהתאם לחלוקת הכבישים הרלוונטיים של הפרויקט, עודכנו באופן שיאפשר בקרוב להעביר את הזכויות בתתי החלקות הרלוונטיות על שם הרוכש. זאת, ביחס לכבישים שכבר נסללו ומשרתים את דיירי הפרויקט והציבור, לקראת העברתם לאחריות העירייה. 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.
ב.	**הסכם המסגרת**	להלן יתוארו תנאיו העיקריים של הסכם המסגרת, תוספות אפריל 2017 ותוספות אוקטובר 2018: א. <u>תיאור עסקת התמורות והתמורה בגינה</u> 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 יידחה כמפורט לעיל. 2. <u>התמורה בגין חלקות המגורים</u> 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**"). 2.2 בסמוך למועד הוצאת היתרי בניה לגוש הרלוונטי על ידי הרוכש, יסכמו הצדדים את מחירי המחירון של הדירות שצפויות להיבנות על פי ההיתר. 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. 2.3 במסגרת העסקה, נקבעה נוסחה לחישוב התמורה של הדירות בגוש הראשון, המבוססת על מחיר מינימום 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 הקיף 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. 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'). 2.5 <u>התמורה בגין חלקות התשתיות ומבני הציבור</u> - הרוכש לא ישלם תמורה נוספת בגין 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 ההנדסיות ומבני הציבור, לרבות תחזוקה והעברתם לרשויות הרלוונטיות (מלבד התשתיות עבור המבנים שאינם כלולים בעסקה זו). 3. <u>תשלומים ובטחונות</u> 3.1 לצורך הבטחת התמורה, במועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי, יירשמו על החלקות הנמכרות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת המוכר (להלן: "**הבטוחה הראשונית**"). במועד שבו יתחיל הרוכש למכור את הדירות בחלקות הרלוונטיות, הבטוחה 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 התמורה[106] (להלן: "**הבטוחה העיקרית**"). בהסכמי המכר של חלקות המגורים בגוש השני, שנחתמו בשנת 2020, נקבע מנגנון תשלומים ובטוחות אחר, כמתואר בס"ק ג' להלן.
		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.
		4.	<u>תנאי מפסיק</u>
		4.1	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, 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. 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. בנוסף, ראה להלן את הוראות התנאי המפסיק בנוגע לחלקות הגוש השני.

[106] על פי תוספות אפריל 2017 הצדדים ישאו באופן שווה, קרי 50% כ"א, בסכום העמלות בגין 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**	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). להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכמי מכר הגוש השני ועדכונים לגבי ביצועם על ידי הצדדים: 1. <u>התמורה</u> 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. <u>אופן תשלום התמורה</u> 2.1 רקע - 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 יהא 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 תתחלק בין הצדדים באופן שווה. 2.2 תשלומים שוטפים – התמורה בגין חלקות הגוש השני תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים שוטפים 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 לזהות הבנק שהעמיד את כתב האשראי והחלפתו) הרוכש יהא רשאי לדחות את תחילת התשלומים השוטפים עד 90 ימים ביחס למועדים שסוכמו. . 2.3 הסכום לתשלום במסגרת התשלומים השוטפים – הצדדים קבעו מחיר מינימום ל-3 חלקות הראשונות בגוש השני (חלקות 64,68,69) המבוסס על מחיר מינימום בסך של 85,000 רובל לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. מחיר המינימום ביחס ליתר החלקות בגוש השני (4 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. לאחר תקופת הדיווח שולם למורגל הרוסית סך של כ- 13.7 מיליון דולר כחלק מהשלמת התשלומים הנ"ל. 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. <u>תנאי מפסיק</u> - 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 יהא רשאי לבטל את העסקה ולקבל חזרה את התשלומים שישולמו על ידו עד לאותו מועד. לנוכח השלמת הבניה בחלקות הגוש השני וקבלת אישורי איכלוס לכל הדירות בגוש השני – התנאי המפסיק הנ"ל אינו יכול עוד להתקיים. **לאחר תאריך הדוח, התקבל אישור איכלוס לכל הדירות, החניות שטחי המסחר שנבנו על חלקות הגוש השני. בכך, למעשה, התנאי המפסיק הנ"ל בקשר לחלקות הגוש הראשון והשני- חדל מלהתקיים.** 4. <u>ביצוע העסקה</u> 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. נכון למועד דוח זה, סך התמורות שהתקבלו בידי מורגל הרוסית מהרוכש בגין חלקות הגוש הראשון והשני הסתכם לסך של כ-77 מיליון דולר (כולל החזר בגין הוצאות תשתית שהתקבלו כמפורט לעיל). בהמשך לאמור בסעיף 7.5 להלן, בדבר העמדת הלוואת בעלים למורגל (להלן: "**הלוואת 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**"). נכון למועד פרסום הדוח לחברת מורגל יתרות כספים המספיקות לפרעון ההלוואה העודפת של אלקטרה וכן לשלם סכומים ע"ח הלוואות של החברה והשותף (50%) ולאלקטרה (50%).

		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 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. <u>השפעה חשבונאית</u> ההכרה בהכנסה של מכירות חלקות הגוש השני ירשמו בדוחותיהן הכספיים של מורגל ושל החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, בהתאם צפויה מורגל להכיר בתוספת תמורה שהתקבלה בגין ההתחשבנות שנערכה בגין הגוש השני.
ד.	**הסכמים נוספים**	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. 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.

7.4 <u>תחרות</u>

השוק הרוסי הינו שוק גדול בהיקפו, בשוק פועלות מספר רב של חברות רוסיות אך גם חברות בינלאומית. לאור היקפו של שוק הנדל"ן הרוסי וכמות חברות הנדל"ן הפועלות בתחום, החברה מעריכה כי חלקה בשוק הנדל"ן הרוסי הינו זניח.

7.5 <u>הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום נדל"ן יזמי ברוסיה</u>

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

למימון הנכס	מעמיד ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה	סכום מקורי (אלפי ש"ח)	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	תנאים עיקריים	יתרת ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)
קרקע ברוסיה	החברה[107]	ספטמבר 2007 עד דצמבר 2016 לשיעורין	כ-118,000 אלפי ש"ח (28,975 אלפי דולר)	9%	9%	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. הלוואת הבעלים תפרע באופן שבו ראשית, יוחזר לאלקטרה ולשותף חלקם העודף בהלוואות הבעלים 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.	29,107
	השותפה (כהגדרתה בסעיף 7.2.3 לעיל)		כ-155,367 אלפי ש"ח (37,275 אלפי דולר)	9%	9%		49501
	אלקטרה (כהגדרתה בסעיף 7.2.3 לעיל)		כ-121,800 אלפי ש"ח (30,000 מיליון דולר)	Libor + 4.25%	8.729%		42,279
	המשקיע[108]		כ-29,600 אלפי ש"ח (7,250 אלפי דולר)	9%	9%		6,879 (*)

* ההלוואות הרובליות מוצגות בעלות מופחתת, לעניין העמדת ההלוואות בשווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 9. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 ב 2.ג. של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

7.6 <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול</u>

ככל שעסקת התמורות תבוטל ביחס לגושים 3-8 בגין אי קבלת האישורים הדרושים, ובמיוחד האישור הנדרש מרשות שדות התעופה כמפורט בסעיף 7.2.3 לעיל ובאור 8 ב (4)(ד)(2) לדוחות הכספיים, כי אז להערכת החברה תהיה למורגל הרוסית חשיפה מהותית ולהערכת החברה יכול ויהיה לכך 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 (4)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

7.7 <u>הסכמי שיתוף פעולה</u>

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 הרוכשת 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.

---

[107] הלוואה הועמדה במקור על ידי חברת פלנטוגרד בע"מ (89%) כשמקור הכספים היו הלוואות מהחברה ומהמשקיע לפלנטוגראד. נכון למועד הדוח ההלוואות הומחו למעמידי ההלוואה כמפורט בטבלה וזאת לאור שינוי המבנה בהחזקות באופן שהחברה השותף לאלקטרה מחזיקות במישרין במורגל הרוסית.

[108] מחזיק כ-5.5% בחברת מורגל הרוסיה.

7.8 <u>הליכים משפטיים</u>
לעניין התביעות הקשורות לפרויקט ברוסיה ראה סעיף 7.2.3 לעיל.

7.9 <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>
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 7.3א' לעיל.

7.10 <u>גורמי סיכון</u>
פעילותה של החברה ברוסיה חשופה, בין היתר, לגורמי הסיכון המפורטים להלן:

א. <u>אי יציבות פוליטית</u> –ראה באור 8 (4)(ד)(8) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ב. חשיפה לשער הרובל – לשינויי בשער הרובל עלולה להיות השפעה על שווי הנכס המוחזק ברוסיה.

ג.

ג. 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 8.ב.4.ד לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
אי יציבות פוליטית	+		
חשיפה לרובל	+		
מגפת הקורונה		+	
עסקת המסגרת והתקיימות התנאי המפסיק כהגדרתו בסעיף 7.3 לעיל ואי קבלת אישורים בקשר עם עדכוני חקיקה	+		
שינוי חקיקה	+		

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

8. <u>תחום הקמת פרויקטים בישראל</u>

נכון למועד זה, החברה פועלת בתחום הקמת פרויקטים בישראל באמצעות תאגידים מוחזקים לרבות באמצעות ICR שלה מספר פרויקטים יזמיים ופרויקטי התחדשות עירונית (בשלבים 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 8.9ב' להלן.

<u>פרויקטים בהקמה</u>:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.23 [109]	שיעור ביצוע ליום 31.12.23	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי	סה"כ הכנסות צפויות (100%)[110]	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) [111]	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום בניה צפוי
פרויקט מידטאון ירושלים **(פרויקט מהותי מאוד)**	ירושלים	יזמי (סעיף 8.10)	2021	73%	100%	פרויקט בעירוב שימושים מגורים, מסחר ומשרדים	400,261	1.5%	692 יח"ד[112]	129	---	2,373,968	756,846	32%	552,498	2029
אחד העם[113]	תל אביב	יזמי (סעיף 8.6)	2015	95%	95%	69 יח"ד ו- 226 מ"ר מסחר	55,908	86.44%	69	63	226 מ"ר מסחר	339,058	101,431	30%	20,632	2024
מנרב ים	בת ים	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	50%	50%	220 מתוכם 165 יח"ד לשיווק	58,794	77.49%	165	160	---	460,549	98,070	21%	13,294	2025
הגפן, בר כוכבא, שלב א[114]	הרצליה	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	50%	50%	264 מתוכם 180 יח"ד לשיווק ו – 784 מ"ר מסחר	8,386	82.81%	180	180	---	514,748	136,365	26%	11,635	2024
הגפן, בר כוכבא, שלב ב[115]	הרצליה	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	50%	50%	136 מתוכם 96 יח"ד לשיווק ו – 496 מ"ר מסחר	47,230	48.86%	96	92	---	345,220	140,082	41%	37,219	2025

---

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

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

111 הרווח הגולמי המוצג כולל את הן ההכנסות בגין מכירת המלאי והן את ההכנסה בגין מרכיב המימון המשמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 5-11 של רשות לניירות ערך)

112 לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל - 692 דירות (חלף 800), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק. לפרטים אודות יתרת זכויות החברה בשטחים לתעסוקה, מלונאות ויחידות דיור להשכרה – ראה בפרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

113 שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן להשקעה.

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

115 שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן להשקעה. 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 הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.23 [109]	שיעור ביצוע ליום 31.12.23	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי	סה"כ הכנסות צפויות (100%)[110]	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) [111]	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום בניה צפוי
שדרות ירושלים - יפו	תל אביב - יפו	יזמי (סעיף 8.6)	2018	50%	50%	117 יח"ד + 800 מ"ר מסחר	49,010	53.31%	117	117	---	276,941	35,179	13%	8,213	2025
אושן פארק 1	נתניה	יזמי (סעיף 8.6)	2019	50%	50%	117 מתוכם 67יח"ד לשיווק	7,574	81.52%	67	67	---	241,019	41,685	17%	4,498	2025
המסילה	הרצליה	יזמי (סעיף 8.6)	2018	50%	50%	54 מתוכן 27 יח"ד לשיווק	27,740	52.13%	27	24	---	171,130	34,355	20%	10,170	2025
אושן פארק 2	נתניה	יזמי (סעיף 8.6)	2020	50%	50%	117 מתוכן 60 יח"ד לשיווק	32,791	57.92%	60	58	---	240,795	65,464	27%	16,034	2025
פארק צפון שלב א' (נווה גן)[116]	רמת שרון	יזמי (סעיף 8.7)	2021	כ-28.9%	כ-28.9%	פרויקט מגורים ומסחר	754,590	4.44%	548	374	---	1,457,980	230,731	16%	113,933	2027

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.23[117]	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ יחידות /מ"ר משרדים שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות (100%)[118]	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
מתחם שדה דב **(פרויקט מהותי מאוד)** [119]	תל אביב	יזמי (סעיף 8.10)	2021	100%	100%	פרויקט מגורים ומסחר	1,474,237	480	2,000	121	3,271,438	666,973	20%	666,973	2024	2029
קנדה בסיטי **(לשעבר בנין לאומי) (פרויקט מהותי מאוד)**	תל אביב	יזמי (סעיף 8.11)	2017	81%	81%	פרויקט בעירוב שימושים למגורים, מלונאות ומסחר	368,558	102	25,800	ל.ר	1,026,769[120]	297,768	29%	241,192	2024	2029
ורטיקל סיטי (זכויות משרדים	רמת גן	יזמי (סעיף 8.7)	2021	74%	50%	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים	583,887	---	75,000	19,706	2,093,224	553,017	25%	394,433	2024	2030

[116] הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט (עבור מגרשים 30-28 שיעור החזקה של 50% ; עבור מגרש 27 – שיעור החזקה של 75%). שיעור הביצוע מתייחס למגרשים 28 ו-30 לגביהם התקבל היתר בנייה. מגרש 27 התקבל היתר חפירה בלבד – טרם התקבל היתר מלא. מכירות במגרש 27 – מותנות בקבלת היתר בנייה תוך 24 חודשים.

[117] העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה 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 ציבור) 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 החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.23[117]	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ יחידות/ מ"ר משרדים שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות (100%)[118]	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
לשיווק)[121]						ומסחר										
תל השומר[122]	רמת גן	יזמי (סעיף 8.7)	2017	50%	50%	פרויקט מגורים – 58 יח"ד	1,794	33	3,037	-	109,148	27,273	25%	13,636	2024	2028
ההסתדרות[123]	גבעתיים	פינוי בינוי (סעיף 8.7)	---	50%	50%	פרויקט מגורים – 333 יח"ד מתוכן 216 יח"ד לשיווק	33,806	216	880	135	995,595	294,704	30%	147,352	2024	2028
פארק צפון שלב ב' (נווה גן)[124]	רמת שרון	יזמי (סעיף 8.7)	2021	25%[125]	25%	פרויקט מגורים ומסחר	536,352	401	470	58	996,385	189,402	19%	94,701	2024	2028

עתודות קרקע:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.23[126]	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 (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
בית הנערה	הוד השרון	יזמי (סעיף 8.8)	2021	50%	50%	פרויקט מגורים	399,004	534	600	2,969,903	732,340	366,170	טרם נקבע	טרם נקבע
סלמה[127]	תל אביב	יזמי (סעיף 8.7)	2016	25%	25%	47 יח"ד וכ- 474 מ"ר למסחר ותעסוקה	26,873	35	47 יחידות דיור וכ – 474 מ"ר למסחר ותעסוקה	91,216	24,206	12,103	טרם נקבע	טרם נקבע
פארק צפון (נווה גן) – שלב ג'[128]	רמת השרון	יזמי (סעיף 8.8)	2021	50%	50%	פרויקט מגורים	643,106	256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר	---	1,241,621	312,274	156,137	2025	2029
מתחם 12 (עסקת קומבינציה)	נתניה	יזמי (סעיף 8.8)	2023	50%	50%	פרויקט מגורים	-	65 יח"ד	200 יח"ד	325,112	54,522	27,261	טרם נקבע	טרם נקבע
הארי (עסקת קומבינציה)	נתניה	יזמי (סעיף 8.8)	2023	50%	50%	225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה	-	קרקע חקלאית	225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה	412,906	65,652	32,826	טרם נקבע	טרם נקבע

121 לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) החליטה החברה הכלולה כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בפרויקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין. הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המשרדים המסווגים כמלאי מקרקעין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט בכללותו ראה סעיף 9.11.2 להלן.

122 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

123 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

124 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

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

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

127 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

128 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

<u>פרויקטים אחרים עיקריים (התחדשות עירונית):</u>

<u>פרויקטים מעל 67% חתימות</u>

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות[129]	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 הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[130]								
בבלי, ת"א	תמ"א 38/2	50%	50%	100%	67%	107	134	826,629	158,200	79,100	19%	טרם נקבע	טרם נקבע
וינסקי /לבנדה	פינוי בינוי	50%	45%	68%	67%	90	180	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
אידמית, גבעתיים	פינוי בינוי	50%	50%	100%	67%	42	76 יח"ד	319,470	70,497	35,249	22%	2025	2029
הנטקה, קרית יובל, ירושלים	פינוי בינוי	50%	50%	100%	67%	138	287 יח"ד ו- 1,073 מ"ר מסחר	955,869	258,497	129,249	27%	2025	2028
מתחם הצופים, לוד	פינוי בינוי	50%	50%	90%	67%	48	262 יח"ד ו- 1,339 מ"ר מסחר	500,035	98,621	49,311	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם דיזינגוף – המייסדים, נתניה	פינוי בינוי	50%	50%	91%	67%	67	129 יח"ד ו- 165 מ"ר מסחר	386,498	68,629	34,314	18%	2025	2029
מתחם גפאנוב, אשדוד	פינוי בינוי	50%	50%	82%	67%	168	588 יח"ד ו- 5,000 מ"ר מסחר	1,285,352	212,138	106,069	17%	טרם נקבע	טרם נקבע
רוטשילד בת ים	פינוי בינוי	25%	25%	96%	67%	163	397 יח"ד, 1,650 מ"ר מסחר ו- 10,000 מ"ר מלונאות	699,677	129,312	64,656	18%	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם בשכונת קטמונים, ירושלים	פינוי בינוי	50%	50%	93%	67%	150	295 יח"ד ו- 800 מ"ר מסחר	999,732	295,418	147,709	30%	2025	2029
בר כוכבא 86, הרצליה	פינוי בינוי	50%	50%	73%	67%	30	45 יח"ד ו- 175 מ"ר מסחר	135,720	26,440	13,220	19%	טרם נקבע	טרם נקבע
ברודצקי 33- 39 תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	86%	67%	96	70 יח"ד	396,752	77,471	38,736	20%	2025	2028
רבי עקיבא, הרצליה	פינוי בינוי	50%	50%	70%	67%	56	114 יח"ד	338,581	67,128	33,564	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
קוקיס, בת-ים	פינוי בינוי	50%	50%	95%	67%	57	114 יח"ד ו- 2,348 מ"ר מסחר	382,741	72,524	36,262	19%	טרם נקבע	טרם נקבע
כצנלסון, יהוד	פינוי בינוי	50%	50%	81%	67%	272	622 יח"ד ו- 450 מ"ר מסחר	1,541,327	240,919	120,460	16%	טרם נקבע	טרם נקבע

[129] הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט. כמו כן מספר הדירות הקיימות כולל גם מחסנים. בעלי המחסנים זכאים לתמורות בפרויקט וחותמים על הסכם פינוי בינוי.

[130] כאמור בסעיף 8.1.1 להלן, בהתאם לחוק ההסדרים השיעור הנדרש הינו 67% חלף 80% כפי שהיה עד לאישור חוק ההסדרים אלא אם נקבע שיעור גבוה יותר בהסכם.

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות[129]	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 הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[130]								
אבא הילל רש"י, רמת גן	פינוי בינוי	50%	50%	73%	67%	82	128 יח"ד	413,444	72,812	36,406	18%	טרם נקבע	טרם נקבע
סולומון, נתניה	פינוי בינוי	50%	50%	87%	67%	112	213 יח"ד ו – 367 מ"ר מסחר	580,526	92,364	46,182	16%	טרם נקבע	טרם נקבע
סומקן, תל-אביב	פינוי בינוי	50%	50%	72%	67%	168	292 יח"ד ו – 400 מ"ר מסחר	764,623	139,036	69,518	18%	טרם נקבע	טרם נקבע
פרוג, רמת גן	פינוי בינוי	50%	50%	73%	67%	142	207 יח"ד	679,551	137,801	68,901	20%	טרם נקבע	טרם נקבע
פנינת איילון, ת"א	פינוי בינוי	50%	50%	70%	67%	122	68 יח"ד ו- 17,000 מ"ר מסחר ומשרדים	798,533	198,780	99,390	25%	טרם נקבע	טרם נקבע

פרויקטים מתחת ל-67% חתימות:

שם הפרויקט[131]	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 הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[132]								
הורד א', אור יהודה	פינוי בינוי	50%	50%	66%	67%	88	224 יח"ד	556,419	99,159	49,579	18%	טרם נקבע	טרם נקבע
הורד ב', אור יהודה	פינוי בינוי	50%	50%	43%	67%	88	224 יח"ד	556,419	99,159	49,579	18%	טרם נקבע	טרם נקבע
אנצ'ו סירני, גבעתיים	פינוי בינוי	25%	25%	11%	67%	312	424 יח"ד ו- 12,137 מ"ר מסחר	887,279	157,073	78,536	19%	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם רסקו, חולון	פינוי בינוי	50%	50%	56%	67%	135	215 יח"ד ו- 220 מ"ר מסחר	591,572	93,823	46,912	16%	טרם נקבע	טרם נקבע
דה האז, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	61%	67%	18	19 יח"ד	116,504	29,161	14,581	25%	טרם נקבע	טרם נקבע
פנקס, תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	31%	67%	26	33 יח"ד	157,316	28,776	14,388	18%	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%.

שם הפרויקט[131]	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 מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[132]								
מעונות שרה, הרצליה	פינוי בינוי	50%	50%	66%	67%	186	401 יח"ד ו – 1,026 מ"ר מסחר	1,291,650	222,097	111,049	17%	טרם נקבע	טרם נקבע
הראה-נגבה, רמת גן	פינוי בינוי	50%	50%	64%	67%	111	159 יח"ד ו – 200 מ"ר מסחר	485,537	83,675	41,837	17%	טרם נקבע	טרם נקבע
חיפה, סטרומה (שלב א')	פינוי בינוי	50%	50%	65%	67%	204	572 יח"ד ו – 620 מסחר	1,192,735	154,751	77,370	13%	טרם נקבע	טרם נקבע
חיפה, סטרומה (שלב ב')	פינוי בינוי	50%	50%	54%	67%	193	766 יח"ד ו- 1,640 מסחר	1,532,539	285,923	142,961	19%	טרם נקבע	טרם נקבע
חיפה, סטרומה (שלב ג')	פינוי בינוי	50%	50%	48%	67%	160	512 יח"ד ו- 1,040 מ"ר מסחר	1,039,882	147,543	73,771	14%	טרם נקבע	טרם נקבע
דרך ההגנה, תל אביב	פינוי בינוי	50%	50%	55%	67%	128	218 יח"ד ו- 500 מ"ר מסחר	642,863	121,655	60,827	19%	טרם נקבע	טרם נקבע

(*) ביום 18 בדצמבר 2023 התקשרה חברה בת (בשרשור) בבעלות מלאה של החברה (25%) עם שני צדדים שלישיים (המחזיקים ב – 50% וב – 25%) בשמונה הסכמים להקמת שמונה חברות משותפות אשר כל אחת מהן מקדמת פרויקט במתחם מוגדר מבין שמונה מתחמים המצויים באזור הבורסה ברמת גן עליהם חלה תב"ע רג/ 1800. נכון למועד פרסום דוח זה, החברות המשותפות פועלות לגיבוש הסכמות עם בעלי הקרקע במתחמים השונים בהסכמי קומבינציה ו/או פינוי בינוי. יובהר כי נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התגבשה וודאות לגבי הוצאתו לפועל של מי מהפרויקטים כאמור וההוצאות אליהן התחייבה החברה אינן מהותיות.

8.1 <u>מידע כללי על תחום הקמת פרויקטים בישראל</u>

8.1.1 <u>מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>
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 ופרויקט 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 ועיקריו מפורטים בסעיף 6.1(יא') לעיל.

מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט נעשה על ידי החברה המחזיקה בפרויקט לרבות באמצעות מימון בנקאי, 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, כאשר במרבית הפרויקטים של החברה (כגון פרויקט אחד העם ופרויקט קנדה בסיטי) ההון העצמי שמועמד על ידי המשקיעים (שאינם החברה) הינו מימון עודף ביחס לחלקם היחסי בחברת הפרויקט.

התחום מתאפיין בתחרות ובפעילות 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.

פעילות בתחום הקמת פרויקטים בישראל כוללת בתוכה 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, הנובעת, בין היתר מעליית הריבית, המצב הביטחוני, מדיניות ממשלתית, עלויות הנובעות מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה, 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 ובהיקף המכירות, 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. לפרטים נוספים אודות המצב המקרו כלכלי בישראל ראה סעיף 5 לעיל.

<u>פינוי בינוי – כללי</u>
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 (וגם פרויקט עיבוי בינוי) יכול להתקיים באחד משני מסלולים, כמפורט בהוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016:

האחד, הינו <u>מסלול רשויות מקומיות</u> – במסלול הרשויות המקומיות הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין, כלומר 24 יחידות לפחות וכן מוצעת לגבי השטח תכנית (תכנון ראשוני) לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם.

השני, הינו <u>מסלול מיסוי</u> – לפי מסלול זה, מנהל הרשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול רשויות, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם תכנון ראשוני לפינוי ובינוי, כלומר 24 יחידות לפחות ויש תכנון ראשוני. הכרזה לפי פסקה זו תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המיסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו. לעניין מסלול מיסוי זה, יצוין שלפי הוראות סעיף 4 (ד), מנהל הרשות רשאי להכריז על מתחם כפינוי בינוי, גם על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי בינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות (להלן: "**השטח המתוכנן**") ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרז עליהם כמתחם פינוי ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס בהיטל השבחה בתנאים מסוימים.

כמו כן, במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים יהיו זכאים להטבות 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 והכל בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בדין ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963.
במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים זכאים, בתמורה למכירת מלוא זכויותיהם בקרקע, לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש ו/או בניינים חדשים. לצורך הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים תחתם, הדיירים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת ביצוע העבודות למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי, שבמסגרתם הדיירים עוברים ישירות מדירתם לבניין חדש שבנה היזם במתחם בסמוך לדירתם הקיימת. בפרויקטים של פינוי בינוי הדיירים זכאים לקבלת דמי שכירות למשך כל תקופת הבנייה, ממועד פינוי דירתם הקיימת ועד לקבלת הדירה החדשה.

<u>הליך התקשרות עם בעלי זכויות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, לאור תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה, התשפ"ב-2022 (להלן: "**תקנות פינוי בינוי**"):</u>

סעיף 1א (א) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), 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 והכל בהתאם להוראות הכלולות בחוק פינוי בינוי.

כמו כן מחייב סעיף 1א (ב) לחוק פינוי בינוי, כי לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקה ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות מסמך המפרט את עיקרי ההצעה, אשר תוכנו וצורתו יכללו, לכל הפחות את האמור בסעיף 4 (4) לתקנות פינוי בינוי (להלן: "**מסמך עיקרי ההצעה**").

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.

<u>הקלות בתחום המיסוי – הן ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית והן ביחס לפרויקטים יזמיים</u>

1. <u>"מס מטרו"</u> – 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 ההשפעה"[133], וכן תוכניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משביחה 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.בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה.

[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 ההשפעה**").

2. <u>"שכירות מוסדית – הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד"</u> – נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית[134]. 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 "דיור בהישג יד"; (2) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר[135] בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63ג לחוק התכנון והבניה. סעיף 63ג לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו-20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.

<u>תמ"א 38 – כללי</u>

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 ממנו את חיזוק המבנים וכן מתירה חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהועדה 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 הפרויקט והבנייה של דירות הדיירים החדשות לדיירים, על הצמדותיהן, 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 ליזמים[136]; 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.

<u>תוקף תמ"א 38</u>

בשנים האחרונות עלו ביקורות שונות כנגד תמ"א 38, שעיקריהן הטענה כי תמ"א 38 לא השיגה את מטרתה, אינה נותנת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור באזור הפרויקט וכי אינה מיושמת כמעט באזורי הסיכון. בעקבות כך הוחלט להביא לסיומה של תמ"א 38 ותחתיה לחוקק הסדרים חלופיים שיאפשרו ביצוע פרויקטי התחדשות בניינית. תוקפה של תמ"א 38 הוארך מעת לעת וכלל היא פקעה ביום 1.10.2023. עם זאת ברשויות מסוימות כגון גבעתיים, תל-אביב, בת ים ועוד, הוארך תוקפה עד ליום 29.8.2024. כמו כן, כאשר ביחס לערים מסוימות נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 הוארך (או יוארך בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים) עד ליום 18.5.2026 או עד לאישורה של תכנית מחליפה, לפי המוקדם.

יובהר כי 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

---

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 ותכנית רובע 5 ו-6 הופקדה ונמצאת בתקופת התנגדויות.

בתכנית עצמה, הרי שהוראות פקיעה אלה, הן ההוראות שחלות על התכנית, ללא קשר לפקיעתה של התמ"א.

<u>חלופת שקד</u>
בנוסף למסלול המתואר לעיל (קידום תוכניות שיחליפו לאחר חלוף תקופת המעבר את תמ"א 38 במרחב תכנון מסוים), בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, 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, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק.

נכון למועד דוח זה, ICR והחברה (ביחס למתחם בבלי, ראה טבלה 8.9 להלן) מקדמות מספר מתחמים בהם מקודמת תוכנית בה כלולות זכויות הנובעות מתמ"א 38 כדלקמן: ברודצקי תל אביב, 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 והיטלי ההשבחה לפרויקטים אלו יהיו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 כפי שהם נכון למועד דוח זה.

8.1.2 <u>סוגי פרויקטים</u>

א. <u>עסקת מזומן</u> – 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. <u>עסקאות פינוי בינוי /תמ"א 38/התחדשות בניינית</u> – כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל.

ג. <u>עסקת קומבינציה</u> - עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.

ד. <u>מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים</u> – 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 <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

<u>הליכי תכנון ובניה</u>- הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה 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.

<u>אישור תיקון לחוק המכר</u> – בביום 30.6.2022 פורסם תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) – התשל"ג – 1973 (להלן ובהתאמה: "**התיקון**" ו- "**חוק המכר דירות**") אשר יחול לפי הוראותיו על חוזים שייחתמו ממועד 7.7.2022 (להלן: "**המועד הקובע**") הכולל שני נושאים עיקריים שיש בהם השפעה על החברה ועל עסקאות הנחתמות עם רוכשי דירות:

(1) **הגבלת הפרשי ההצמדה המשולמים על ידי הרוכש** כמפורט להלן:
לפי הוראות סעיף 5.ג. (א) לחוק המכר דירות, מוכר לא יהיה רשאי לגבות מרוכש דירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום למוכר מעל 7 ימים.
לפי הוראות סעיף 5.ג. (ב), למרות ההגבלה האמורה, הרוכש ישלם הפרשי הצמדה (למדד תשומות הבניה או בבנייה למסחר ולמשרדים בלבד), בגין 50% מתוך 80% מתשלומי התמורה המאוחרים לתשלום 20% הראשונים מחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד (בפועל – ישולמו הפרשי הצמדה בגין 40% ממחיר הדירה).
כמו כן, לפי הוראות סעיף 5.ג. (ג) לחוק המכר דירות, הצמדה תחול רק עד למועד המסירה הקבוע בחוזה המכר, אלא אם התשלום שולם באיחור שנוצר כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה בלבד או שהאיחור הינו כתוצאה מנסיבות כמפורט בהוראות סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970 [137] ומתקיימים לגביו כל שאר התנאים הקבועים באותו הסעיף (להלן: **"נסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות"**);

(2) **צמצום הנסיבות לפיהן החברה יכולה לטעון לעיכובים במסירה שאינם באחריותה וההוראות החלות לעניין זה**:
צמצום פרק הזמן הנתון לחברה לאחר במועד המסירה ("גרייס"), מכל סיבה שהיא, מבלי להידרש לתשלום דמי השכירות, כהגדרתם להלן, מפרק זמן של 60 ימים לפרק זמן של 30 ימים, כאמור בסעיף 5א (א) לחוק המכר דירות;
עדכון ההוראה לפיה במקרה של עיכוב המזכה את הרוכש בתשלום בדמי השכירות, כהגדרתם להלן, תחול חובת התשלום, רק בחלוף 30 ימים מתום מועד המסירה הקבוע בהסכם המכר (ולא ממועד המסירה החוזי כפי שהיה ערב התיקון), כאמור בסעיף 5.5 (א) (1) לחוק המכר דירות;
עדכון שיעורי דמי השכירות בשל איחור במסירת הדירה החדשה, אשר הינם של דירה דומה בגודלה ובמיקומה (להלן: "**דמי השכירות**"), כמפורט בסעיפים 5.א. (א) (1) – (3) לחוק המכר דירות, באופן שבו עד לתום 4 חודשי האיחור הראשונים, לא ישולמו דמי השכירות, בחלוף 4 חודשי איחור ועד לתום עשרה חודשי איחור, ישולמו דמי השכירות כשהם מוכפלים ב1.25 ובחלוף 11 חודשים, ישולמו דמי השכירות כאשר הם מוכפלים ב 1.5;

צמצום ההוראות החלות לעניין נסיבות המצדיקות את אי תשלום דמי השכירות, באופן שבו בהתאם להוראות סעיף 5א. (ג) (1) – (2) לחוק המכר דירות, במקרה שבו העיכוב נגרם בשל מעשה או מחדל של הקונה או שהעיכוב הוא כתוצאה מנסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות ובנסיבות כאמור בלבד, לא תחול חובת תשלום דמי השכירות כאמור על המוכר.

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 (שבח, 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 הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"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 (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה וכדומה.

8.1.4 <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>

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.

[137] לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970, הייתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים.

(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.

8.1.5 <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

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.

8.1.6 <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

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.
במהלך החודשים האחרונים, ניכרת ירידה בשיעור ההשתתפות של חברות במכרזים, גם באזורי ביקוש, וזאת, לאור הסביבה הכלכלית, עליית הריביות וכן מלחמת חרבות ברזל כמפורט גם בסעיף 5 לעיל.

<u>תחרות סביבתית</u>
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 וסטנדרט גבוה לפרויקטים של החברה ביחס לסביבתם. היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו, בין היתר, גם המוניטין והניסיון הרב אותו צברו בתחום הנדל"ן החברה ובעלי השליטה בה - ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

8.1.7 <u>אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים</u>

בהתאם לאופי הפרויקט החברה בוחרת האם להתקשר 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 תקופות האחריות והבדק, או להפריד את עבודות החפירה והדיפון מעבודות הקבלן הראשי לצורך בנייה יעילה יותר של הפרויקט. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב מסוג הסכמים פאושליים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.4.3 להלן.

8.1.8 <u>מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים</u>

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 6.1יא' לעיל) ומימון בנקאי. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה, כאשר לרוב מתקבלת, בשלב ראשון, הלוואה לרכישת הקרקע 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 משתנה לפי אופי הפרויקט והיקף המכירות המקדמי.
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 הממנן) לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"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 הממנן, 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 החברה. 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.
בחלק מן הפרויקטים, חברת הפרויקט התקשרה או בכוונתה להתקשר עם בנקים מקומיים על הסדר שוברים המאפשר לחברת הפרויקט הרלוונטית לקבל תשלומים מרוכשי יחידות העולים על 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר עוד קודם להתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט, וכנגד תשלום באמצעות שוברים כאמור הרוכשים מקבלים ערבויות חוק מכר בהתאם לחוק. התמורות המתקבלות מרוכשים כנגד תשלום השוברים, משמשות, בין היתר, לפירעון חלקי של האשראי שניטל על ידי חברת הפרויקט לטובת מימון רכישת הקרקע. הסדר כאמור קיים בפרויקט שדה דב.

8.1.9 <u>הסכמים עם דיירים בפרויקט פינוי בינוי/תמ"א 38/2</u>

במסגרת פרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38/2 היזם מתקשר עם כל אחד[138] מבין בעלי הדירות בבניין בהסכם (להלן: "**בעל הדירה**", "**הדירה הקיימת**" ו-"**הבניין הקיים**", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הדירה את זכויות בעלי הדירה במקרקעין (כאשר בדר"כ בפרויקט מסוג תמ"א - מכר חלקי ובפרויקט מסוג פינוי בינוי - מכר מלא), ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הדירה, דירה / יחידה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים (להלן: "**הדירה החדשה**" ו-"**הבניין החדש**", לפי העניין). כמו-כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, יעניק היזם לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטח לדירה הקיימת, שיוערך בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים או בהתאם לסכום דמי השכירות ששולמו לבעל הדירה בתקופה שקדמה לפינוי הדירה הקיימת. במסגרת ההסכמים נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה), תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה). יחד עם זאת, במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות, לדוגמא אי פינוי דירתו, תקום ליזם זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתוקן ההפרה הנ"ל.
<u>הסכם על-פי רוב, כפוף לתנאים מתלים כדלקמן</u>: (1) נחתם הסכם בין היזם לבין הבעלים של הרוב המינימלי הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם (להלן: "**הרוב המינימאלי**") תוך פרק זמן מוגדר מראש, כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין); (2) הגשה ואישורה של תב"ע חדשה במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט וכן הגשת בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן שנקבע מראש וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע מראש; (3) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע מראש; (4) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש (לרבות במסגרת דוח האפס), עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם כאשר לעיתים זהו אינו תנאי מלא אלא ברירת ביטול המוקנית לחברה בהסכם; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה

[138] בהסכם קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מבין בעלי הדירות כפי שנקבע בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 ביחס לפרויקט פינוי בינוי ובחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 ביחס לפרויקט תמ"א 38/2. במצב כאמור, בדר"כ המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדייר/ים הסרבן/ים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

המשכנתא, יופחת מסך ערבות המסירה, כהגדרתה להלן).
יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו. כן יודגש כי חלק מההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו באופן אוטומטי ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטלו באמצעות משלוח הודעה למשנהו.
<u>התחייבות למועדי ביצוע</u>: ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיכוב שנגרם, לדוג': מחמת כוח עליון או עיכוב שעל-פי הוראות חוק המכר אינו מקים זכות לבעלי הדירות לקבלת פיצוי או עיכוב הנובע מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות לא ייחשב איחור ולא יזכה את בעלי הדירות בכל סעד שהוא. מאידך, עיכוב לא "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב).
מנגד, לעיתים כולל ההסכם התחייבויות נוספות הכוללות בין היתר התחייבות של בעלי הדירות לפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן – יפצו את היזם בסכומים שהוסכמו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיו מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו. כמו כן, לעיתים, כוללים ההסכמים גם מתן סמכויות ליזם לפעול לסילוק חובות של בעלי הדירות שלא עשו כן בעצמם, לצורך הסדרת חכירות, סילוק עיקולים ושעבודים, באופן שיאפשר את שעבוד המקרקעין לטובת הגורם שמעמיד ליזם ליווי פיננסי, תוך מתן סמכויות ליזם לקזז תשלומים שבוצעו על ידו כאמור מהתשלומים או בטוחות שהוא צריך להעמיד לבעלי הדירות.
<u>ערבויות</u>: בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם[139], ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר (ולעיתים עם הרחבות, כגון הוספת עילות מימוש מעבר לקבוע בחוק) בשווי הדירה החדשה ("ערבות מסירה"); ערבות להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולות הדירות; ערבות טיב לתקופת הבדק, ערבות לתשלום מיסים החלים על-פי דין על הבעלים והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים (הערבויות בד"כ צמודות למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, לפי הענין). לעיתים היזם מתחייב לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת בתקופה שלאחר אכלוס הבניין החדש.
<u>העברת זכויות</u>: היזם אינו רשאי להעביר זכויותיו בפרויקט וכן לעיתים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על-פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת ו/או בכפוף למגבלת החזקה מינימאלית של היזם.
בנוסף, מתחייב היזם לביצוע תיקוני ליקויים בעבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיותקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בדין ו/או בהסכמים. כמו-כן, היזם ישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה עקב ביצוע הפרויקט, בגין מעשה או מחדל של היזם וכל מי מטעמו.
זכות קדימה לרכישת דירה חדשה בפרויקט: חלק מההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לרכוש דירה נוספת בפרויקט טרם מכירת דירות לקהל הרחב.
<u>שדרוג/שנמוך דירות הבעלים</u>: חלק מההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות וככל שהפרשי השווי ישולמו במהלך הביצוע של הפרויקט – יקבלו המשדרגים ערבויות חוק מכר וכן אפשרות לשנמך את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור זכאים הדיירים המשנמכים לקבלת ערבות בנקאית (בד"כ אוטונומית) להבטחת תשלום דמי השנמוך, אשר ישולמו במועד מסירת דירות הבעלים החדשות לבעלי הקרקע.
<u>התחייבויות נוספות</u>: כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר כי היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך ביטול רישום הבית המשותף הקיים

[139] בדומה לפרויקט יזמי רגיל שבו היזם אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין כי היזם דואג לקבל אחריות גב אל גב מקבלן הביצוע של הפרויקט.

ורישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו ; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק ; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם ; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם ; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות עו"ד המלווה את העסקה מטעמם (ושבעלות שכרו ישא היזם) ; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו יישא היזם) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על-פי ההסכם) ; זכות הניתנת לבעלים לבחירת שמאי מטעמם (אשר בעלות שכרו ישא היזם) ואשר יהיה מעורב בהליך בחירת דירות הבעלים החדשות וכן יקבע את גובה דמי השכירות ; זכות למנות יועצים נוספים על חשבון היזם (כגון : יועץ ביטוח) ; התחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על-פי דין) ובכלל זה מקרה של איחור במסירה אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת. הוראות העוסקות במימון הפיננסי לפרויקט (באמצעות בנקים, חברות ביטוח וקרנות שונות) ובכלל זאת הסדרת הבטוחות לבעלי הדירות ולרוכשי דירות. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים מנגנון של מתן תמורה נוספת לבעלים, במקרה ששיעור הרווחיות בפרויקט יעלה על שיעור רווחיות יזמי מקובל שנקבע בהסכם, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכמים.

8.1.10 <u>שיווק יחידות הדיור וחתימה על כתבי הרשמה</u>

הליך שיווק יחידות הדיור/משרדים בחברה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה / כתב הצטרפות הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך של בין 50,000 ש"ח לבין 100,000 ש"ח (תלוי פרויקט) (להלן ובהתאמה : "**דמי הרשמה**" ו-"**כתב ההרשמה**"). בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך כ-7-14 ימים ממועד חתימתו ותשלום דמי הרצינות ייזקף על חשבון התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם מכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושבו לו דמי ההרשמה והם יחולטו לטובת חברת הפרויקט. יצוין, כי לעתים, לבקשת הרוכש, החברה מאשרת כי דמי ההרשמה יושבו לרוכש במידה והרכישה לא תושלם בשל מחלוקות משפטיות הקשורות בהסכם המכר.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהפרויקט כפופים לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לרוב כ-24 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר). במקרה כאמור התמורה משולמת בהתאם להוראות חוק מכר כך שהרוכשים יפקידו בחשבון הנאמנות של הפרויקט הרלוונטי עד 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר ורק לאחר קבלת היתר בניה ניתן יהיה לגבות מעל 7% בהתאם לחוק המכר וללוח התשלומים שנקבע עם כל רוכש. יחד עם זאת, כאמור בסעיף 8.1.8 לעיל, לעיתים חברת הפרויקט מתקשרת עם בנק מקומי בהסכם שוברים לפיו על אף שטרם התקבל היתר בניה, הרוכש ישלם מעל ל-7% באמצעות שובר (כדוגמת פרויקט שדה דב בו החברה התקשרה בהסכם שוברים עם הבנק הממן).

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.

8.2 תמצית תוצאות:

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	893,562	850,126	134,495
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	99,797	249,024	573,127
רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)	98,386	245,514	545,227
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	4,775,429	4,486,902	4,491,083

8.3 אזורים גיאוגרפים:

לפרטים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל ראה סעיף 5 לעיל.

8.4 נתונים מצרפיים[140]:

8.4.1 ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה

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.
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 הספקים ו/או הקבלנים המבצעים הבאים:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	הפרויקטים שנבנים על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור [כן/לא]	היקף התקשרות (אלפי ש"ח)[141]	היקף רכישות מהספק בשנת 2023 באלפי ש"ח	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]
ברעלי כסיף (*)	מידטאון ירושלים, יהודה הלוי ת"א, שדה דב (ריינבו) ת"א, ורטיקל סיטי ר"ג, בית הנערה הוד"ש	לא	99,674	16,283	4%	לא
	פארק צפון שלב ב' רמה"ש	לא	2,951	606	0%	לא
תדהר	פרויקט ICR בבת ים, פרויקט ICR הגפן בהרצליה	לא	645,439	298,365	21%	לא
סיון	פרויקט ICR אושן פארק 1 +2 נתניה, ופרויקט שדרות ירושלים ת"א	לא	324,261	145,813	10%	לא

(*) משקל הספק מכלל הרכישות של החברה לשנת 2023.

[140] בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, הנתונים ניתנים ביחס לדוחות המאוחדים של החברה בלבד (קרי, ללא חברות כלולות או חברות בעסקאות משותפות). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה (ללא חברות כלולות) פרויקט אחד בהקמה, פרויקט מידטאון ירושלים. לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.12 להלן.

[141] היקף ההתקשרות צמוד למדד תשומות הבניה למגורים, הנתונים המובאים משוערכים למדד תשומות הבניה הידוע ביום 31 בדצמבר 2023.

חלק ב' – גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

8.5 <u>פרויקטים שהסתיימו</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה לא היו פרויקטים שהסתיימו.

8.6 <u>פרויקטים בהקמה</u>[142] (אלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים ליום האחרון לשנת הדיווח																	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק האפקטי בי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.23 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/ טרם הוכרו ליום 31.12.23	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות[143]	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי[144]	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה לפני מס בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.23	יום 31.12.22							
פרויקטים המבוצעים על ידי החברה																		
אחד העם	תל אביב[145]	דצמבר 2015	2020	2024	95%	69 יח"ד ו-226 מ"ר מסחר[146]	71	86.44%	63	60	58	9	339,058	237,627	1%	101,431	30%	27,517
פרויקטים המבוצעים על ידי ICR																		
מנרב ים	בת ים	פרויקט פינוי בינוי[147]	2019	2025	50%	220 (165 יח"ד) לשיווק	110	77.49%	160	159	159	6	460,549	362,479	10%	98,070	21%	50,789
הגפן, בר כוכבא, שלב א	הרצליה	פרויקט פינוי בינוי[148]	2021	2024	50%	264 (180 יח"ד לשיווק)	118	82.81%	180	180	180	---	514,748	378,383	6%	136,365	26%	139,329[149]
הגפן, בר כוכבא, שלב ב	הרצליה	פרויקט פינוי בינוי	2022	2025	50%	136 (96 יח"ד לשיווק)	139	48.86%	92	92	91	4	345,220	205,138	---	140,082	41%	128,281

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

143 העלויות אינן כוללות עלויות מימון ושיווק.

144 הרווח הגולמי המוצג כולל את הן ההכנסות בגין מכירת המלאי והן את ההכנסה בגין מרכיב המימון המשמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 11-5)

145 רח' אחד העם 13, תל אביב, חלקה 38, גוש 6920. יצוין, כי בהמשך להליך משפטי שהחברה ניהלה כנגד הרשות למקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") הוארך חוזה החכירה הקיים של החברה וכיום יש לחברה חוזה חכירה בלתי מהוונת עד לשנת 2136.

146 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.

147 פרויקט פינוי בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ- 300 מ"ר למסחר. יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים עומד על 4:1. .

148 פרויקט פינוי בינוי להקמת 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 יח"ד מתוכן 276 יח"ד לשיווק וכ- 1,280 מ"ר למסחר (ביחס לשלב 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. חלק המסחר בשלב א' בשטח של כ-784 מ"ר מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. בשנת 2023 שיערכה ICR את חלק המסחר בשלב א' המהווה כ-784 מ"ר מסעיף מלאי בניינים להקמה ומציגה אותו בסעיף כנדל"ן להשקעה בהקמה, יתרת החלק המסחרי שלב א' ליום 31 בדצמבר 2023 בספרי ICR הינו כ-23.4 מיליון ש"ח (מתוכם כ-16 מיליון ש"ח הינם רווחי שערוך שנזקפו לנכס בעקבות הערכת שווי שבוצעה שביצעה ICR בשנים 2021-2023) לחלק המסחר בפרויקט שלב א'. יצוין, כי ההכנסות והעלויות המוצגים בטבלה לעיל הינם בעבור חלק יח"ד לשיווק בלבד. בחודש פברואר 2023 התקשרה ICR בהסכם עם גוף מוסדי לפיו יעמיד הגוף המוסדי הלוואה בסך של כ-160 מיליוני ₪ המובטחת על ידי העודפים בפרויקט לפירעון עד ליום 2 במרס 2025. בחודש פברואר 2024 נחתמה תוספת להסכם לפיו יעמיד הגוף המוסדי סכום נוסף בסך של כ-30 מיליוני ₪ לפירעון עד ליום 2 במרס 2025 כאשר תקופת ההלוואה תוארך ליום 31 בדצמבר 2025 בהינתן תנאים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם. לפרטים נוספים ראה פרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

149 יצוין, כי העודפים של ICR בפרויקט הגפן, בר כוכבא, שלב א' ושלב ב' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 160 מיליון ש"ח (בחודש ינואר 2024 גדלה ההלוואה ב-30 מיליון ש"ח).

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים ליום האחרון לשנת הדיווח																	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטי בי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.23 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/ טרם הוכרו ליום 31.12.23	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות[143]	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי[144]	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה לפני מס לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט בסיום הפרויקט
		[150]							סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.23	יום 31.12.22							
שדרות ירושלים - יפו[151]	תל אביב - יפו[152]	2018	2021	2025	50%	117 יח"ד + 800 מ"ר מסחר	82	53.31%	117	117	117	---	276,941	241,762	8%	35,179	13%	31,850
אושן פארק 1 (נתניה 1013[153])	נתניה[154]	2019	2021	2025	50%	117 (67 יח"ד לשיווק)	135	81.52%	67	67	67	---	241,019	199,335	11%	41,684	17%	56,837
המסילה	הרצליה[155]	2018	2022	2025	50%	54 (27 יח"ד לשיווק)	117	52.13%	24	23	18	4	171,130	136,775	12%	34,355	20%	45,154
אושן פארק 2 (נתניה 1009[157])	נתניה[158]	2020	2022	2025	50%	117 (60 יח"ד לשיווק)	125	57.92%	58	55	50	5	240,795	175,332	---	65,463	27%	55,219

[150] שלב ב' של הפרויקט כולל 136 יח"ד מתוכם 96 יח"ד לשיווק. בחודש דצמבר 2022 התקבלו היתרי בניה מלאים לביניים 8-7 בשלב ב. חלק המסחר בשלב ב' בשטח של כ-496 מ"ר מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. בשנת 2023 שיערכה ICR את חלק המסחר בשלב א' המהווה כ-496 מ"ר מסעיף מלאי בניינים להקמה ומציגה אותו בסעיף כנדל"ן להשקעה בהקמה, יתרת החלק המסחרי שלב ב' ליום 31 בדצמבר 2023 בספרי ICR הינו כ-14 מיליון ש"ח (מתוכם כ-10.2 מיליון ש"ח הינם רווחי שערוך שנזקפו לנכס בעקבות הערכת שווי שביצעה ICR בשנים 2023-2022) לחלק המסחר בפרויקט שלב ב'. יצוין, כי ההכנסות והעלויות המוצגים בטבלה לעיל הינם בעבור חלק יח"ד לשיווק בלבד. לענין הלוואה שהתקבלה כנגד עודפי הפרויקט ראה הערה 149 לעיל. לפרטים נוספים ראה פרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

[151] 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 למגוריט ישראל בע"מ ("**הרוכש**"), בתמורה לסך של כ- 219 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. 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 כדין, 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. בחודש מאי 2022 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

[152] מקרקעין הידועים כחלקות 71 בגוש 7073 בשטח של 2,220 מ"ר הנמצאים בשדרות ירושלים 131-129 בתל אביב יפו.

[153] בשנים 2019 ו-2020, התקשרה ICR בעסקאות ביחס למגרש 1013 לפי תכנית נת/556/א/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 מיליוני 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 הדיור במקרקעי הקומבינציה, כאשר ביחס לעד 30% מסך יחידות הדיור 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 לכ-28 יח"ד; הבעלים בעסקת הקומבינציה זכאים לכ-21 יח"ד, דירה אחת תשמש כדירת פול וסה"כ היחידות לשיווק על ידי ICR הינם כ-67 יח"ד.

[154] מקרקעין הידועים כגוש 8254 חלקה 131 (מגרש מס' 1013 לפי תכנית נת/556/א/1) בסמוך לרחובות בן גוריון ואברהמס בנתניה.

[155] בחודש דצמבר 2018, התקשרה ICR עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("**הבעלים**") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין לשם הקמת פרויקט מגורים שיכלול 54 יח"ד ("**הפרויקט**" ו- "**ההסכם**"). בהתאם להסכם, תקים החברה את הפרויקט עבור הבעלים בתמורה לזכויות בעלות 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 בנייה מלאים לבניינים.

[156] מקרקעין הידועים כגוש 6522, חלקה 28 וחלק מחלקה 29 (מגרשים 203-201) בשטח של 5,378 מ"ר המצויים בקרן הרחובות המסילה, נוף שדמות והרצליה ב' שבהרצליה.

[157] ביום 6.2.2020 התקשרה ICR בעסקה ביחס למגרש 1009 לפי תכנית נת/556/א/1 עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיור ("**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 הדיור שתבנה החברה בפרויקט אשר מסתכמים ל-39 יחידות דיור, וביחס לעד 17 מסך יחידות הדיור בפרויקט, תספק החברה שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים, בנוסף דירה אחת תשמש כדירת פול, וסה"כ היחידות לשיווק על ידי ICR הינם 60 יחידות דיור. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש מרץ 2022 התקבל היתר בנייה מלא לבניין. שיווק הפרויקט החל במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2021.

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

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים ליום האחרון לשנת הדיווח																	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטי בי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.23 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/ טרם הוכרו ליום 31.12.23	סה"כ צפויות	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות[143]	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי[144]	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה לפני מס לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.23	יום 31.12.22								
פארק צפון שלב א' (נווה גן)[159]	רמת השרון	2021 [160]	2023	2027	ביחס לחלקות 28 עד 30 – 25%; ביחס לחלקה 27 – 37.5%; שיעור החזקה המשוקל ל כ-28.9%[161]	548[162]	100	4.44%	376	371	357	177	1,457,980	1,227,248	12%	332,121	16%	332,121[163]

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

[160] אפריל 2021 ביחס לחלקות 28 עד 30, ספטמבר 2021 ביחס לחלקה 27.

[161] 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 הדיור 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 פאושלי) ברמת גמר מלא ביחס ליחה"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 2021-01-013866) ו-22.4.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-068670) 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% ו-25%, בהתאמה.

[162] שטחי המסחר בפרויקט מסווגים כנדל"ן להשקעה.

[163] יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 72 מיליון ₪ (בחודש ינואר 2024 גדלה ההלוואה ב- 40 מיליון ₪). בחודש שיוני 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון למגרש 27.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023 (מתייחס למלאי הקיים), לא כולל עלויות מימון ושיווק :				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2023	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:				מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%):				צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (ש"ח)			
									מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	הכנסות שהוכרו:	הכנסות שטרם הוכר:					
אחד העם	83,832	107,678	15,085	---	31,032	75,000	76,000	75,000	0	36,143	230,400	108,658	72,515	85,000	108,658	21,718	30%
מנרב ים	50,118	187,228	12,790	43,598	68,745	36,624	---	38,263	278,148	145,731	327,921	95,958	36,670	45,498	132,628	26,587	21%
הגפן, בר כוכבא, שלב א	20,955	230,048	9,994	42,417	74,969	25,343	---	---	252,106	262,642	426,274	88,474	0	---	88,474	23,270	26%
הגפן, בר כוכבא, שלב ב	11,908	69,406	6,047	24,354	93,423	30,048	29,663	---	189,586	140,872	161,461	168,997	14,762	43,584	183,759	74,283	41%
שדרות ירושלים – יפו	109,902	53,075	7,497	7,412	63,876	---	---	---	218,786	58,155	147,628	129,313	0	---	129,313	16,426	13%
נתניה 1013	35,170	114,323	4,015	9,505	36,322	21,594	---	---	137,376	103,643	191,953	49,066	0	---	49,066	8,997	17%
המסילה, הרצליה	6,764	51,150	2,900	10,434	65,527	47,385	53,558	42,329	62,517	79,913	70,994	71,436	28,700	59,845	100,136	20,341	20%

	פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט															
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2023 (מתייחס למלאי הקיים), לא כולל עלויות מימון ושיווק :				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2023	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:				מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2023:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%):				צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (ש"ח)			
									מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	הכנסות שהוכרו:	הכנסות שטרם הוכר:					
אושן פארק 2 (נתניה 1009)	15,151	77,568	2,843	7,808	71,962	29,060	28,837	25,086	71,151	149,571	121,659	99,063	20,073	33,550	119,136	32,069	27%
פארק צפון שלב א' (נווה גן)	669,295	22,840	55,930	-	479,183	55,931	47,095	44,772	161,532	243,995	21,007	384,520	1,039,507	50,615	1,436,973	227,866	16%

8.7 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	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	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
ורטיקל סיטי (זכויות משרדים לשיווק)[164]	רמת גן	2021	583,887	2024	2030	לא	74%	75,000 מ"ר משרדים	---	---	---
תל השומר	רמת גן[165]	2017[166]	1,793	2024	2028	לא	50%	58 יח"ד	105 מ"ר	---	---
פארק צפון שלב ב' (נווה גן) [167]	רמת השרון	ספטמבר 2021	536,351	2024	2028[168]	לא	25% [169]	401 יח"ד ו-470 מ"ר מסחר	100 מ"ר	401 יח"ד ו-470 מ"ר מסחר	100 מ"ר
ההסתדרות[170]	גבעתיים	פרויקט פינוי בינוי[171]	33,806	2024	2028	לא	50%	333 יח"ד וכ – 867 מ"ר	109 מ"ר	333 יח"ד וכ – 867 מ"ר	109 מ"ר

164 לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) החליטה החברה הכלולה כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בפרויקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין. הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המשרדים המסווגים כמלאי מקרקעין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט בכללותו ראה סעיף 9.11.2 להלן.

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

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

167 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט. 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.

168 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.

169 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'), במצבם As-Is (להלן: "**המקרקעין**" ו-"**הפרויקט**", בהתאמה), בתמורה לסך כולל של **510 מיליון ש"ח** המורכבים **מפירעון 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.

170 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט .

171 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-655 אלפי ש"ח. בחודש דצמבר 2021 הרשות להתחדשות עירונית אישרה את המתחם כמתחם לפינוי בינוי. בחודש דצמבר 2021 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים למתן תוקף את התב"ע אותה קידמה ICR. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון ממשלתית אישרה את המתחם כמתחם לפינוי בינוי. בחודש דצמבר 2021 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים למתן תוקף את התב"ע אותה קידמה ICR. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. 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 .

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט												
שם	עלויות שהושקעו בפועל			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט, ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.23	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:*		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
ורטיקל סיטי	475,475	49,839	58,573	976,320	27,932	8	26,691	427,682	1,638,851	28,000	2,093,224	533,017	25%
תל-השומר, ר"ג	974	-	819	80,082	---	---	---	---	109,148	34,054	109,148	27,273	25%
פארק צפון שלב ב' (נווה גן)	489,492	47,538	182	269,771	46,402	28	--	58,282	938,104	47,588	996,385	189,403	19%
ההסתדרות, גבעתיים	25,603	70	8,622	666,595	40,061	126	-	529,782	445,257	43,603	995,595	294,704	30%

8.8 <u>עתודות קרקע</u> (אלפי ש"ח)

עתודות קרקע – נתונים כלליים													
			מועד רכישה						זכויות בניה				
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		
שם	מיקום	מועד רכישה	עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	עליות/ ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/ יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
בית הנערה[172]	הוד השרון	יוני 2021[173]							כ-34 דונם	440 יח"ד		506 יח"ד		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-440 יח"ד עם פוטנציאל להגדלה ל-66 יח"ד נוספות ובסה"כ 506 יח"ד (להלן: "**התב"ע המאושרת**", "**התב"ע המקודמת**" ו-"**העירייה**", בהתאמה). התב"ע פורסמה להתנגדויות והחברה הגישה התנגדות להגדלת הצפיפות ותוספת של כ – 66 יח"ד (ללא תוספת מטרים). לפי המידע שנמסר לחברה- התנגדות החברה התקבלה על ידי הועדה המחוזית, אולם נבחן הצורך לפרסום נוסף להתנגדויות לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב.
בית הנערה המתחם הנוסף[175]	הוד השרון	אוגוסט 2022	357,361	38,530	3,112	---	399,003	50%[174]	כ-5.7 דונם	94[176]		94		
פארק צפון (נווה גן) – שלב ג'[177] [178]	רמת השרון	ספטמבר 2021	580,578	60,011	2,517	---	643,106	50%	9,587	256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר		256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר		בכוונת ICR לקדם היתר בניה להקמת בניינים למגורים וחזית מסחרית בהתאם לתוכניות בניין עיר המאושרות במקום ובהתאם להנחיות המרחביות שאושרו על ידי הועדה המקומית
סלמה	תל אביב[179]	2016	21,146	4,726	1,001	---	26,873	25%	4,029	35 יח"ד		47 יח"ד וכ- 474 מ"ר למסחר ותעסוקה		ICR הגישה בקשה להיתר בנייה עם בקשת הקלה להגדלת כמות יחה"ד ל – 47 יח"ד ובחודש יוני 21 התקבל אישור ועדה להיתר בתנאים. בחודש ספטמבר 2023 ICR השלימה את מילוי התנאים להיתר, והבקשה עברה לבדיקה סופית. להערכת ICR, היתר בניה יתקבל במאי 2024.
מתחם	נתניה	2023	-	-	-	-	-	50%	כ- 12 דונם	65 יח"ד		200 יח"ד		התכנית נידונה להפקדה בועדה המחוזית בתאריך 05.06.2023. ICR השלימה את התנאים הנדרשים

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

[173] 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 (להלן: "**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 כדין. בחודש יוני 2021 השלימה חברת הבת את רכישת המגרשים.

[174] ביום 24 בינואר 2022 (להלן: "**מועד החתימה**"), התקשרה חברת הבת (כהגדרתה בהע"ש 173 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 כדין (להלן: "**התמורה**"). במקביל להתקשרויות הצדדים בהסכם כמפורט לעיל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות בקרקע (להלן: "**הסכם 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.

[175] 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 כדין 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.

[176] במגרש מספר 204, שגודלו 5,093 מ"ר, ניתן לבנות 48 יח"ד; במגרש מספר 208, שגודלו 4,244 מ"ר, ניתן לבנות 46 יח"ד.

[177] 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.

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

[179] גוש 6973, חלקה 240, רח' דרך שלמה 154-148 בתל אביב.

עתודות קרקע – נתונים כלליים														
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד רכישה						חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה			
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	עליות/ ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023				מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
											יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/ יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
12[180]														להפקדת התכנית להתנגדויות והתוכנית צפויה לקבל נוסח להפקדה במהלך התקופה הקרובה.
האריז[181]	נתניה	2023	-	-	-	-	-		50%	כ- 12 דונם	קרקע חקלאית		225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה	תוכנית בהכנה

[180] עסקת קומבינציה. אין עלות בקרקע וטרם נדרשו עלויות תכנון.

[181] עסקת קומבינציה. אין עלות בקרקע וטרם נדרשו עלויות תכנון.

8.9 "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[182]

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[183]	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הדיירים החתומים[184]	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט						
פרויקטים מעל 67% חתימות											
מתחם בבלי, תל-אביב [185]	תמא 38/2	50%	9,424	100%	80%	123	134 [186]	40,000	לפי תקן 21	החלה החתמה טרם כניסתה של החברה לפרויקט	היתר הבנייה לפרויקט מצוי בשלב אגרות והיטלים ולאחר תשלומים יונפק ההיתר.
לוינסקי / לבנדה	פינוי בינוי	45%	1,480	68%	67%	90	180	טרם נקבע	טרם נקבע	יולי 2022	נבחנות חלופות לתכנון, ייתכן והעירייה תצטרף כמגישה ו/או שיגדלו שטחי הפרויקט למתחם גדול יותר
אידמית, גבעתיים	פינוי בינוי נתקבלה החלטה מקדמית- מתחם מוכרז	50%	2,714	100%	67%	42	76	11,670	1:2.8	יוני 2018	תב"ע מאושרת. היתר חפירה ודיפון נידון בוועדה המקומית ב-2.8.2023 והתקבלה החלטה בתנאים בגינו.

[182] כאמור בסעיף 8.1.9 לעיל, כניסת חלק מהסכמי התחדשות עירונית מותנים בחתימה של לפחות 67% 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. לפרטים אודות עיקר התנאים המתלים לכניסתם לתוקף של ההסכמים ראה סעיף 8.1.9 לעיל.

[183] הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט. כמו כן מספר הדירות הקיימות כולל גם מחסנים. בעלי המחסנים זכאים לתמורות בפרויקט וחותמים על הסכם פינוי בינוי.

[184] 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.

[185] 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 3-13, בבלי 28-36 בשכונת בבלי בת"א).חברת פרויקט בבלי חתמה על הסכם עקרונות לתכנון משותף עם חברת הכשרת היישוב (להלן - "**הכשרת הישוב**"), 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 הפרויקט לפי 100% מהפרויקט). תמורת המניות הנרכשות התחייבו הרוכשות לשלם לאורבן נדל"ן י.ד. בע"מ (להלן: "**אורבן נדלן**") סך של 8 מיליון ₪ 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.
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. ביום 24.1.2024 התקיים התנאי המתלה כך שהרוכשות שילמו למוכרת את יתרת התמורה בסך של כ-54 מיליון ש"ח המורכבת מסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין רכישת 51% ממניות חברת פרויקט בבלי וסך של כ-50 מיליון ש"ח בגין דמי ניהול.

[186] תכנון הפרויקט נעשה בשיתוף הכשרת הישוב שלה פרויקט סמוך לפרויקט של הרוכשת כך שמתוך 176 יח"ד לשיווק 134 יח"ד משויכות לפרויקט של הרוכשת והיתרה משויכות לפרויקטים של הכשרת הישוב.

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[183]	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[184]	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט						
הנטקה, קרית יובל, ירושלים	פינוי בינוי - המתחם הוכרז	50%	9,434	100%	67%	138	287 יח"ד ו- 1,073 מ"ר מסחר	41,848	1:3.08	דצמבר 2016	התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. התקבלה החלטת ועדה להיתר מלא בתנאים, ICR פועלת להשלמת התנאים.
מתחם הצופים, לוד	פינוי בינוי - טרם התקבלה הכרזה או החלטה מקדמית	50%	8,800	90%	67%	48	262 יח"ד ו- 1,339 מ"ר מסחר	12,654	1:6.45	אוגוסט 2021	תב"ע מאושרת. התקבל תיק מידע. הוגשה חוברת עיצוב לבחינת הועדה המקומית. לאחר אישור חוברת העיצוב תפתח בקשה להיתר. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי הבנייה במתחם
מתחם דיזינגוף – המייסדים, נתניה	פינוי בינוי - התקבלה החלטה מקדמית	50%	3,371	91%	67%	67	129 יח"ד ו- 165 מ"ר מסחר	18,420	1:3.2	אוקטובר 2020	תב"ע מאושרת. התקבל תיק מידע. ICR פועלת להגשת היתרי הבנייה. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי הבנייה במתחם
מתחם גפאנוב, אשדוד	פינוי בינוי – לאחר המלצה ועדה מקומית להפקדה, פה רולינג בועדה מחוזית	50%	44,270	82%	67%	168	588 יח"ד ו- 5,000 מ"ר מסחר	45,900	1:4.9	אוגוסט 2013	מסמכי התוכנית נמצאים בשלבי תיאום מול העירייה והועדה המחוזית לקראת הגשתם בשנית לתנאי סף במחוז.
רוטשילד בת ים[187]	פינוי בינוי - המתחם הוכרז	25%[188]	10,300	96%	67%	163	397 יח"ד, 1,650 מ"ר מסחר ו- 10,000 מ"ר מלונאות	50,748	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. התכנית נידונה להפקדה בועדה המקומית בתאריך 4.12.23 וכן נידונה בועדה לשמירת הסביבה החופית ב7.2.24. בימים אלו עובדים על השלמת התנאים להפקדה להתנגדויות.

[187] מתחם הרחובות רוטשילד – הרצל – ליבסקינד (רוטשילד 5, 7, הרצל 32-30, 34, 34א 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**").

[188] 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 פינוי בינוי המקודם על ידי מצלאוי בבת ים במסגרתו ייהרסו 163 יחידות דיור וייבנו תחתיו 560 יח"ד (כ-397 יח"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 אשר התקיים ביום 30 בספטמבר 2021. **התמורה** - בתמורה

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[183]	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[184]	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט						
מתחם בשכונת קטמונים, ירושלים	פינוי בינוי – התקבלה החלטה מקדמית.	50%	7,300	93%	67%	150	295 יח"ד ו- 800 מ"ר מסחר	45,150	1:2.93	יולי 2021	תב"ע מאושרת. ICR מקדמת תכנון מפורט לפרויקט. נפתח תיק מידע. למיטב ידיעת ICR עיריית ירושלים תומכת בפרויקט.
בר כוכבא 86, הרצליה	פינוי בינוי - התקבלה החלטה מקדמית	50%	2,220	73%	67%	30	45 יח"ד ו- 175 מ"ר מסחר	6,202	1:3	מרץ 2021	התכנית בסמכות ועדה מקומית. התוכנית הוגשה וממתינה לשיבוץ לדיון הפקדה למיטב ידיעת ICR, עיריית הרצליה תומכת בקידום התכנית ועתידה להצטרף כמגישת התכנית במסגרת הדיון להפקדתה.
ברודצקי 39-33, תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	3,700	86%	67%	96	70	19,624	1:1.83	ינואר 2022	בחודש אוקטובר 2023 אושרה תכנית העיצוב ICR הגישה בקשה לקבלת היתרי בנייה וממתינה לקבלת נוסח פרסום להקלות. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי הבנייה במתחם.

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% מיחה"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% מיחה"ד במתחם; (ג) נחתם הסכם ליווי לפרויקט. **העסקה המשותפת** – ההסכם קובע הוראות בדבר העסקה המשותפת כדלקמן: (א) <u>החזקות הצדדים</u> - 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) <u>ניהול העסקה המשותפת</u> - על ידי ועדת היגוי שתמנה 2 נציגים לכל צד ובאופן שמצלאוי תהיה אחראית על הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי והממשק מול בעלי הזכויות לרבות החתמת 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; (ג) <u>מימון הפרויקט והון עצמי</u> – 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) <u>חלוקת עודפים</u> – 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) <u>בטחונות</u> – להבטחת ההון העצמי העודף (היינו, 40%) שיועמד על ידי ICR תשעבד מצלאוי לטובת ICR את כל זכויותיה בפרויקט לרבות חלקה בעודפי הפרויקט; (ו) <u>הוראות נוספות</u> – 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 שנכללו בהסכם כגון הסכמת הצד האחר, הסכמת הגורם הממן 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 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[183]	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[184]	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט						
רבי עקיבא, הרצליה	פינוי בינוי- התקבלה החלטה מקדמית בנושא	50%	5,800	70%	67%	56	114	34,730	1: 3.03	יוני 2017	תכנית בסמכות ועדה מקומית. הופקדה בתאריך 21.4.23. לתכנית הוגשו 3 התנגדויות (כולל התנגדות עצמית טכנית של החברה). בשל הבחירות טרם התקיים דיון; בהתנגדויות. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי הבנייה במתחם.
קוקיס, בת-ים	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	2,013	95%	67%	57	114 יח"ד ו- 2,348 מ"ר מסחר	17,372	1: 3	ספטמבר 2016	הועדה המקומית דנה בתוכנית בשנים 2017 ו – 2018 והמליצה להפקיד לועדה המחוזית. ב-8.1.24 התכנית נידונה בוועדה המקומית בפעם השלישית והומלצה להפקדה. בימים אלו החברה משלימה את התנאים שקבעה הועדה המקומית בכדי להגיש את התכנית יחדיו לועדה המחוזית.
כצנלסון, יהוד	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	19,000	81%	67	272	622 יח"ד ו- 450 מ"ר מסחר	93,304	1: 3	ספטמבר 2015	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. הועדה המחוזית אישרה את התכנית להפקדה בתאריך 22.5.23. התכנית נמצאת במילוי תנאים להפקדה להתנגדויות. העירייה הצטרפה ל-ICR כמגישה של התוכנית.
אבא הלל רש"י, רמת גן	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	3,200	73%	67%	82	128 יח"ד	22,062	1: 2.77	ספטמבר 2014	התכנית הופקדה להתנגדויות והוגשו 3 התנגדויות בעניינה. הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות בתאריך 12.2.24. טרם התפרסמה החלטה. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי הבנייה במתחם
סולומון, נתניה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50	5,000	87%	67%	112	213 יח"ד ו – 367 מ"ר מסחרי	34,152	1: 3	אוקטובר 2022	ICR עורכת את מסמכי התוכנית להגשה לועדה המקומית. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום תוכנית במתחם.
סומקן, תל אביב	פינוי בינוי – טרם הוכרז	50%	4,800	72%	67%	168	292 יח"ד ו – 400 מ"ר מסחר	43,120	1: 2.8	דצמבר 2022	החברה פועלת לגיבוש חלופות תכנוניות והצגתן לצוות התכנון בעיריית תל אביב. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום תוכנית במתחם.

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[183]	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[184]	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט						
פרוג, רמת גן	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	7,300	73%	67%	142	207 יח"ד	44,032	1:2.5	אפריל 2023	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. התקבל אישור אדריכל העיר לחלופה נבחרת והחברה תערוך בתקופה הקרובה מסמכי תכנית להגשה לועדה המחוזית. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום תוכנית במתחם.
פנינת איילון, ת"א	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	כ- 7 דונם	70%	67%	122	68 יח"ד ו- 17,000 מ"ר מסחר ומשרדים	-	-	מאי 2023	ICR נמצאת בתיאומים עם עיריית תל אביב בנוגע לחלופת התכנון המיטבית במתחם זה. לקראת דיון בפורום מהנדס העיר. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום תוכנית במתחם.
פרויקטים מתחת ל-67% חתימות											
הורד א', אור יהודה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	4,500	66%	67%	88	224 יח"ד	27,048	1:3.55	אוגוסט 2021	בתיאום עם עיריית אור יהודה ומחוז תל אביב, קידמה החברה את תכנון הפרויקט. קידום התכנון נעצר לאור מחלוקות בין עיריית אור יהודה לרת"א, בנוגע למגבלות שדה"ת. בימים אלו הותנע התכנון מחדש מול עיריית אור יהודה והוגשה תכנית צל לכל המתחמים הסמוכים לפרויקט לבחינה כוללנית של העירייה.
הורד ב', אור יהודה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	4,500	43%	67%	88	224 יח"ד	27,048	1:3.55	דצמבר 2021	בתיאום עם עיריית אור יהודה ומחוז תל אביב, קידמה החברה את תכנון הפרויקט. קידום התכנון נעצר לאור מחלוקות בין עיריית אור יהודה לרת"א, בנוגע למגבלות שדה"ת. בימים אלו הותנע התכנון מחדש מול עיריית אור יהודה והוגשה תכנית צל לכל המתחמים הסמוכים לפרויקט לבחינה כוללנית של העירייה.
אנצ'ו סירני, גבעתיים	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	25%	17,000	11%	67%	312	424 יח"ד ו- 12,137 מ"ר מסחר	118,566	1:2.35	אפריל 2023	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. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום תוכנית במתחם.

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[183]	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[184]	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט						
מתחם רסקו, חולון	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה	50%	12,600	56%	67%	135	215 יח"ד ו-220 מ"ר מסחר	14,388	1:3	אוגוסט 2021	החברה בהליך פרה רולינג עם הועדה המקומית לקראת הגשת מסמכי תב"ע. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום תוכנית במתחם.
דה האז, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	1,040	61%	67%	18	19	3,210	1:2.6	יולי 2023	עם חתימת הרוב הנדרש, בכוונת החברה להגיש היתרי בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי בנייה במתחם.
פנקס, תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	1,480	31%	67%	26	33	7,354	1:1.35	מרץ 2023	עם חתימת הרוב הנדרש, בכוונת החברה להגיש היתרי בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי בנייה במתחם.
מעונות שרה, הרצליה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	18,200	66%	67%	186	401 יח"ד ו – 1,026 מ"ר מסחר	64,252	1:2.15	פברואר 2023	תכנית המתאר של שכונת מעונות שרה אושרה למתן תוקף ביום 2.1.22. התנגדויות שהוגשו לאחר מכן, נדחו על ידי ועדת הערר המחוזית. ICR מקדמת תכנית לאיחוד וחלוקה ותכנית עיצוב מול הועדה המקומית. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום התוכנית במתחם וצפויה להצטרף כמגישה בתוכנית.
הראה-נגבה, רמת גן	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	4,475	61%	67%	111	159 יח"ד ו – 200 מ"ר מסחר	33,856	1:2.6	מרץ 2023	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. התקבל אישור אדריכל העיר לחלופה נבחרת והחברה תערוך בתקופה הקרובה מסמכי תכנית להגשה לועדה המחוזית למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי בנייה במתחם.
חיפה, סטרומה (שלב א')	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	14,616	65%	67%	204	572 יח"ד ו – 620 מ"ר מסחר	62,134	1:3.4	מרץ 2018	לחברה נודע כי הועדה המחוזית אישרה את התוכנית להפקדה בתנאים ב18.3.24. ICR פועלת להשלים את התנאים. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי בנייה במתחם.

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[183]	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[184]	מועד התחלת החתמה של דיירים	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט						
חיפה, סטרומה (שלב ב')	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	13,079	54%	67%	160	766 יח"ד ו- 1,640 מסחר	49,406	1:3.4	מרץ 2020	לחברה נודע כי הועדה המחוזית אישרה את התוכנית להפקדה בתנאים ב18.3.24. ICR פועלת להשלים את התנאים. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי בנייה במתחם.
חיפה, סטרומה (שלב ג')	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	10,804	48%	67%	161	512 יח"ד ו- 1,040 מ"ר מסחר	49,110	1:3.4	יולי 2023	לחברה נודע כי הועדה המחוזית אישרה את התוכנית להפקדה בתנאים ב18.3.24. ICR פועלת להשלים את התנאים. למיטב ידיעת החברה, העירייה תומכת בקידום היתרי בנייה במתחם.
דרך ההגנה, תל אביב	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	50%	6,500	55%	67%	128	218 יח"ד ו- 500 מ"ר מסחר	38,888	1:1.7	ינואר 2024	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב. למיטב ידיעת החברה, בכוונת העירייה לערוך תוכנית כוללת לאזור מכוחה ניתן יהיה לפעול לקבלת היתרי בנייה.

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

שם פרויקט, עיר			מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח)[189]								קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.23)	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על יד יקבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
אחד העם, תל אביב	76,600	66,829	192	335,000	128,219	335,192	פריים + 0.7%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
מנרב ים, בת ים	92,000	50,000	137,600	385,000	88,119	522,600	פריים+0.8%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
הגפן, בר כוכבא, שלב א, הרצליה	145,130	-	211,950	466,422	199,165	678,372	פריים+0.8%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
הגפן, בר כוכבא, שלב ב, הרצליה	82,000	-	114,000	258,575	65,191	372,575	פריים+0.8%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
שדרות ירושלים – יפו, תל-אביב	30,000	-	1,213	243,255	10,053	273,255	פרים+-1.2%-1.5%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
אושן פארק 1 (נתניה 1013)	50,000	42,000	84,800	155,200	10,560	290,000	פריים+0.8%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
המסילה, הרצליה	40,000	-	144,000	115,000	50,944	299,000	פריים+0.8%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
אושן פארק 2 (נתניה 1009)	65,000	32,000	136,000	129,000	66,313	330,000	פריים+0.8%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
פארק צפון שלב א' (נווה גן)[190]	855,000	502,750	-	2,477,000	2,193,952	2,477,000	פריים+0.8%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה

[189] כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse).

[190] חלק אפקטיבי ICR הינו 57%.

8.9ב' ניתוחי רגישות

	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[191]		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
פרויקטים בקמה										
אחד העם, תל אביב	5,097	5%	2,549	3%	101,431	30%	(2,549)	- 3%	(5,097)	- 5%
מנרב ים, בת ים	13,263	50%	6,631	25%	26,587	20%	(6,631)	-25%	(13,263)	-50%
הגפן, בר כוכבא, שלב א, הרצליה	8,847	38%	4,424	19%	23,270	26%	(4,424)	-19%	(8,847)	-38%
הגפן, בר כוכבא, שלב ב, הרצליה	18,376	25%	9,188	12%	74,283	40%	(9,188)	-12%	(18,376)	-25%
שדרות ירושלים – יפו, תל-אביב	12,931	79%	6,466	39%	16,426	13%	(6,466)	-39%	(12,931)	-79%
אושן פארק 1 (נתניה 1013)	4,907	55%	2,453	27%	8,997	18%	(2,453)	-27%	(4,907)	-55%
המסילה, הרצליה	10,014	49%	5,007	25%	20,341	20%	(5,007)	-25%	(10,014)	-49%
אושן פארק 2 (נתניה 1009)	11,914	37%	5,957	19%	32,069	27%	(5,957)	-19%	(11,914)	-37%
פארק צפון, שלב א', נווה גן	143,697	63%	71,849	32%	227,866	21%	(71,849)	-32%	(143,697)	-63%
פרויקטים בתכנון										
ורטיקל סיטי (זכויות המשרדים המסווגים כמלאי מקרקעין)	209,322	39%	104,661	20%	533,017	25%	(104,661)	-20%	(209,322)	-39%
תל השומר	10,915	40%	5,457	20%	27,273	25%	(5,457)	-20%	(10,915)	-40%
פארק צפון, שלב ב', נווה גן	99,639	53%	49,819	26%	189,403	19%	(49,819)	-26%	(99,639)	-53%
ההסתדרות	99,560	34%	49,780	17%	294,705	30%	(49,780)	-17%	(99,560)	-34%

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, יתרת סכומים לקבל, הכרה בהכנסה, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו) הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים (לרבות ההנחות הכלולות בו), עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הסטאטוס התכנוני של הפרויקטים השונים והתכנון העתידי (לרבות עמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) 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; בהחתמה 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

[191] הרווח הגולמי המוצג כולל את הן ההכנסות בגין מכירת המלאי והן את ההכנסה בגין מרכיב המימון המשמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 5-11 של הרשות לניירות ערך)

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 מלחמת חרבות ברזל ושינויים תכופים ברגולציית המיסוי), - 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 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 היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עמידת רוכשי יחה"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; הרעה בסביבה הכלכלית (לרבות מלחמת חרבות ברזל, 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 2023, מתחם "שדה דב", זכויות המגורים פרויקט קנדה בסיטי וזכויות המגורים בפרויקט מידטאון ירושלים הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

8.10 מתחם שדה דב, תל-אביב– פרויקט בתכנון

8.10.1 הצגת הפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	מתחם "שדה דב"
מיקום הפרויקט:	מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 324, 314, 312, 209, 208, 169 ו-164, 15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב
תיאור קצר של הפרויקט:	480 יח"ד בשטח של כ-51,000 מ"ר לשיווק (כולל מרפסות) ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	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
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	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
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	8,647 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון ראשון 2023
מועד סיום שיווק צפוי:	שיווק במהלך הפרויקט
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	2029
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון שני 2024. ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון לפרויקט.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להוראות המכרז וחוזה 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 בהתבסס על מועד מסירת המגרש לידי החברה, על עיכובים בשל חרבות ברזל וסיבות נוספות (כשאין כל ודאות לכך). מסירת חזקה במגרש מאת רמ"י בוצעה ביום 8.2.24.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט .
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	רמ"י מבצעת עבודות פיתוח במתחם וכמו כן ישנן תשתיות קיימות בסביבת הפרויקט
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	על פי בדיקות שערכה החברה, לא נמצאו זיהומים בקרקע נכון למועד הדוח

8.10.2 מצב תכנוני

פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	כ- 46,000 לשיווק	480	ביום 2 בפברואר 2023 התוכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף. ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון לפרויקט.
שטחי מסחר	2,000[192]	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

[192] שטחי המסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה – ראה סעיף 9.

8.10.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים באלפי ש"ח)

	פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
עלויות שנצברו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	1,262,262	1,262,262	1,262,262
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	81,015	76,013	73,418
	עלויות מצטברות בגין בניה	---	---	---
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	130,960	47,917	4,728
	עלויות מצטברות אחרות	---	---	---
	סה"כ עלות מצטברת	1,474,237	1,386,192	1,340,408
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	1,474,237	1,386,192	1,340,408
עלויות שטרם נצברו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	57,384	49,993	ל.ר
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	820,945	775,650	ל.ר
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	137,801	217,735	ל.ר
	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	113,648	130,099	ל.ר
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	1,129,777	1,173,476	ל.ר
	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע	8%	7%	ל.ר

8.10.4 שיווק הפרויקט (נתונים באלפי ש"ח)

פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)		שנת 2023 כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2022
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	121	13	55	39	14	---
	יחידות דיור (מ"ר)	11,785	1,373	5,325	4,105	982	---
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	יחידות דיור	77,703	79,051	79,279	75,654	75,842	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	יחידות דיור (#)	121	121	108	53	14	---
	יחידות דיור (מ"ר)	11,785	11,785	10,412	5,087	982	---
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)	יחידות דיור	77,703	77,703	77,526	75,691	75,842	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	3,827,581	3,827,581	3,844,000	3,819,200	3,797,550	---
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	915,696	915,696	807,199	385,039	74,515	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	25%	25%	23%	11%	3%	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	359	359	372	427	466	---
	יחידות דיור (מ"ר)	34,330	34,330	35,703 (*)	41,028 (*)	45,133 (*)	---
	שטחי מסחר (מ"ר)	1,610	1,610	1,610	1,610	1,610	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי		1,097,505	1,097,505	1,145,706	1,280,077	1,378,149 (*)	---
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)		27	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)		82,379	---	---	---	---	---

(*) סווג מחדש

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

8.10.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים עד ליום 31 בדצמבר 2023 **(באלפי ש"ח)**

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (לא כולל מע"מ)
עד ליום האחרון של 2023	-	63,524
שנת 2024	-	143,209
שנת 2025	109,570	91,586
שנת 2026	156,529	70,747
שנת 2027	289,579	83,586
שנת 2028 **ואילך**	226,967	329,995
סה"כ	782,646	782,646

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מועד קבלת היתרי הבנייה; (ב) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ג) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט, בהתחשב גם במלחמת חרבות ברזל) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

8.10.6 רווחיות גולמית נתונים באלפי ש"ח

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
		שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		3,271,438	---	---
עלויות פרויקט צפויות		2,604,465	---	---
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		667,973	---	---
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		667,973	---	---
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		---	---	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		667,973	---	---
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		20%	---	---
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	83,000	---	---

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

8.10.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר- מיליוני ש"ח					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	916	791	667	543	418
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	407	537	667	797	927

8.10.8 מימון ספציפי

נכון למועד דוח זה, חברת הפרויקט טרם התקשרה בהסכם לליווי 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%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2023**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	1,210,700
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	--
	31.12.2022	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	15,072
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	1,222,120
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**") יצוין, כי בחודש יולי 2023 התקשרה חברת הפרויקט עם הבנקים

פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
	הממממנים בהסכם שוברים לפיו רוכשי יחה"ד ישלמו באמצעות שוברים והתמורות שיתקבלו ישמשו לפירעון חלקי של האשראי (משמעות הדבר היא שבהתאם לתנאי ההסכמים עם הרוכשים, עם קבלת פנקסי השוברים 20% מהתמורה תשולם באמצעות שוברים). בשלב זה רק חלק מן הבניינים ששווקו נכללו תחת הסדר השוברים והחברה צופה שבמהלך הרבעון השני 2024 ימסרו פנקסי השוברים גם ליתר הרוכשים בפרויקט. בהתאם יתרת האשראי נכון למועד דוח זה הינה כ-1,156 מיליון ש"ח. חברת הפרויקט מנהלת מו"מ עם הבנקים הממממנים להעמדת הסכם ליווי ולהערכתה (כשאין כל ודאות לכך) הסכם ליווי ייחתם ברבעון השלישי של שנת 2024 (האמור כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד להלן).
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]:	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 מאמצעיה 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 מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות שינוי שליטה[193]. ולרבות במקרה שיתברר כי קיים חשש סביר לאי קבלת האישורים והיתרים 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
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא. יצוין, כי החברה העמידה ערבות ללא הגבלה בסכום לטובת הבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט לממממים.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	---
בטחונות:	כמפורט בסעיף 8.10.6 להלן

8.10.9 <u>שעבודים ומגבלות על הקרקע</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	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 בחשבונות 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 המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין של הלווה;	1,516,237
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	---

[193] "**שינוי שליטה**" לעניין זה משמעו - הלווה מתחייבת כי עד למועד פירעון האשראי וכל החובות הנובעים ממנו לבנק, לא יחול שינוי בבעלות ו/או בשליט בלווה במישרין ו/או בעקיפין לרבות, אך לא רק, שינוי בבעלי 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" משמעם - כמובנם בחוק ניירות ערך התשכ"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.

8.10.10 <u>רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים</u>

להלן ההנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי :

פרויקט מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
רווח גולמי צפוי :	667,973
התאמות לעודפים, סה"כ[194]:	163,004
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	727,003
מועד צפוי למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים בפרויקט כפופה לאישור הבנק אשר יעמיד מימון לפרויקט. לרוב משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט.

[194] ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי.

8.11 זכויות המגורים בפרויקט קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב – פרויקט בתכנון[195]

8.11.1 הצגת הפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה 81%)	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	פרויקט קנדה בסיטי
מיקום הפרויקט:	זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 המצויים בפינת הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24 בתל-אביב.
תיאור קצר של הפרויקט:	מגדל בן 40 קומות בשטח הפרויקט בשטח כולל (לפי תב"ע בתוקף) של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יח"ד בשטח של כ - 10,011 מ"ר (87 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יח"ד); (ב) שטחי משרדים ו/או מלונאות ומסחר בשטח של כ- 25,047 מ"ר; ו-(ג) מבני ציבור בשטח של כ- 2,370 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	81%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	כמפורט בסעיף 1.3 לעיל
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	דצמבר 2017 (ביחס ל-50%) ודצמבר 2021 (ביחס ליתרת ה-50%)[196]
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	10,775 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון אחרון 2024
מועד סיום שיווק צפוי:	שיווק לאורך תקופת בניית הפרויקט
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	2029
מועד התחלת עבודות הריסה [בפועל]:	עבודות ההריסה הושלמו במהלך 2023
הסכמים עם קבלני ביצוע:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	הסכם שיתוף עם הבעלים של יתרת המקרקעין כמפורט בהערת שוליים 180 להלן.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט .
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

8.11.2 מצב תכנוני

קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	10,011 מ"ר	102	ביום 18.2.2024 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי.
שטחי משרדים/מלונאות	25,047	---	
מבני ציבור	2,370	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

8.11.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)		שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	199,675	199,675	199,675
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	22,243	22,243	12,249
	עלויות מצטברות בגין בניה	9,734	5,428	3,466
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	40,241	25,125	20,217
	עלויות מצטברות אחרות	--	--	--
	סה"כ עלות מצטברת	271,894	252,471	235,607
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	--	--	--
עלויות שיושקעו עד	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

---

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

196 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 והחובות בגין חלקו בקרקע.

קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)		שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
	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 (%)	ל.ר	ל.ר	ל.ר

8.11.4 שיווק הפרויקט

נכון למועד דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט. החברה בוחנת אפשרות לשווק את הפרויקט במתווה של קבוצת רכישה חלף פרויקט יזמי (כשאין כל ודאות לכך).

8.11.5 מימון ספציפי

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

8.11.6 שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבודים קבועים ושעבוד צף, מדרגה ראשונה, כפי שהוסכם עם הבנק (בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע, שעבוד חשבונות 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;	530,258
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה להבטחת כל התחייבויות חברת הפרויקט.	---

8.11.7 רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

להלן ההנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי:

קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	דירות מגורים	חניות
מספר יח"ד	102	102
מחיר למ"ר ממוצע (ללא מע"מ)	102,564	---
שטח דירות במ"ר /(מספר חניות)	10,011	---
סך הכל הכנסות	1,026,769	---

קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 81%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	
רווח גולמי צפוי :	241,192
התאמות לעודפים, סה"כ[197]:	(28,594)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	212,598
מועד צפוי למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים בפרויקט כפופה לאישור הבנק אשר יעמיד מימון לפרויקט. לרוב משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט. **[חברה – אני חושבת שהנוסח הנ"ל מתאים יותר – בנוסף ככל שהפרויקט יבוצע במתכונת של קבוצת רכישה מה המשמעות של האמור בסעיף זה לעיל?]**

[197] ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי.

8.12 <u>פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) – פרויקט בתכנון</u>[198]

8.12.1 <u>הצגת הפרויקט</u>

(נתונים לפי 100%. חלק החברה 73%)	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט:	פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)
מיקום 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.
תיאור קצר של הפרויקט:	כ – 1,000 יח"ד (מתוכן 200 יח"ד להשכרה) בשני מגדלים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ- 41,000 מ"ר לשיווק, 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. הדירות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה. על פי התב"ע, הדירות להשכרה יהיו בבעלות אחודה ויעמדו להשכרה לתקופה של עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 בשכר דירה בתנאי שוק חופשי (ללא מחיר מפוקח). בחלוף עשר שנים – ניתן יהיה למכור אותן ללא כל מגבלה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	73%[199]
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	אוקטובר 2020[200]
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	17 דונם (ביחס למתחם בכלולותו)
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון רביעי 2023
מועד סיום שיווק צפוי:	שיווק לאורך תקופת בניית הפרויקט
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	רבעון רביעי 2029
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון רביעי 2021
הסכמים עם קבלני ביצוע:	קיים הסכם עם קבלן חפירה ודיפון.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה[201]
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם למכרז, השלמת הבניה תהיה תוך 48 חודשים מאישור המכרז ע"י ועדת המכרזים ובמגרשים מסוימים מהמקרקעין ייבנו מבני ציבור ומוסדות לטובת עיריית ירושלים. החברה קיבלה ארכה של שנה על ידי רמ"י. להערכת החברה תינתן ארכה נוספת במועדי הבנייה (כשאין כל ודאות לכך).
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט .
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

---

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

199 ביום 24 בספטמבר 2020 התקשרו החברה, חברת הפרויקט ופאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ (חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) עם מור קופות גמל בע"מ בהסכם בעלי מניות (להלן: "**הסכם 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 תהוונה 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: "**השקעת השותפים הנוספים**", השקעת השותף והשקעת השותפים הנוספים תקרא להלן יחד: "**השקעות השותפים**") בתמורה להקצאה של מניות בחברת הפרויקט, אשר תהוונה 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 לפירעון כל או חלק מההון העצמי שהועמד על ידי החברה לצורך תשלום התמורה כאמור לעיל (לרבות מס הרכישה בגין רכישת הפרויקט).

200 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 כדין 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).

201 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.

8.12.2 מצב תכנוני

פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	41,000 מ"ר לשיווק	692[202]	

8.12.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

	פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	306,650	306,650	306,650
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	25,606	25,291	25,291
	עלויות מצטברות בגין בניה	34,730	17,274	5,487
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	33,275	15,219	6,870
	עלויות מצטברות אחרות	--	--	--
	סה"כ עלות מצטברת	**400,261**	**364,434**	**344,298**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	400,261	ל.ר	ל.ר
עלויות יקרות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	ל.ר	ל.ר
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	193,770	ל.ר	ל.ר
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	731,086	ל.ר	ל.ר
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	95,388	ל.ר	ל.ר
	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	196,617	ל.ר	ל.ר
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	1,216,861	ל.ר	ל.ר
	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)	5%	ל.ר	ל.ר

8.12.4 שיווק הפרויקט[203]

	פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	שנת 2023					שנת 2022
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	125	112	13	---	---	---
	יחידות דיור (מ"ר)	6,768	5,779	989	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	יחידות דיור	64,808	65,934	58,227	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	יחידות דיור (#)	125	125	13	---	---	---
	יחידות דיור (מ"ר)	6,768	6,768	989	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)	יחידות דיור	64,808	64,808	58,227	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	2,777,543	2,777,543	2,690,415	---	---	---
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	438,619	438,619	57,586	---	---	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	18%	18%	2%	---	---	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	567 (*)	567 (*)	679 (*)	---	---	---
	יחידות דיור (מ"ר)	36,167 (*)	36,167 (*)	41,946 (*)	---	---	---
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		337,166	---	---	---	---	---
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)		27	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)		67,470	---	---	---	---	---

(*) סווג מחדש

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

202 לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל - 692 דירות (חלף 800), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק. לפרטים אודות יתרת זכויות החברה בשטחים לתעסוקה, מלונאות ויחידות דיור להשכרה – ראה בפרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

203 הטבלה שלהלן כוללת רק את דירות המגורים המוצגות בסעיף המלאי בדוחות הכספיים, יתרת הזכויות בקרקע (דיור להשכרה, משרדים, מלונאות ומסחר) מוצגים בדוחות הכספיים בסעיף נדלן להשקעה כמפורט בסעיף 9 להלן.

8.12.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים עד ליום 31 בדצמבר 2023 **(באלפי ש"ח)**

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (לא כולל מע"מ)	**סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (לא כולל מע"מ)**
עד ליום האחרון של 2023	-	23,744
שנת 2024	15,423	53,373
שנת 2025	38,559	-
שנת 2026	92,541	77,117
שנת 2027	131,099	-
שנת 2028 **ואילך**	107,964	231,352
סה"כ	385,586	385,586

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מועד קבלת היתרי הבנייה; (ב) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ג) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט, בהתחשב גם במלחמת חרבות ברזל) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

8.12.6 רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
		שנת 2023	**שנת 2022**	**שנת 2021**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		2,373,968	---	---
עלויות פרויקט צפויות		1,617,122	---	---
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		756,846	---	---
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		756,846	---	---
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		---	---	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		756,846	---	---
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		32%	---	---
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	64,690	---	---
	מסחרי	---	---	---
	משרדים	---	---	---
	אחר	---	---	---

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

8.12.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר – מיליוני ש"ח					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	956	856	757	657	558
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	595	676	757	838	919

8.12.8 מימון ספציפי

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%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2023**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	537,179
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	--
	31.12.2022	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	457,529
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	--
מוסד מלווה:			בנק מקומי
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			1 באוקטובר 2020
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			458 מיליון ש"ח
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			---
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			פריים + 0.84% (ריבית אפקטיבית של 7.05%)
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]:			תנאים מוקדמים להעמדת ההלוואה: העמדת ההלוואה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים לרבות השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מכ-81 מיליון ש"ח ורישום כל הבטוחות לטובת הבנק. עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו שיגיע לבנק בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלומו ולא העולה על 7 ימים; אם תחול הרעה ממשית במצבה הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסים של חברת הפרויקט ו/או במצב העסקים שלה; אם יחול שינוי שליטה בחברת הפרויקט (למעט כאמור להלן[204]); יינקטו כנגד חברת 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:			---
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			ל.ר
בטחונות:			כמפורט בסעיף 8.12.6 להלן.

8.12.9 שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)**
שעבודים	דרגה ראשונה	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;	860,361
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבויות ללא הגבלה בסכום בחתימת החברה ובחתימת חברת פאנגאיה ישראל ט.ר. בע"מ (100%).	---

[204] 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.

8.12.10 <u>רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים</u>

להלן ההנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי:

פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	דירות מגורים	חניות
מספר יח"ד	692	כ-300
מחיר למ"ר ממוצע (ללא מע"מ)	55,292	---
שטח דירות במ"ר /(מספר חניות)	42,935	---
סך הכל הכנסות	2,373,968	---

פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 73%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	
רווח גולמי צפוי :	552,498
התאמות לעודפים, סה"כ[205]:	118,832
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	433,666
מועד צפוי למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים בפרויקט כפופה לאישור הבנק אשר יעמיד מימון לפרויקט. לרוב משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט.

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכרה בהכנסה, 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 <u>מידע הצופה פני עתיד</u> (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט 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 בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות בקשר עם האמור עם מלחמת חרבות ברזל ככל שתואר/תורחב לחזיתות נוספות כאמור בסעיף 5 לעיל ולרבות עליית הריבית והאינפלציה). 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 הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט 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 (לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל ועליית הריבית והאינפלציה) 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.

[205] ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי.

8.13 **<u>לקוחות</u>**

"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.

8.14 **<u>שיווק</u>**

שיווק הפרויקטים שצוינו לעיל נעשה על ידי שימוש במאגר משקיעים של החברה הגדל מעת לעת. משקיעים אלו ממליצים בפני משקיעים פוטנציאלים אחרים על השתתפות בפרויקטים של החברה והכוונה כי אלו יצטרפו לפרויקטים הבאים. לחברה מאגר לקוחות פוטנציאלים, 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.

8.15 **<u>תחרות</u>**

ענף הבניה בישראל בכלל ובגוש דן בפרט מאופיין בתחרותיות 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 פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאלים אשר ישיאו ערך למשקיעים בהם. לפרטים נוספים ראה סעיפים 8.1.6 לעיל.

8.16 **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

<u>פרויקטים בהקמה</u> - בכוונת הקבוצה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה.

<u>פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע</u> – בכוונת הקבוצה להמשיך ולפעול לקידום תכנית בנין עיר והליכי הרישוי וביצוע של הפרויקטים בתחום הפעילות.

<u>פרויקטים בהתחדשות עירונית</u> – 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.

8.17 **<u>גורמי סיכון</u>**

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 21 להלן.

9. <u>תחום הנדל"ן המניב בישראל</u>

9.1 <u>מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב</u>

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

<u>נדל"ן מניב</u>

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	שווי בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)[206]	תיאור	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (100%) מלאה) (באלפי ש"ח)[207]	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2023	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2023
									יתרת חוב ליום 31.12.2023	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
פרויקט מידטאון תל-אביב (שטחי מסחר וחניון)[208] **(פרויקט מהותי)**	תל-אביב	2011	81%	478,264	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)	כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 640 חניות	29,782	24,123	256,867	צמודת מדד נושאת ריבית קבועה 4.09%	16.3.2025	54%	כ-100%
פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט)	הרצליה	2016	24.13%[209]	305,095	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט[210]	כ-44 אלף מ"ר משרדים,כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	64,507	15,566	207,734	1.29% צמוד למדד על כ-90% מהלוואה, היתרה ממשלתי בנק ישראל+1.75%	10.9.2035	68%	100%
בית ישראל קנדה (לשעבר בית אמריקה)	תל-אביב	2019	36%	221,199	בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר	7,800 משרדים וכ – 600 מ"ר מסחר	10,972	3,950	113,763	פריים+1%-1.5%	1.9.2029	51%	98%
2 קומות משרדים בפרויקט מידטאון תל אביב[211]	תל-אביב	2011	100%	84,700	2 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	כ – 3,100 מ"ר ו-44 חניות	4,267	4,267	38,714	3.3% שקלי	27.8.24	46%	כ-100%
קומת משרדים בפרויקט החושלים[212]	הרצליה	2010	100%	25,200	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	1,440 מ"ר ו – 28 חניות	1,424	1,424	9,338	פריים+1.1%	29.12.2035	37%	100%
קומת משרדים בפרויקט אליפלט	תל-אביב	2010	100%	28,520	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	1,675 מ"ר ו – 10 מקומות חניה	2,074	2,074	15,567	צמוד מדד -0.94 2.55%	26.6.2025	55%	כ-100%

[206] ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישות הכלולה.

[207] ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

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

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

[210] לפרטים אודות הסכם השכירות עם חברת מייקרוסופט ראה סעיף 10.11.2 לדוח ברנע 2020.

[211] בחודש אוקטובר 2023 רכשה חברת בת 65 מקומות חניה (כולל מכפילים) בפרויקט. בשלב זה טרם הושכרו החניות הנוספות ועל כן אינן כלולות בתחשיב ה – NOI.

[212] בחודש ינואר 2024 חתמה החברה על הסכם לרכישת חצי קומת משרדים נוספת בפרויקט תחת הסכם שכירות קיים. השלמת העסקה צפויה להתרחש באוגוסט 2024.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור) סופי	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.2023 [206] (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)[207]	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2023	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2023
									יתרת חוב ליום 31.12.2023	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
פרויקט לייב	תל-אביב	2010	100%	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	3,189	125 מ"ר מסחר	199	199	---	---	---	---	100%
שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט דה וינצ'י	תל-אביב	2016	46%	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	418,014	כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-270 חניות	30,986	14,254	287,468	צמודת מדד -3.615%	6.8.2035	69%	97%
שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י[213]	תל-אביב	מועדים שונים	100%		65,134	כ-2,100 מ"ר	4,926	4,926	41,422	צמודת מדד 4.72%	5.7.2026	64%	76%

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

נדל"ן מניב בהקמה:

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)[214]	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 (100%) (באלפי ש"ח)[215]	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.23	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2023
												יתרת חוב ליום 31.12.23	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר) **(פרויקט מהותי)**	ירושלים	2020	73%[216]	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היזמי השקעה בקרקעות). לפרטים ראה סעיף 8.12 לעיל	460,100	1,917,437	1,399,729	כ-58,000 מ"ר משרדים,כ-3,200 מגורים להשכרה, כ-6,000 מ"ר מסחר, כ-15,000 מ"ר מלונאות וכ-650 חניות	2029	141,877	103,570	287,742	פריים +0.84%	30.10.2025	63%	---
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 מרתפים והעבודות מבוצעות בהתאם	46,295	182,000	17,290	---	רבעון שלישי 2025	טרם נקבע	טרם נקבע	7,458	פריים+ 1.5%	30.10.2026	16%	---
מגרש 4001	הרצליה	---	10.9%	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	32,270	312,000	34,008	---	2028	טרם נקבע	טרם נקבע	---	---	---	---	---

[214] ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישות הכלולה.

[215] ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

[216] לפרטים אודות ההסכם עם השותפים ראה סעיף 8.12 לעיל.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)[214]	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) (100%) (באלפי ש"ח)[215]	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.23	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2023
												יתרת חוב ליום 31.12.23	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
				מרתפים והעבודות מבוצעות בהתאם.												
הגפן, בר כוכבא – שטחי מסחר	הרצליה	פרויקט פינוי בינוי	50%	1,280 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט הגפן שלב א' ושלב ב' המוחזק על ידי ICR	36,962	3,185	1,592	1,280	2025	3,379	1,690	---	---	---	---	39.2%
פארק צפון (נווה גן) – שטחי מסחר	רמת השרון	2021	-25% 50%	2,430 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון המוחזק על ידי ICR (כמפורט בסעיף 8.7 לעיל[217]	54,771	31,326	15,681	2,430	2027 - 2029	---	---	---	---	---	---	---

[217] לפרטים אודות עסקה למכירת 50% מהזכויות בקרקע ראה העי"ש 169 לעיל.

עתודות קרקע עיקריות בתחום הנדל"ן המניב:

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור) סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.23[218] (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/דיור להשכרה ומעונות סטודנטים	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)[219]	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2023	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2023
												יתרת חוב ליום 31.12.2023	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) **(פרויקט מהותי)**[220]	רמת גן	2021	74%[221]	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 ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.[222]	743,899	2,090,836	1,547,218	117,429	2030	206,923	153,123	455,823	פריים+0.2%	15.11.24	61%	-
בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום)	רמת גן	2018-2020	51.1%	פרויקט להקמת מגדל משרדים ומסחר	388,500	854,925	436,867	63,000 מ"ר משרדים ו- 2,000 מ"ר מסחר	טרם נקבע	105,097	53,704	121,636	פריים + 0.55%	30.11.2024	31%	-
מתחם שדה דב	תל - אביב	2021	100%	פרויקט מגורים (כמפורט בסעיף 8.10 לעיל) הכולל 2,000 מ"ר מסחר	42,000	13,356	13,356	כ- 2,000	2029	4,830	4,830	---	---	---	---	---
שטחי תעסוקה בפרויקט קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר)[223]	תל-אביב	2018	81%	פרויקט מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר כמפורט בסעיף 8.11 לעיל[224]	160,700	379,945	307,756	25,054	2029	62,146	50,338	105,816	פריים+1%	31.3.2025	66%	---

218 ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישות הכלולה.

219 ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

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

221 חברה כלולה.

222 לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) החליטה החברה הכלולה כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בפרויקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין. הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה.

223 ראה התייחסות בסעיף 8.11.4 לעיל לעניין אפשרות סיווג מחדש של הנכס.

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

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.23[218] (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/דיור להשכרה ומעונות סטודנטים	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)[219]	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2023	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2023
												יתרת חוב ליום 31.12.2023	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד	תל-אביב	דצמבר 2016	90%	בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות[225]	18,900	45,039	40,535	3,100	טרם נקבע	6,996	6,296	---	---	---	---	---

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 לרבות לאור מלחמת חרבות ברזל ועליית הריבית והאינפלציה); 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 תישא 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.

[225] 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- כ- 4,970 מ"ר.

9.1.1 <u>מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

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 להשקעה בהקמה בין בדרך 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, שטחי משרדים ומסחר בפרויקט דה וינצ'י, קומת משרדים בפרויקט החושלים, קומת מסחר בפרויקט אליפלט – ביחס לפרויקטים שהסתיימו; שטחי משרדים, דיור להשגה ומסחר בפרויקט מידטאון ירושלים 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 עליהן ייבנו שטחי תעסוקה ו/או מסחר כגון בניין ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), בית ישראל קנדה (בית אמריקה לשעבר), חלק מפרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק") ופרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה).

9.1.2 <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

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 להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 וכיו"ב.
בנוסף, בחלק מן הפרויקטים קיימות לחברה זכויות בדירות להשכרה ו/או מעונות סטודנטים אשר צפויים לשמש כנדל"ן מניב בהתאם לתקופות והמגבלות החלות עליהם על פי התב"עות הרלבנטיות. כך לדוגמא בפרויקט ורטיקל ייבנו על ידי החברה 400 יח"ד אשר על פי התב"ע 75% מהן ניתן יהיה להשכיר בשוק חופשי ו – 25% מהן יושכרו בשכ"ד מפוקח, וכן 350 מעונות סטודנטים אשר מתוכם כ – 30% בשכר דירה מפוקח, והכל - לתקופה של עשרים שנה. לאחר תקופה זו ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי ללא מגבלות. בפרויקט מידטאון ירושלים יבנו על ידי החברה כ - 200 יח"ד אשר על פי התב"ע ישמשו כיחידות להשכרה בשוק חופשי לתקופה של עשר שנים, ולאחר מכן, ניתן יהיה למכור אותן בשוק החופשי ללא מגבלות.

9.1.3 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

לאחר הטלטלה ששוק 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 ותתכן ירידת מחירי השכירות בחוזים עתידיים. כמו כן, עליית הריבית עשויה להשפיע בעתיד על שיעורי ההיוון לפיהם מוערכים חלק משטחי הנדל"ן המניב המושכרים. לאור העובדה שבשלב זה, מרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים, בשלב זה החברה אינה צופה ירידה בשווי נכסי הנדל"ן המניב שלה. כמו כן, חוזי השכירות של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן, חשיפת החברה לעליית המדד, אינה מהותית.

להרחבה בנושא זה, ראה סעיף 5 לעיל.

9.1.4 <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

לדעת החברה, גורמי ההצלחה 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.

9.1.5 <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>
מחסום כניסה עיקרי לתחום הנדל"ן המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרוייקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.

9.1.6 <u>האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים</u>
נכון למועד דוח זה, עיקר הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, ממוקמים במרכז הארץ בעיקר בערים תל-אביב והרצליה ובירושלים (פרויקט מידטאון (לשעבר "שערי צדק")).

9.1.7 <u>סוגי הנכסים והשימושים בהם</u>
נכון למועד זה, סל הנכסים של החברה מורכבים משטחי משרדים, מסחר, חניון ודיור להשכרה 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 (כולן או חלקן) 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 כשאין כל ודאות לכך.

9.1.8 <u>סוגי שוכרים</u>
נכון למועד דוח זה, אין מאפיינים יחודיים לשוכרים בנכסי החברה. ביחס למבנה המשרדים בפרויקט סי טאוור, השותפים בפרויקט סי טאוור התקשרו עם מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח (2002) בע"מ (להלן: "**מיקרוסופט**") בהסכם להשכרת מרבית שטחי המשרדים בפרויקט סי טאוור.

9.1.9 <u>מדיניות רכישת נכסים</u>
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.

9.1.10 <u>מדיניות מימוש נכסים</u>
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.

9.2 תמצית תוצאות

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2021 עד 2023 (באלפי ש"ח):

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	61,521	64,587	43,057
סך הוצאות הפעילות (מאוחד)	13,901	22,885	12,835
רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)	14,409	150,219	327,886
רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)	62,029	191,921	358,108
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)	43,356	57,380	32,557
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)	35,621	49,501	27,223
סה"כ NOI (מאוחד)	47,620	41,702	30,222
סה"כ NOI (חלק החברה)	39,885	33,824	24,888

9.3 אזורים גיאוגרפים

לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

9.4 **פילוחים ברמת תחום הפעילות**[226]

9.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
			במ"ר/ מס' חניות			במ"ר
ישראל	מאוחד	שנת 2023	19,289	12,555	959	31,845
	חלק החברה		16,305	10,196	771	26,501
אחוז מסך שטח הנכסים	מאוחד		61%	39%	ל.ר	100%
	חלק החברה		62%	38%	ל.ר	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2022	17,263	12,532	959	29,795
	חלק החברה		14,254	10,176	771	24,431
אחוז מסך שטח הנכסים	מאוחד		58%	42%	ל.ר	100%
	חלק החברה		58%	42%	ל.ר	100%

9.4.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (נתונים באלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
ישראל	מאוחד	שנת 2023	385,724	453,689	181,849	1,021,262
	חלק החברה		316,632	368,094	146,403	831,128
אחוז מסך כל שווי הנכסים	מאוחד		38%	44%	18%	100%
	חלק החברה		38%	44%	18%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2022	382,275	362,531	181,385	926,191
	חלק החברה		313,468	294,256	146,063	753,786
אחוז מסך כל שווי הנכסים	מאוחד		41%	39%	20%	100%
	חלק החברה		42%	39%	19%	100%

9.4.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים (נתונים באלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
ישראל	מאוחד	שנת 2023	20,226	29,668	8,684	58,617
	חלק החברה		16,887	24,056	6,996	47,939
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	מאוחד		35%	51%	15%	100%
	חלק החברה		35%	50%	15%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2022	19,227	20,965	6,787	46,978
	חלק החברה		15,984	17,055	5,442	38,432
אחוז מסך כל NOI של הנכסים	מאוחד		41%	45%	14%	100%
	חלק החברה		42%	44%	14%	100%

[226] 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. כמו כן לא נלקחים בחשבון פרטי חברות כלולות. להלן פירוט הנכסים המוצגים תחת "משרדים": פרויקט סי טאוור (מייקרוסופט), קומות משרדים בפרויקטים – מידטאון ת"א, דה וינצ'י ת"א, אליפלט והחושלים. נכסים המוצגים תחת "מסחר": מידטאון ת"א מסחר, למד,ולייב.

9.4.4 רווחי או הפסדי שערוך לפי אזורים ושימושים(נתונים באלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
ישראל	מאוחד	שנת 2023	5,506	6,252	---	11,758
	חלק החברה		4,473	5,064	---	9,538
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	מאוחד		47%	53%	---	100%
	חלק החברה		47%	53%	---	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2022	32,323	40,580	---	72,903
	חלק החברה		28,959	32,870	---	61,829
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	מאוחד		44%	56%	---	100%
	חלק החברה		47%	53%	---	100%

9.4.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי ושימושים

	משרדים		מסחר		חניון (מחיר שכ"ד חודשי ממוצע לחניה)	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
ישראל	112	98	213	206	793	787

9.4.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

	משרדים		מסחר		חניון	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
ישראל	98%	99%	100%	100%	99%	99%

9.4.7 מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

	משרדים		מסחר		חניון	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
ישראל	5	4	1	1	3	3

9.4.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל פי שווי בסוף שנה לפי ושימושים

	משרדים		מסחר		חניון	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
ישראל	5.25%	5.03%	6.5%	*5.78%	4.8%	3.74%

* 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:

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2024	רבעון 1	16,507	-	1	141	16,507	-	-	-
	רבעון 2	16,624	-	1	46	16,673	-	-	-
	רבעון 3	16,563	-	1	138	16,662	-	-	-
	רבעון 4	16,238	-	4	746	16,711	-	2	288
שנת 2025		53,400	-	12	4,065	59,640	-	3	3,014
שנת 2026		45,177	-	8	3,743	57,886	-	2	351
שנת 2027		37,988	-	5	3,824	57,694	-	4	372
שנת 2028 ואילך		167,823	-	12	8,340	623,838	-	33	17,019
סה"כ		**370,320**	**-**	**44**	**21,042**	**865,611**	**-**	**44**	**21,042**

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 2023 (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.

9.6 שוכרים עיקריים (מצרפי)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2023.

9.7 **נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי**

אזור	משתנים	תקופה		
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
ישראל – משרדים, מלונאות, דיור להשכרה וחניות	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	2	3	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	91.13	93.1	80
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)	30,600	44,196	7,244
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ₪)	558,222	535,185	285,731
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד)(באלפי ₪)	30,600	44,196	16,450
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)(באלפי ₪)	2,411,437	1,386,488	1,105,618
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	0%	1%	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) אומדן)(באלפי ₪)	---	---	---

9.8 **קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי**

אזור	משתנים		תקופה		
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה, באלפי ש"ח (במאוחד)		98,122	93,147	43,800
	סה"כ שטח הקרקעות בתום שנה (באלפי מ"ר)		2.59	2.59	2.4
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות בניה מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	משרדים	12.52	12.52	11.43
		מסחר	---	---	
		חניון	---	---	

9.9 **זכויות בנייה בלתי מנוצלות**

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, אין בנכסים המניבים של החברה (שאינם מבנים בהקמה ו/או קרקעות) זכויות בנייה שאינן מנוצלות.

9.10 **רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי**

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

אזור		פרמטרים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
ישראל	**נכסים שנמכרו**	מספר נכסים שנמכרו בתקופה*	--	2	1
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	--	257,800	15,200
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) (*)	--	24.843	2,700
		רווח\(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	--	86,968	1,800
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	2	2	2
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	20,500	30,985	61,100
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) (*)	4.5 מ"ר ו - 65 חניות	5.29	2.9

(*) השטחים מייצגים את שטח הקרקע שנרכש

חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

9.11 **<u>נכסים מהותיים</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם הבורסה), זכויות משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר בפרויקט מידטאון ירושלים וזכויות המסחר והחניון בפרויקט מידטאון תל-אביב הינם פרויקטים מהותיים בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה.

9.11.1 <u>מסחר וחניון פרויקט מידטאון תל - אביב – נדל"ן מניב</u>

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.

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (במטבע המסחרי)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למטרים רבועים של נכסי השוואה]
פרויקט מידטאון	אזור	תל-אביב[227]	2023	478,264	478,264	24,926	20,227	4.2%	5.9%	5.9%	53.7%	6,252	100%	214	אינג' יוסף זרניצקי	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	שיעורי היוון נכס: 6.75%-7.5%, מסכי פרסום: 10%
	ציון המטבע המסחרי	ש"ח															
	שימוש עיקרי	שטחי מסחר וחניון	2022	471,255	471,255	26,968	21,021	4.5%	5.6%	5.6%	57%	40,580	100%	207	אינג' יוסף זרניצקי	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	שיעורי היוון נכס: 6.75%-7.5%, מסכי פרסום 7%-10%
	עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	כ-470,000															
	חלק התאגיד [%]	81%	2021	431,598	431,598	19,058	10,767	2.4%	4.67%	2.30%	64.88%	(1,736)	77% (*)	198	אינג' יוסף זרניצקי	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	שיעורי היוון – 6.00% - 6.50%
	שטח (מ"ר)	כ-18 אלפי מ"ר															

(*) הנתונים לעיל אינם כוללים את בית המלון אשר מופיע בסעיף רכוש קבוע.

[227] דרך מנחם בגין 144, תל-אביב.

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו			תקופת הדיווח	נתונים כספיים				שיעור השלמה בתום שנה [הנדסי/כספי] (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי)	נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) [Cap Rate / שיעור היוון], שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי.
					שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	רווחי שערוך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)					
ציון שם הנכס	מידטאון ירושלים	**נתונים שנתיים על הנכס**	**שנת 2023**	288,104	460,100	460,100	52,598	1.5%	0%	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושמאי מקרקעין	גישת ההשוואה	מגורים עיקרי להשכרה: 15,000 ₪ למ"ר מלונאות ברוטו (זכויות): 7,000 ₪ למ"ר תעסוקה: 5,000 ₪ למ"ר עם מקדם הפחתה לשיווק ופריסת מכירות 0.9. מסחר: 10,000 ₪ למ"ר מבנה לשימור המיוחס למלון: 10,500 ₪ למ"ר
ציון מיקום הנכס	ירושלים											
ציון מטבע פעילות	ש"ח		**שנת 2022**	262,201	381,600	381,600	81,380	0%	0%	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושמאי מקרקעין	גישת ההשוואה	מגורים עיקרי להשכרה: 11,250 ₪ למ"ר מלונאות ברוטו (זכויות): 7,000 ₪ למ"ר תעסוקה: 4,000 ₪ למ"ר עם מקדם הפחתה 0.95. מסחר: 8,000 ש"ח למ"ר מבנה לשימור המיוחס למלון: 10,500 ₪ למ"ר
מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	2020											
חלק התאגיד בפועל () (%)	73%											
שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד											

מועד סיום בניה משוער	רבעון רביעי 2029		**שנת 2021**	247,714	285,732	285,732	53,314	0%	0%	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושמאי מקרקעין	גישת ההשוואה	מגורים עיקרי להשכרה: 9,450₪ למ״ר מלונאות ברוטו (זכויות): 8,500 ₪ למ״ר תעסוקה: 3,000 ₪ למ״ר עם מקדם הפחתה 0.95. מסחר: 5,000 ₪ למ״ר מבנה לשימור המיוחס למלון: 15,500 ₪ למ״ר
שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	כ-58,000 מ״ר משרדים,כ-3,200 מגורים להשכרה, כ-6,000 מ״ר מסחר, כ-15,000 מ״ר מלונאות וכ-650 חניות												
סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (במטבע המסחרי)	2,377,537												

9.11.3 פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) – עתודת קרקע

שם עתודת הקרקע ומאפייניה			תקופת הדיווח	נתונים כספיים						נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				
				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			תיאור מצב תכנוני נוכחי		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		
				שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	רווחי שערוך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור התקדמות הליך האישורים
ציון שם עתודת הקרקע	ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה)	נתונים שנתיים על הקרקע	**שנת 2023**	771,520	*743,898	(54,495)	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	השוואה	תעסוקה: 8,000 ש״ח למ״ר מלונאות: 10,000 ש״ח למ״ר מסחר: 20,000 ש״ח למ״ר דיור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש״ח למ״ר דיור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש״ח למ״ר מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,400 ש״ח למ״ר מעונות סטודנטים (מפוקח): 6,200 ש״ח למ״ר לשווי התווסף מרכיב המע״מ בגין הדיור להשכרה	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[228] לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח״ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר. .		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		
אזור	ישראל													
ציון המטבע המסחרי	ש״ח													
ציון מיקום הקרקע	רמת גן[229]													
מועד רכישת הקרקע	2021[230]		**שנת 2022**	1,262,070	1,260,070	(67,302)	קמיל טרשנסקי רפאל	השוואה	משרדים – 7,000 ₪, מלונאות -10,000 ₪, דיור להשכרה (שוק חופשי) -15,200 ₪ למ״ר,					

---

228 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 היזם 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.
לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) החליטה החברה הכלולה כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ״ר מתוך כלל הנדל״ן להשקעה בפרויקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל״ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין. הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המסווגות כנדל״ן להשקעה. לפרטים נוספים אודות הזכויות המסווגות כמלאי מקרקעין ראה סעיף 8.7 לעיל.

229 גוש 6207, חלקה 924, ״מתחם משולש הבורסה״ ברמת-גן.

230 ביום, 19 באוגוסט 2021, קיבלה 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 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 במשותף (במושע)). לצורך מימוש הבנייה על חברת הפרויקט להתקשר בהסכם עם הבעלים המשותף ו/או עם יורשיו 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. <u>בניית הפרויקט ומטלות ציבוריות</u> - במסגרת הוראות המכרז על חברת הפרויקט יהיה להקים עבור עיריית רמת גן חניון ציבורי ובו 300 מקומות חניה (כנגד תשלום). בנוסף, יהא על היזם להקים מבנה ציבור בשטח של כ-10,000 מ״ר ותחנת כיבוי אש. <u>ניהול מערך השכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים במשך תקופת ההשכרה</u> - חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

שם עתודת הקרקע ומאפייניה			תקופת הדיווח	נתונים כספיים					נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				
				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			תיאור מצב תכנוני נוכחי		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור	
				שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	רווחי שערוך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור התקדמות הליך האישורים
חלק התאגיד (בפועל) (%)	74%[231]						שמאות מקרקעין		דיור להשכרה (מפוקח) - 12,400 ₪, מעונות סטודנטים (שוק חופשי) -10,400 ₪, מעונות סטודנטים (מפוקח) - 6,200 ₪ ומסחר - 20,000 ₪ למ"ר.					
שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	אקוויטי												
שטח הקרקע (מטרים רבועים)	9,590 מ"ר		**שנת 2021**	1,260,760	1,260,760	208,010	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	השוואה	משרדים - 6,200 ₪, מלונאות - 10,000 ₪, דיור להשכרה (שוק חופשי) -17,000 ₪ למ"ר,דיור להשכרה (מפוקח) - 15,300 ₪, מעונות סוטדנטים (שוק חופשי) -12,200 ₪, מעונות סוטנדטים (מפוקח) - 7,200 ₪ ומסחר - 20,000 ₪ למ"ר.					
עלות מקורית (במטבע המסחרי)	1,052,750 (כולל עלויות עסקה)												

*בידי החברה אינדיקציות כי השווי בספרים משקף את השווי השוק של הנכס ועל כן שווי הנכס לא עודכן לפי השווי בהערכת השווי ליום 31.12.2023.

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד התחלה וסיום 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 לרבות לאור מלחמת חרבות ברזל כאמור בסעיף 5 לעיל ועליית הריבית והאינפלציה); 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 שונות באופן מהותי, מהאמור לעיל.

231 יתרת הזכויות בחברת הפרויקט מוחזקות על ידי ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ אשר הינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלות 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 ומנציג 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% ו-26%, בהתאמה) במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

9.12 <u>נכסים מהותיים מאוד</u>

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

9.13 <u>הסכמי מימון</u>

להלן פרטים אודות הסכמי הלוואה מהותיים[232] בתחום הנדל"ן המניב:

התאגיד הלווה/ חברת הפרויקט ושם הפרויקט	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.23 (מיליון ש"ח)	מספר תשלומים רבעוניים (קרן + ריבית)	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות
חברת פרויקט המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה)	74%	16.11.2021	838,310 (וכן 121 מיליון ש"ח לתשלום נפרעה זה מכבר)	813.6	מסגרת האשראי ניתנת לניצול החל מיום 15 בנובמבר 2021 (להלן: "מועד תחילת המסגרת") ועד ליום 15 בנובמבר 2024 (להלן: "מועד הפירעון הסופי"). יצוין כי מדי רבעון החל ממועד תחילת המסגרת תקטן המסגרת בסכום של כ-4 מיליון ש"ח, שיפרע על ידי הלווה (פרו-רטה).	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה לחכירת המקרקעין, לרבות זכויות הלווה בקשר עם הסכם חכירה שיחתם בינו לבין מדינת ישראל רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, יחד עם חברת נתיבי איילון ולרבות כל הסכם שיבוא במקומו או בנוסף לו, ובין היתר, את כל זכויותיו מכל סוג שהוא הקיימות או שתהיינה לו בכל דרך שהיא בקשר לזכויות החכירה, תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם 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).	15.11.24	ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.2%. (שיעור הריבית האפקטיבית היא 5.95%).	לא יחול כל שינוי מבנה ביחס ללווה, לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם ההלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.[233]	עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה 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 בבסר 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 ₪). **נכון למועד הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה המפורטות לעיל.**

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

[233] "**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 <u>תחרות</u>

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 וייזום 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 <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

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 הנדלן המניב של החברה.

9.16 <u>גורמי סיכון</u>

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיף 21 להלן.

10. ניהול מלונות בישראל

10.1 <u>מידע כללי על התחום</u>

10.1.1 <u>מבנה תחום הפעילות נכון למועד הדוח</u>

כאמור להלן, החברה החלה לפעול בתחום פעילות זה בשנת 2019 עם הקמת חברת המלונאות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, תחום ניהול מלונות בישראל עונה על הגדרת "מגזר בר דיווח", כהגדרת המונח בכללי חשבונאות מקובלים.

<u>הקמת חברת המלונאות</u>

ביום 10 בפברואר 2019 חתמה החברה על הסכם עם מר ראובן אלקס[234] (להלן: "**אלקס**") ומר עופר פלדמן[235] (להלן: "**פלדמן**") להקמת חברה חדשה אשר תשמש כזרוע המלונאות של החברה בישראל (להלן: "**הסכם המייסדים**" ו-"**חברת המלונאות**", בהתאמה).

על פי הסכם המייסדים, יחזיקו החברה, אלקס ופלדמן בחברת המלונאות 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.

<u>הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה:</u>

ביום 3 ביולי 2022 (להלן: "**מועד החתימה**"), התקשרה 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 תהוונה מיד עם הקצאתן 15% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (בדילול מלא) (להלן: "**המניות המוקצות**") וכן 91,138 אופציות ניתנות להמרה למניות נוספות של חברת המלונאות המהוות 4.50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (בדילול מלא וכולל המניות המוקצות) בתוספת עלות מימוש של 304 ש"ח למניה (להלן: "**האופציות**") וזאת בתמורה לסך כולל של כ-88 מיליון ש"ח המשקפת לחברת המלונאות שווי של כ- 590 מיליון ש"ח אחרי הכסף.

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

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

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

---

234 למיטב ידיעת החברה, מר ראובן אלקס שימש כמנכל רשת מלונות הכשרת הישוב עד לשנת 2007 והחל משנת 2007 ועד לשנת 2012 שימש כמנכ"ל רשת מלונות פתאל בישראל ונכון למועד ההתקשרות כיהן כמנכ"ל רשת מלונות בראון (עם כניסת ההסכם לתוקף מר אלקס פרש מתפקידו האחרון).

235 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 המלונאות וקישר בין החברה לבין מר אלקס.

להלן טבלה המפרטת את כל התקשרויות החברה מיום הקמתה ועד למועד פרסום דוח זה[236]:

	עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות (לרבות חכירה)[237] / 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 על הפסקת ההסכם
.5	טבריה	מתחם חמי טבריה[238]	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[239].
.7	ים המלח	דניאל ים המלח	ניהול ובעלות	302	100%[240]	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[241]	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 לבונטין	ניהול ושכירות	34	100%	68.5%	01.09.2023	תקופת השכירות תהיה לתקופה של 10 שנים בתוספת שתי תקופות אופציה. הראשונה בת 6 שנים והשנייה כ-5 שנים.
.11	ירושלים	מלון "שלום"	ניהול ושכירות	288	100%	68.5%	טרם נקבע [242]	תקופת השכירות תהיה ל-20 שנים.

---

236 לפרטים אודות רכישת מלונות תמרס ראה דיווח מיידי מיום 25 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-126876) המובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 15. יד.3 לדוח הכספי של החברה ליום 31.12.2023.

237 חכירה ארוכת טווח, לרוב ממנהל מקרקעי ישראל.

238 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.

239 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 תתבצע 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 דמ"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. נכון למועד זה טרם התקבל אישור רמ"י והצדדים האריכו לשנה נוספת.

240 הן ביחס לניהול והן ביחס לבעלות על הקרקע.

241 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 אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "**אשדר**") וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן, שותפות מוגבלת (להלן: "**קרן ריאלטי**") (אשדר וקרן ריאלטי יקראו להלן יחד: "**המוכרות**") בהסכם לרכישת 52 יחידות מלונאיות (דירות נופש) במלון West תל-אביב (להלן: "**הממכר**"), אשר נכון למועד החתימה על ההסכם נוהל 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.

242 לצורך הפעלת המלון על-ידי החברה נדרש אישור הממונה על התחרות שנכון למועד פרסום הדוח טרם התקבל.

	עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות (לרבות חכירה)[237] / ניהול / שכירות)	מס' חדרים	שיעור החזקות חברת המלונות (%)	שיעור החזקה האפקטיבי של החברה (%)	מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול	תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה
.12	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
.13	אילת	מתחם החמאם	בעלות (חכירת מרמ"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.
.14	אתונה	Play Theatrou	בעלות	55	90%	61.65%	[243]8.9.2022	החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה
.15	אתונה	Play Anargyron	בעלות	7	90%	61.65%	[244]8.9.2022	החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה
.16	יוון	Play Paros	בעלות	43	90%	61.65%	01.08.2023	החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה
.17	פארוס	[245]Paros Argo	בעלות	43	90%	61.65%	ספטמבר 2022	החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 המלון נפתח.

גילוי כספי מצרפי בנוגע למלונות הקבוצה[246]

שיעורי תפוסה (בממוצע)			הכנסות (באלפי ש"ח)			הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR)(1)			CAPEX (באלפי ש"ח)(2)			EBITDA(3) (באלפי ש"ח)			EBITDAR(4) (באלפי ש"ח)		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
58%	75%	69%	121,152	263,084	309,907	669	944	895	4,925(*)	10,034 (*)	9,219	20,175	24,768	47,616	31,205	55,681	84,837

(*) סווג מחדש

(1) היחס שבין ההכנסות הכוללות של המלון לבין מספר כל החדרים התפוסים במלון.
(2) יצוין כי נתוני Capex להלן מוצגים בגין השקעות לשמירה על הקיים 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 היוו פעילות בשלוש שנות הדיווח האחרונות ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופה זו:

הכנסות (באלפי ש"ח)			EBITDA(באלפי ש"ח)		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2022 (**)	2021 (*)	2023	2022 (**)	2021 (*)
285,358	216,206(***)	32,404 (***)	47,265	26,871(***)	(2,978) (***)

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

---

[243] מועד הרכישה הוא גם מועד השלמת העסקה ומאותו מועד החברה מפעילה את המלון.
[244] מועד הרכישה הוא גם מועד השלמת העסקה ומאותו מועד החברה מפעילה את המלון.
[245] ביום 14.03.2023 העבירה החברה המשותפת למוכר את יתרת התמורה ובכך השלימה את עסקת הרכישה.
[246] יצוין כי בנתוני ההכנסות וה-EBITDA בטבלאות שלהלן, ביחס למלונות המטופלים לפי שיטת השווי המאזני נכללים נתונים לפי חלקה היחסי של החברה במלונות אלו.

(**) המלונות אשר היוו פעילות בשתי שנות הדיווח האחרונות היו מלון גלי כנרת, מלון נופי גונן, מלון סוליי, 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.
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 שנתית קבועה**"). ביחס לדמי השכירות השנתיים הקבועים הקבועה בתקופת האופציה, לעיתים דמי השכירות נותרים כפי שהיו בהסכם המקורי ולעיתים ישנו עדכון בדמי השכירות הקובעים בתקופת האופציה.
דמי שכירות שנתיים משתנים	מעבר לתשלום שכירות שנתית 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 כולל**") וזאת מעל מחזור מכירות מסוים. לעיתים, בחלק מהסכמי השכירות של החברה, קיים מנגנון התחשבנות 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 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 ריהוט 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).

10.1.2 <u>מגבלות חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

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 מלונות 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 בית המלון או מנהלות אותו, מוסדר אופן הטיפול בקבלת רישיון כאמור, באופן שככלל 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.

10.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיותו

להערכת החברה, הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים, המשפיעים במישרין על תחום זה. כאמור בסעיף 5 לעיל בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל", נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 לאור היות מלונות החברה בתפוסה גבוהה בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאת עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. יחד עם זאת, התמשכות ו/או החרפת מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על ענף התיירות בכללותו (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ) עלולה להשפיע על היקף הביקושים למלונות החברה ולהשפיע על תוצאותיה העסקיות של הפעילות המלונאית של החברה במהלך הרבעונים הקרובים, אשר בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפם. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לעיל.

10.1.4 הרחבת הפעילות המלונאית ליוון

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 הנדל"ן והמלונאות 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'.
בנוסף, הצדדים יפעלו באמצעות החברה המשותפת על מנת להרחיב את הפעילות המשותפת ביניהם בכל הקשור לרכישה, ייזום והפעלה של בתי מלון ביוון. בהתאם להסכמות הצדדים, כלל ההחלטות בגין הרחבת הפעילות והפעלת המלונאות נלקחים על ידי ישראל קנדה מלונאות. בטבלה המפורטת בתחילת הפרק מפורטים שלושת המלונות אשר נרכשו על ידי החברה המשותפת.

10.1.5 התפתחויות בשווקים 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 Booking.com ,Trip Advisor ו- Expedia, Google הפועלות בתחום התיירות ומספקות מידע מיידי 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 מיידי. מגמה זו יש בה כדי להגביר את התחרות בתחום.

10.1.7 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי ההצלחה 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 תוך שימת דגש על ניהול קפדני של תשומות והוצאות;

(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 פיננסים 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 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

<u>חסמי כניסה</u>

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 וחידוש 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 ;

<u>חסמי יציאה</u>

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 <u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם 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 <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

לפרטים ראו סעיף 10.5 להלן.

10.1.11 <u>מוצרים ושירותים</u>

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

10.2 <u>פילוח הכנסות וריווחיות</u>

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 ההכנסות נובעת מהשכרת שטחי מסחר, מועדוני ספא, ימי כיף לקבוצות מתקני המלון וכדומה.

להלן פילוח הכנסות באש"ח לשנים 2021, 2022 ו-2023 (אלפי ש"ח):

פילוח הכנסות	2023	2022	2021
הכנסות חדרים	200,427	180,887	86,858
הכנסות מזון ומשקאות	83,264	62,925	27,559
הכנסות אחרות (*)	27,217	19,271	6,735
סה"כ	310,908	263,083	121,152

(*) כולל דמי ניהול

10.3 <u>לקוחות</u>

לקוחות מלונות 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 למלונות 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		
2023	2022	2021		2022	2021
<u>205,008</u>	184,843	96,959	<u>56,325</u>	50,850	12,624(**)

(*) לא כולל הכנסות שאינן מיוחסות 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 <u>שיווק</u>

השיווק מבוצע באמצעות ערוצי שיווק ישירים ועקיפים כגון סוכני נסיעות, אתרים ייעודיים באינטרנט כגון בוקינג ואקספידיה, שיתופי פעולה עם כרטיסי אשראי לביצוע הזמנות במלונות וכן באמצעות קידום כנסים ונופשים במלונות החברה. החל משנת 2021, הוקם מערך השיווק של חברת המלונות– מרכז הזמנות, אתר ומועדון לקוחות. באמצעות כלים אלו הצמיחה החברה את ההכנסות משיווק ישיר לבודדים וקבוצות, דבר אשר הביא לעלייה בהכנסות וקיטון בתשלום עמלות לצדדי ג'. כמו כן, במהלך שנת 2022 חברת המלונות המשיכה לקדם את תהליך מיתוג המלונות לפי מספר קטגוריות מתוך מטרה לאחד את מותגי חברת המלונות השונים.

10.5 <u>תחרות</u>

ענף המלונאות בישראל וביוון הוא ענף תחרותי במסגרתו מתמודדים מלונות רבים בפני תחרות מצד מספר רב של מתחרים, בפריסה ארצית ובאזור אגן הים התיכון. התחרות בתחום הינה למול מספר גורמים, לרבות מלונות אחרים המצויים בסמיכות למלונות הקיימים בחברה (רשתות בתי מלון וכן מלונות 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 במלונות 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 לצורך צמיחה אורגנית ואסטרטגית, תוך התאמת פעילות החברה למצב הבטחוני וסיומה/ המשכה של מלחמת חרבות ברזל.

כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 7 בספטמבר 2023 חברת המלונות מנהלת מו"מ לרכישת 100% מפעילות רשת מלונות בראון. נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם עקרונות ו/או הסכם מחייב בין הצדדים ואין ביכולת החברה להעריך את סיכויי הצלחת המו"מ.

יובהר, כי המידע שהובא בסעיף זה לעיל ביחס להרחבת הפעילות לרבות המו"מ האמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכת החברה בלבד ואשר התממשותו אינה ודאית והוא באיתור עסקאות פוטנציאליות ובהמשך המו"מ ולפיכך אין ודאות כי האמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין ודאות שלא יחול שינוי, לרבות שינוי מהותי.

10.8 גורמי סיכון

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

11. תחום "אחרים"

11.1 <u>ניהול וייזום קבוצות רכישה</u>

בעבר החברה הייתה גורם מוביל בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה[247]. נכון למועד דוח זה, ניהול וייזום קבוצות רכישה אינו עולה לכדי תחום פעילות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ואינו מגזר בר דיווח. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת את שתי קבוצות הרכישה בפרויקט עתלית שצפויות להתחיל את בניית הפרויקט במהלך רבעון שני 2024. במהלך שנת 2023 התקבל טופס איכלוס ("טופס 4") לפרויקט דה וינצ'י, תל אביב אשר הוקם במסגרת של קבוצת רכישה ונוהל על ידי החברה ועל ידי שותף. הפרויקט כלל קבוצת רכישה לזכויות המגורים בפרויקט, עליה נמנית החברה (בשרשור סופי – לשותפות יש שתי דירות בפרויקט המיועדות למכירה), קבוצת רכישה לזכויות המשרדים, עליה נמנית החברה (בשרשור סופי) וכן שטחי מסחר בפרויקט המוחזקים על ידי החברה (בשרשור סופי). 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. עם סיום פרויקט דה וינצ'י שולמו לחברה יתרת דמי הניהול בסך של כ-19 מיליון ש"ח. בנוסף לפרויקט דה וינצ'י לחברה פרויקט נוסף בעתלית. לפרטים אודות ההכנסות הצפויות מהפרויקט ראו סעיף 6.3.2.3 לעיל.

247 קבוצת רכישה הינה פרויקט אשר הרוכשים של יחה"ד ו/או יחידות המשרדים ו/או יחידות המסחר הינם היזמים של הפרויקט אשר מתקשרים בהסכמי שיתוף ביניהם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כיזמים 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. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים שנוהלו על ידי החברה במסגרת של קבוצות הרכישה, החברה נמנית על חברי קבוצת הרכישה ומחזיקה בנכסי נדל"ן להשקעה כמפורט בתחום הנדל"ן המניב.

11.2 דיור מוגן

11.2.1 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%[248] (להלן: "**חברת הדיור מוגן**"), עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**המוכרת**"), בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין[249] בכפר שמריהו עליהם פועל בית דיור מוגן ("**מועדון נווה אביב**") (להלן: "**ההסכם**", "**המקרקעין**" ו-"**בית הדיור המוגן**", בהתאמה; המקרקעין ובית הדיור המוגן יקראן להלן ביחד: "**הנכס**").
בתמורה לרכישת המקרקעין שילמה חברת הדיור מוגן למוכרת סך של 125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה. כניסתו לתוקף של ההסכם ומסירת החזקה במקרקעין היו כפופים לקבלת אישור הממונה על בתי הדיור המוגן, אשר התקבל ביום 3 במאי 2022 (לעיל ולהלן: "**התנאי המתלה**"). עד ליום 5 בדצמבר 2022 שולמה מלוא התמורה בגין המקרקעין והעסקה הושלמה. חברת הדיור מוגן נכנסה בנעלי המוכרת בכל הקשור להפעלת בית הדיור המוגן, וזאת החל מיום 1 ביולי 2022.

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

פרטים אודות בית הדיור המוגן:

בית הדיור המוגן מעמיד לרשות הדיירים יחידות דיור ובנוסף לכך שירותים הכוללים ארוחות, שירות רפואי ופעילות תרבותית וחברתית. נכון למועד פרסום הדוח, בית הדיור המוגן בכפר שמריהו נמצא בעבודות להכשרת 87 יח"ד וכן 6 יח"ד נוספות (מחלקה רפואית) הכוללות 11 מיטות.

הפעילות הקיימת, נכון למועד זה, בבית הדיור המוגן אינה מהותית.

נכון למועד הדוח, בית הדיור המוגן מאכלס 12 יחידות דיור ויחד עם זאת נמצא תחת שיפוץ ושדרוג נרחב הכולל את רוב חלקי בית הדיור המוגן. בכוונת חברת הדיור המוגן לפתוח את בית הדיור המוגן לקליטת דיירים חדשים במהלך שנת 2024 (להלן: "**מועד הפתיחה**"). בהתאם לכך, עד למועד הפתיחה מעריכה חברת הדיור המוגן כי יושלמו העבודות בבניין A (הכוללות את שדרוג השטחים הציבורים בקומה השנייה, הקמת מספר יחידת מדיקל והשלמתן של 5 דירות גן בבניין), העבודות בבניין B (הכוללות את הקמת השטחים הציבוריים, הריסת יחידות הדיור הקיימות בבניין ושיפוץ של חלק מיחידות הדיור בבניין) והעבודות בניין C (הכוללות בעיקר את הריסת יחידות הדיור הקיימות בבניין ושיפוץ של חלק מיחידות הדיור בבניין) צפויות להסתיים עד לסוף שנת 2024.

בחודש ספטמבר 2022, החלה חברת הדיור המוגן בעבודות השיפוץ והשדרוג של בית הדיור המוגן ואשר ובמסגרתן, בכוונת חברת הדיור המוגן לשפץ ולחדש את כלל יחידות הדיור הקיימות ולהוסיף יחידות דיור נוספות (ובהתאם להגדיל את שטחן של יחידות הדיור המוצעות בבית) כך שלאחר השיפוץ יכלול בית הדיור המוגן 91 יחידות דיור חדשות, אשר יתאפיינו ברמת גימור גבוהה ויכללו בין היתר: מטבח מלא הכולל אביזרי חשמל (כגון: מקרר, מיקרוגל, מדיח כלים וכיריים חשמליים), חדרי מקלחת ושירותים מאובזרים, ארונות, מערכות מיזוג אוויר מתקדמות, מכשירי חשמל (כגון: מכונת כביסה ומייבש), לחצני מצוקה וחיבורים לתקשורת ומדיה – טלפון, אינטרנט וטלוויזיה (להלן: "**יחידות הדיור החדשות**"). כמו כן, במסגרת השיפוץ צפויים כל חלקי הבית (כולל הכניסה לבית, המטבח והחללים המשותפים) לעבור שדרוג משמעותי, יחודשו כל המתקנים המשותפים הקיימים בבית ויקומו מתקנים משותפים חדשים כגון: מועדון כושר, ספרייה, חדרי חוגים, מטבח וחדר אוכל.

כמו כן, בכוונת חברת הדיור המוגן להקים במסגרת שטח מוגדר בבית המונה 6-5 חדרים (בהם עד 11 מיטות) יחידות החלמה בהן יוענקו על-ידי החברה שירותים למי שאינם עצמאיים וזקוקים לסיוע ותמיכה מוגברים, בעיקר כאלה המותאמים לגיל השלישי ולמי שאינם עצמאיים (להלן: " **המדיקל**" או "**יחידות המדיקל**"). יחידת המדיקל, תופעל על ידי החברה באופן עצמאי, באמצעות צוות אשר יכלול, בין היתר, רופא, אחיות, פיזיותרפיסט, עובד סוציאלי, מטפלים סיעודיים וכח עזר. יחידות המדיקל יעניקו שירותים משלימים

---

[248] 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 הדיור המוגן באמצעות חברה המוחזקת על ידיה בשיעור של 100%, לא בדילול ובשיעור של כ-90%, בדילול (להלן: "**חברת החזקות הדיור המוגן**"). למר יורם בן פורת (מנכ"ל חברת הדיור מוגן) הוקצו כתבי אופציה בחברת החזקות הדיור המוגן, הניתנות למימוש ב-4 מנות שוות בתום כל שנה ממועד ההקצאה, ל-9.9%, בדילול מלא, מהונה המונפק והנפרע של חברת החזקות הדיור המוגן. עוד נקבע כי ככל ובמהלך 4 שנים ממועד תחילת העבודה של מר יורם בן פורת, תבוצע הקצאה בחברת החזקות הדיור המוגן, באופן שידלל את החזקותיו בדילול מלא, יוקצו ליורם בן פורת, אופציות נוספות כך שלא יחול שינוי בשיעור החזקותיו, בדילול מלא.

[249] חלקות 107, 119, 120 ו- 121 בגוש 6671.

ומוגברים לדיירי הבית כגון : שירותי פיזיותרפיה, ביקורי רופא, ביקורי אחיות וכיוצ״ב. הקמת יחידת המדיקל צפויה להסתיים עד סוף הרבעון הראשון לשנת 2024.

לאחר סיומו של שיפוץ בית הדיור המוגן, חברת הדיור המוגן מעריכה כי תהיה עלייה בביקושים מצד לקוחות פוטנציאלים ובהתאם גידול בהיקפי ההכנסות ורווחיות חברת הדיור המוגן. כמו כן, בכוונת חברת הדיור המוגן לפעול למצב את עצמה כשחקן מוביל בשוק הדיור המוגן היוקרתי על ידי הקמה ו/או רכישה של בתי דיור מוגן נוספים ובכך להרחיב את פעילותה.

המידע המתואר לעיל בקשר עם המועדים הצפויים לפתיחת בית הדיור המוגן ואיכלוסו, העלייה בביקושים מצד לקוחות פוטנציאלים וגידול בהיקפי ההכנסות ורווחיות החברה הינם בבחינת "מידע צופה פני עתיד״ (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בגורמים חיצוניים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש, כגון שינויים מקרו כלכליים במשק הישראלי, שינויים ברגולציה, עיכובים בהתקדמות שיפוץ הבית עקב עיכובים בבניה, אי קבלת היתרים וגורמים חיצוניים נוספים. לפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל לרבות שינוי מהותי.

11.3 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.

נכון למועד הדו"ח חברת הניהול מנהלת בניין משרדים, שטחים מסחריים, מספר חניונים אשר הינם בבעלות החברה וכן נערכת לאכלוס פרויקט "אחד העם".

בשלב זה פעילות חברת הניהול אינה מהותית לפעילות החברה.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

11א'. <u>רכוש קבוע ומשרדי החברה</u>

משרדי החברה ממוקמים בקומת המשרדים שבבעלותה בפרויקט Sea Veiw (נבנה על ידי החברה ושותף), 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 2023 שווי הרכוש הקבוע בקומת המשרדים האמורה מסתכם לסך של כ-26 מיליון ש"ח.

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. <u>הון אנושי</u>

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 2022 ו-2023 :

מחלקה	31.12.2023 *	ליום 31.12.2022
יו"ר, מנכ"ל, משנה למנכ"ל	4	4
שיווק	9	7
כספים	11	14
הנדסה	4	4
משפטי	2	2
פיתוח עיסקי	2	--
נכסים מניבים, ניהול נכסין	8	1
מלונאות (מטה)	19	28
דיור מוגן	3	2
אדמיניסטרציה, תפעול , כ"א ומיחשוב	13	11
סה"כ	**75**	**73**

* לא נכללו עובדים שהיו בחל"ת ביום 31.12.2023

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

12.4 <u>מדיניות תגמול</u>
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). לפרטים נוספים לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול 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 <u>נותני שירותים</u>
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 <u>תלות</u>

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. <u>ספקים</u>

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. <u>הון חוזר</u>

ליום 31 בדצמבר 2023, על פי דוחותיה המאוחדים של החברה, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ- 25 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החוזר של כ-390 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	סך הכל (מיליוני ש"ח)
נכסים שוטפים	3,110	(1,940)	1,170
התחייבויות שוטפות	3,085	(2,167)	917
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	25	228	253

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

15. מימון, אשראי והשקעות שוטפות

15.1 מקורות מימון

להלן פירוט מקורות המימון של הקבוצה:

	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ
פרטי מקור מימון	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת %**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת %**	**שיעור ריבית אפקטיבית %**	**סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)**
תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים							
מתאגידים בנקאיים	911,489	4.09%	ל.ר	2,823,166	4.09%	ל.ר	3,734,655
ממוסדות פיננסיים ואחרים	207,517	1.61%	ל.ר	7,252	1.61%	ל.ר	214,769
סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	1,119,006	---	---	2,83,418	---	---	3,949,424
אגרות חוב							
אגרות חוב (סדרה ו')	19,356	4.18%	5.13%	88,262	4.18%	5.13%	107,618
אגרות חוב (סדרה ז')	768,592	3.95%	3.95%	---	3.95%	3.95%	768,592
סה"כ אגרות חוב	787,948	---	---	88,262	---	---	876,210
סה"כ מימון חיצוני	1,906,954	---	---	2,918,680	---	---	4,825,634
הון עצמי (ליום 31.12.2023)	2,229,150	---	---	---	---	---	2,229,150
זכויות שאינן מקנות שליטה	826,608	---	---	---	---	---	826,608
סה"כ מקורות מימון והון עצמי	---	---	---	---	---	---	7,881,392

15.2 אגרות חוב

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.

15.3 הלוואות מהותיות[250]

15.3.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אין הלוואות מהותיות (למעט אגרות החוב כמפורט להלן). בנוסף לחברה יש הלוואה לא מהותית בסך כולל של כ- 21 מיליוני ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה שלוש הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-2,351 מיליוני ש"ח ו- 108 הלוואות לא מהותיות בסך 4,338 מיליוני ש"ח[251].

15.3.2 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 להלן:

התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות	**עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2023 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)**	**הערות**
סכום ההון העצמי המאוחד[252] של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 700 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 2,229 מיליון ש"ח	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
ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 2,229 מיליון ש"ח; סך מאזן מאוחד: 8,581 מיליון ש"ח; יחס: 26%	

250 כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024 (להלן: "**עמדת אשראי בר דיווח**"). לעניין זה יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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.

251 חברות כלולות נלקחו לפי חלק החברה בהלוואה.

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

התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות	עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2023 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	הערות
המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)		
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): 2,229 מיליון ש"ח; סך מאזן סולו: 3,229 מיליון ש"ח; יחס: 69%	
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 2023 ולמועד פרסום דוח זה, החברה וחברות הבנות עומדות בכל המגבלות החלות עליהן.

15.3.3 אמות המידה הפיננסיות המהותיות של האשראים הלא מהותיים הינן כמפורט בסעיף 15.2.1 לעיל. בנוסף, ביחס לחלק מהאשראים שהועמדו לחברות המוחזקות על ידי החברה יש התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות של החברות המוחזקות. בנוסף, ביחס לאשראים שהועמדו לנכסים מניבים, נקבעו בנוסף התניות פיננסיות המתייחסות לרווח תפעולי ויחסי LTV.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום דוח זה, החברה וחברות הבנות עומדות בכל המגבלות החלות עליהן מכוח הסכמי האשראי החלים עליהן.

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/לחברות 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 הלווים**"), כוללים עילות לפרעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה 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) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעונן המיידי 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 הלווה 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, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה 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.

15.4 נכון למועד פרסום הדוח לחברה, לחברת בנות מסגרות אשראי (להלן: "**מסגרת אשראי**") בסך של כ-456 מיליון ש"ח שאינה מנוצלת (כולל מסגרות לפרויקטים)[253].

15.5 לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה (במאוחד) 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.

15.6 **<u>לתאגיד מספר הלוואות בריבית משתנה</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 יתרת ההלוואות של התאגיד בריבית משתנה ממוסדות בנקאים והלוואות מאחרים מסתכם לסך של כ-3,543 מיליון ש"ח וכ- 3,797 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פרטים אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה (לרבות באמצעות חברות הבנות של החברה):

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

16. <u>מיסוי</u>

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה באור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

17. <u>הליכים משפטיים</u>

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

18. <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

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. <u>אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח</u>

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

[253] מסגרות בחברות כלולות נלקחו לפי חלק החברה.

20. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד, כמפורט להלן[254]:

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 לייעול 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 2021-01-072525) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. במהלך 2023 החברה לא ביצעה השקעות חדשות בתאגידי חדשנות והיקף ההשקעות הכולל של החברה מסתכם בסך של כ – 10 מיליון ש"ח.

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 בלבד[255], הפועל באמצעות חברת הבת ישראל קנדה מלונאות בע"מ, יורחב גם ליוון (בנוסף לישראל).

בקשר עם השקעות החברה באלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (אשר החזקות החברה במניותיה מומשה זה מכבר) (להלן: "**אלרוב**") ונורסטאר החזקות אינק (להלן: "**נורסטאר**") (כמפורט בסעיפים 1.3 ו-1.4 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 1.3 ו-1.4 לעיל וביאור 15 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

השינויים האמורים עוסקים בתחימת אסטרטגיה החברה לישראל בלבד למעט ביחס למלונאות שתחום פעילותה הורחב ליוון כאמור לעיל, כאשר בכוונת החברה להמשיך בפעילותה בפרויקטים הקיימים באירופה נכון למועד זה, וזאת להבדיל מפרויקטים חדשים (למעט ביחס למלונאות).

---

254 לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה בדבר את כניסתה של החברה לתחום פעילות חדש - תחום אנרגיה מתחדשת ראה דיווחים מיידיים מימים 10 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-113031), 22 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-116977) ו-2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-123424) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

255 למען הסר ספק יובהר כי הרחבת הפעילות ליוון היא רק בתחום המלונאות, ולא ביתר תחומי הפעילות של הקבוצה.

21. דיון בגורמי סיכון

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

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (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 ולהשרות אי ודאות בקשר עם הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם, וכתוצאה מכך, ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.	קטנה
המצב הבטחוני בישראל	המשק הישראלי בכלל ופעילות הנדל"ן בפרט (בעיקר במרכזים מסחריים ובפעילות המלונאית), מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני ישראלי. לפרטים אודות השלכותיה הפוטנציאליות של מלחמת "חרבות ברזל" ראה סעיף 5 לעיל.	גדולה
חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל	נכון למועד זה, פעילות 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 לדיור, 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 ובהתייקרות עלות עבודות הבנייה, עליית מיסים ישירים ועקיפים וכן הלאה. כמו כן, פעילות החברה (במאוחד) כולל תחום ניהול מלונות 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. לפרטים אודות השלכות נתונים מקרו כלכליים בישראל על פעילותה החברה ראה סעיף 5 לעיל.	גדולה
הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט	תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון משמעותיים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור 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. כן 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		
סיכוני אינפלציה וריבית	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 ועליית 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

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו כלכליים		
סיכוני מטבע	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 בעלים) בוצעה אף היא ברובל; (2) כאמור לעיל, שותף של החברה בחברה בת של החברה המחזיקה בנכס של החברה ברוסיה (בשרשור סופי) העמיד הלוואת 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-44.5% מהונה המונפק והנפרע של חברת הבת הרוסית); (3) יצוין כי לאור העובדה שלאלקטרה יש עדיפות בקבלת הכספים (כמפורט בסעיף 7.5 לעיל) והיות והחברה לא לקחה בשלב זה במסגרת התקציב לשנים הקרובות את הפרויקט רוסיה 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 בשרשור, נכון ליום 31.12.2022 הינו כ- 15 מיליון דולר. 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 הרלוונטי.	קטנה
סיכוני אשראי לקוחות	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.	קטנה
תנודתיות בענף הבנייה	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. יחד עם זאת, הואיל וחלק גדול מן הפרויקטים של החברה מכוון לפלח שוק שונה ונמצא באזורים אחרים ממרבית הפרויקטים במחיר מופחת, החברה סבורה כי יש למהלכים אלו השפעה פחותה על פעילותה ביחס לשוק בכללותו.	בינונית
חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי וזמינות ומחירי חומרי גלם וכח אדם מקצועי	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. 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. בנוסף, לאור מלחמת חרבות ברזל, צומצם כח האדם לבנייה הזמין לעבוד באתרים וידרש פרק זמן מסוים על מנת להביא ולהכשיר כח אדם חלופי שיעבוד באתרי הבנייה השונים ועל כן עלות כח האדם עלתה ונפגעה יכולת הקבלנים המבצעים לעמוד במועדים עליהם התחייבו. 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.	גדולה
הליכי תכנון ואישור	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.	גדולה
גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה	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.	קטנה
שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח	חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.	קטנה
שינויים במיסוי, לרבות מיסוי על נדל"ן	מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידית) 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. כמו כן, במקרה של עליית מיסים עקיפה, דוגמת מע"מ, יעלו מחירי הרכישה של הרוכשים והדבר יקטין את כח הקנייה של כלל האוכלוסייה, לרבות רוכשי דירות.	בינוני

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו כלכליים		
מגבלות מימון	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 בקידומם.	גדולה
סיכוני יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים	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 יחה"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/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם 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.	בינונית
מדיניות ממשלתית	הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עליות 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 שבבעלות 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.	גדולה
פעילות מלונאית - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני	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, בדגש על מלחמת חרבות ברזל כפי שמפורט בסעיף 5 לעיל. עיקר ההשפעה היא על תיירות נכנסת, ובעיקר על פלח התיירות והנופש אולם גם על תיירות הפנים.	קטנה
סיכונים ייחודיים לקבוצה		
תלות בבעלי השליטה	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.	גדולה
אי שינוי תב"ע ו/או אי קבלת היתרים	עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בניה בפרויקטים של החברה או בפרוייקטים בהם היא שותפה בתחום הנדל"ן היזמי עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.	גדולה
אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים	בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.	גדולה

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו כלכליים		
עמידת החברה בהתניות פיננסיות והעמדת הלוואה לפירעון מיידי	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 פיננסים 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').	גדולה
אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם	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. יחד עם זאת, הסכמי השותפים קובעים בתוכם מנגנוני דילול במקרה של הפרה כך שלרוב יהיה ביכולת החברה ויתר השותפים לרפא את ההפרה או לצמצם את השפעתה.	בינונית
סיכוני סייבר	פעילות החברה מלווה ביועצים טכנולוגיים (פנימיים וחיצונים) 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. החברה מקפידה 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.	בינונית

ישראלקנדה



RAINBOW, תל אביב

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון
של החברה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2023



דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- סך המכירות, המימושים וגיוסי ההון של החברה וחברות כלולות בשנת 2023 הסתכמו לסך כולל של כ- 3.9 מיליארד ש"ח כולל מע"מ (כולל חברות כלולות- ורטיקל סיטי ואיי סי אר). בתקופה מקבילה אשתקד מכרו אותן חברות דירות וקרקעות בהיקף כספי של כ- 3.2 מיליארד ש"ח כולל מע"מ.
- מתחילת שנת 2024 ועד לסמוך למועד פרסום הדו"ח החברה וחברות בנות מכרו דירות, משרדים וקרקעות בהיקף כולל של כ- 1.2 מיליארד ש"ח כולל מע"מ.
- בהתאם מכירות, מימושים וגיוסי הון הסתכמו מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום הדו"ח לכ- 5.1 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. מזה :

  - ❖ בפרויקט "Rainbow"- שדה-דב, ת"א נכון למועד פרסום הדוח מכרה החברה 166[1] דירות בתמורה כוללת של כ- 1.4 מיליארד שקל כולל מע"מ. החברה התקשרה בהסכם שוברים עם בנקים מקומיים. להערכת החברה, לאור היקף המכירות וחתימת הסכם השוברים החברה תתקשר בהסכם ליווי להקמת הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2024.
  - ❖ פרויקט ורטיקל סיטי- בחברה הכלולה המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן הוחלט על שיווק של בניין משרדים (כ- 75 אלף מ"ר) ונכון למועד פרסום הדוח נמכרו מעל לכ-21 אלפי מ"ר משרדים, בתמורה כוללת של כ- 691 מיליון שקל כולל מע"מ.
  - ❖ פרויקט מידטאון ירושלים- נכון למועד פרסום הדוח מכרה החברה 185[2] דירות בתמורה כוללת של כ- 694 מיליון שקל כולל מע"מ.

- החברה מכרה את מלוא אחזקותיה במניות חברת אלרוב מלונאות נדל"ן בע"מ בתמורה לסך של כ-500 מיליון ש"ח.

- החברה מבצעת מעת לעת רכישות עצמיות של אג"ח (סדרה ז') ואג"ח (סדרה ו') של החברה בהתאם לתוכנית הרכישה העצמית שאושרה על ידי דירקטוריון החברה. נכון למועד פרסום הדוח רכשה החברה במצטבר כ-64 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ז'), המהווים כ-8% מהיקף הסדרה וכ- 275 אלפי ש"ח ע.נ אגרות החוב (סדרה ו'), המהווים כ-0.25% מהיקף הסדרה, בתמורה לסך כולל של כ-57 מיליון ש"ח.

- ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ-**300** מיליון ש"ח.

- ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרות מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בסך של כ-**3.3** מיליארד ש"ח.

- סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לכ- **8.6** מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ- **8.7** מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.

- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לכ-**3** מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-**2.96** מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.

- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ-**2.2** מיליארד ש"ח בהשוואה לכ- **2.1** מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

- הרווח הנקי לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ-**99** מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ-**19** מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ראה סעיף 1 בדוח פרטים נוספים על התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023.

- שנת 2023 הסתיימה ברווח תפעולי בסך של כ-**143** מיליון ש"ח והפסד נקי בסך של כ-**26** מיליון ש"ח שנבע בעיקר ממימוש מניות אלרוב (בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח) ברבעון הראשון של השנה, מימוש שבגינו נרשם הפסד בסך של כ-130 מיליון ש"ח בשנת 2023. ממועד רכישת המניות ועד למועד המכירה, הרוויחה החברה כ- 43 מיליון ש"ח מאחזקת המניות באלרוב.

- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- **36%** בהשוואה לכ-**34%** ליום 31 בדצמבר 2022.

---

[1] כולל כתבי הצטרפות. ראה טבלה להלן.

[2] כולל כתבי הצטרפות. ראה טבלה להלן.

- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- **26%** בהשוואה לכ-**25%** ליום 31 בדצמבר 2022.

דירות ומשרדים שנמכרו בתקופה בפרויקטים של החברה:

פרויקט	דירות ומשרדים שנמכרו במהלך שנת 2023	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות ומשרדים שנמכרו מתאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות ומשרדים שנמכרו מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק למועד פרסום הדוח
Rainbow, תל אביב (*)	123	931,536	43	465,611	166	1,397,147	35%
מידטאון ירושלים(***)	165	593,106	20	100,727	185	693,833	27%
פארק צפון שלב א, רמת השרון (****)	26	143,609	17	90,141	43	233,750	71%
פארק צפון שלב ב (EVE), רמת השרון (*****)	28	136,378	53	286,311	81	422,689	20%
ההסתדרות גבעתיים (******)	13	78,305	11	52,592	24	130,897	63%
המסילה, הרצליה	5	42,310	1	6,884	6	49,194	89%
Ocean Park II, נתניה	5	23,077	3	13,532	8	36,609	97%
הגפן, הרצליה (שלב ב')	1	4,300	-	-	1	4,300	96%
בת ים סוקולוב	-	-	1	6,760	1	6,760	97%
אחד העם, תל אביב	2	13,892	3	25,204	5	39,096	91%
סה"כ	**368**	**1,966,513**	**152**	**1,047,762**	**520**	**3,014,275**	
ורטיקל סיטי, רמת גן(**)	(**)	638,101	(**)	53,242	(**)	691,343	29%
סה"כ	**368**	**2,604,614**	**152**	**1,101,004**	**520**	**3,705,618**	

(*) Rainbow - מתוך 166 דירות שנמכרו, כ- 18 כתבי הרשמה בסך של כ-193,125 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(**) בפרויקט ורטיקל סיטי רמת גן נמכרו כ- 21 אלף מ"ר משרדים.

(***) מידטאון ירושלים - מתוך 185 דירות שנמכרו, כ- 33 כתבי הרשמה בסך של כ-148,813 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(****) בפרויקט פארק צפון שלב א - מתוך 43 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 11 כתבי הרשמה בסך של כ-54,390 אלפי ש"ח כולל מע"מ

(*****) בפרויקט פארק צפון שלב ב - מתוך 81 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 20 כתבי הרשמה בסך של כ-103,561 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(******) בפרויקט ההסתדרות - מתוך 24 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ-10,715 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:

בשנת 2023 נמכרו בפרויקט ברוסיה 837 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2023.

<u>כתבי הרשמה</u>

הליך שיווק יחידות הדיור/משרדים בחברה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה / כתב הצטרפות הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך של בין 50,000 ש"ח לבין 100,000 ש"ח (תלוי פרויקט) (להלן ובהתאמה: "דמי הרשמה" ו-"כתב ההרשמה"). בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך כ-7-14 ימים ממועד חתימתו ותשלום דמי הרצינות ייזקף על חשבון התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם מכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושבו לו דמי ההרשמה והם יחולטו לטובת חברת הפרויקט. יצוין, כי לעתים, לבקשת הרוכש, החברה מאשרת כי דמי ההרשמה יושבו לרוכש במידה והרכישה לא תושלם בשל מחלוקות משפטיות הקשורות בהסכם המכר.

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

ב.1. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ-8,581 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 8,712 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הירידה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מוסברת להלן:

	ליום 31.12.2023 אלפי ש"ח	ליום 31.12.2022 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2022
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	200,389	204,551	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומנים מוגבלים בשימוש	-	55,590	הקיטון ביתרה נובע בעיקר מקיטון במזומנים מוגבלים בשימוש בפרויקט הרכבת (אשר נמכר בשנת 2022) בכ-52 מיליון ש"ח.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	94,889	740,191	הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממימוש השקעות במניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "**אלרוב**") ומירידה בשווי ההוגן של מניות נורסטאר אינק. (להלן: "**נורסטאר**"). להרחבה ראה באור 15יז', 15כא' לדוחות הכספיים של החברה.
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	62,081	56,418	---
חייבים ויתרות חובה	98,262	98,396	---
מלאי בניינים בתכנון והקמה	1,930,406	438,831 (*)	הגידול ביתרה נובע בעיקר ממיון קרקע בפרויקט שדה דב בסך של כ-1,474 מיליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר. להרחבה ראה באור 7א' לדוחות הכספיים.
חייבים מס הכנסה	18,538	10,190	---
חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות	23,656	41,373	---
מלאי מקרקעין	682,030	657,996 (*)	---
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	-	9,508	---
סה"כ נכסים שוטפים	**3,110,251**	**2,313,044**	
נכסים לא שוטפים			
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו	1,132,153	1,030,124	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווחי חברות מוחזקות בסך של כ- 35 מיליון ש"ח ומהעמדת הלוואה לפרויקט ורטיקל סיטי בסך של כ-82 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	745,280	678,866 (*)	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשלמת יתרת התמורה בקרקע עמק ברכה ומעלויות מימון שהוונו לקרקע בפרויקט בית הנערה. להרחבה ראה באור 7א' לדוחות הכספיים.
מלאי בניינים בתכנון והקמה לזמן ארוך	-	1,386,192 (*)	הקיטון ביתרה נובע ממיון קרקע בפרויקט שדה דב מזמן ארוך לזמן קצר.
נדל"ן להשקעה	2,580,068	2,320,421 (*)	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט מידטאון ירושלים בסך של כ- 26 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של כ-53 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר, התעסוקה והמלונאות בפרויקט, מהשלמת יתרת התמורה בקרקע עמק ברכה והשקעות בסך של כ-48 מיליון ש"ח וממיון יתרת מקדמות על חשבון נדלן להשקעה בפרויקט לנדל"ן להשקעה בסך כ- 25 מיליון ש"ח. בנוסף מהשקעות שבוצעו בכפר שמריהו בסך של כ- 48 מיליון ש"ח. להרחבה ראה באור 9ג' לדוחות הכספיים.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	9,898	14,834 (*)	---
רכוש קבוע	619,035	574,938 (*)	---
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	1,166	1,107	---
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	5,138	4,916	---
נכסי זכות שימוש	292,518	266,938	מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין	-	1,684	---
חייבים ויתרות חובה	8,170	10,479	---
נכסי מסים נדחים	51,192	71,737	---
השקעות ונכסים אחרים	26,590	36,886	---
סה"כ נכסים לא שוטפים	**5,471,208**	**6,399,122**	
סה"כ נכסים	**8,581,459**	**8,712,166**	

	ליום 31.12.2023 אלפי ש"ח	ליום 31.12.2022 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2022
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,830,418	1,627,464	הגידול ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח בגין פרויקט שדה דב מזמן ארוך לזמן קצר. ראו הסבר להלן בסעיף הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	88,262	58,521	ראו הסבר להלן בסעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שוטפות.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	15,542	14,165	מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.
ספקים	28,303	50,672	--
זכאים ויתרות זכות	61,291	86,243	הקיטון ביתרה נובע בעיקר מריבית ששולמה במהלך הרבעון השני בגין אגרות חוב בסך של כ-17 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות לשלם (כ-20 מיליון ש"ח וכ-33 מיליון ש"ח, בהתאמה).
התחייבות למתן שירותי בנייה	6,540	6,953	---
התחייבות בגין מסים שוטפים	10,511	12,090	---
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה	41,480	45,475	הקיטון ביתרה נובע בעיקר מקיטון במקדמות מלקוחות בגין פרויקט אחד העם (כ-15 מיליון ש"ח וכ-41 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומנגד בגידול שנובע ממקדמות מלקוחות שהתקבלו בפרויקט שדה דב (כ-24 מיליון ש"ח וכ-0 מיליון ש"ח, בהתאמה)
הלוואות מאחרים	2,841	21,330	---
סה"כ התחייבויות שוטפות	**3,085,188**	**1,922,913**	
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	1,119,006	2,411,100	הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בגין פרויקט שדה דב מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. להרחבה ראה באור 12ב(9)' לדוחות הכספיים.
הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות	26,934	22,606	---
אגרות חוב	787,948	904,096	הקיטון ביתרה לזמן קצר ולזמן ארוך נובע בעיקר מפרעון קרן אג"ח סדרה ו' בסך של כ-59 מיליון ש"ח ומרכישה עצמית של אג"ח סדרה ז' ע"י חברה בת בסך של כ-30 מיליון ש"ח ערך נקוב.
התחייבות בגין חכירה	301,193	270,250	מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה
התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך	3,562	18,009	---
התחייבויות לא שוטפות אחרות	11,685	13,142	---
התחייבות מסים נדחים	190,185	188,059	---
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**2,440,513**	**3,827,262**	
סה"כ הון (כולל המיעוט)	3,055,758	2,961,991	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהנפקת מניות פרטית בסך של כ- 170 מיליון ש"ח (להרחבה ראה באור 16ד' לדוחות הכספיים), מהפסד כולל של כ-18 מיליון ש"ח וכן מדיבידנד בסך של כ-25 מיליון ש"ח ששולם בתקופת הדוח.
סה"כ התחייבויות והון	**8,581,459**	**8,712,166**	

(*) סווג מחדש

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של כ-2,229 מיליון ש"ח וכ- 2,136 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 25 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ- 390 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון בהון החוזר נובע מגידול בהתחייבויות השוטפות בהיקף גבוה יותר מהגידול בנכסים השוטפים והכל כמפורט לעיל. לתקופה של 12 חודשים לחברה הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.6' לדוח זה.

ב.2. תוצאות הפעילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
	2023	2022	
הכנסות:			
השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	71,822	(*)53,348	הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות בפרויקט מידטאון מסחר בעקבות שינוי בתמהיל השוכרים ומגידול בהכנסות בפרויקט כפר שמריהו לאור כניסת החברה לתחום הדיור המוגן בסוף שנת 2022.
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	29,812	1,024,529	הקיטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות בגין מכירת 50% מפרויקט בית הנערה וממכירת פרויקט הרכבת אשר הוכרו בשנת 2022.
הכנסות ממכירת דירות מגורים ומשרדים	85,170	137,664	הקיטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ממכירת דירות בפרויקט אחד העם (כ- 85 מיליון ש"ח וכ-97 מיליון ש"ח, בהתאמה), הכנסות ממכירת דירה בפרויקט מידטאון (כ-0 מיליון ש"ח וכ-28 מיליון ש"ח, בהתאמה) והכנסות ממכירת משרד בפרויקט מידטאון (כ-0 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה).
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין	22,705	(*)19,354	---
הכנסות מדמי ניהול	3,099	2,210	---
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון	309,908	263,084	הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות מהפעלת מלון לייק האוס (כ-76 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-34 מיליון ש"ח אשתקד).
הכנסות שיווק ותיווך	20,754	17,770	---
הכנסות ממתן שירותי בנייה	4,149	-	
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	86,892	316,391	הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.23 נובעות בעיקר מעלית ערך בסך של כ-53 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים בגין זכויות המסחר התעסוקה והמלונאות בפרויקט. עיקר הגידול בשווי הזכויות נבע משווי הדיור להשכרה, המושפע ממכירת דירות בפרויקט; מעליית ערך בסך כ-15 מיליון ש"ח בקרקע באילת (חברת המלונאות) ומעליית ערך במידטאון מסחר בסך כ-6 מיליון ש"ח הנובעת מגידול בהכנסות השכירות של הנכס בעקבות שינוי תמהיל השוכרים.
הכנסות אחרות	152	5,945	---
סה"כ הכנסות	**634,463**	**1,840,295**	
הוצאות ועלויות:			
עלות השכירות	37,885	22,420	חלה עלייה בעיקר בעקבות הכללה לראשונה של נתוני פעילות הדיור המוגן.
עלות מכירת מלאי מקרקעין	9,311	622,388	הקיטון בעלות המכר אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת 50% מהקרקע בפרויקט בית הנערה ומכירת פרויקט הרכבת בשנת 2022
עלות מכירת דירות מגורים	56,409	92,707	הקיטון בעלות המכר אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת דירות בפרויקט אחד העם (כ-56 מיליון ש"ח וכ-65 מיליון ש"ח, בהתאמה), ממכירת דירה בפרויקט מידטאון (כ-0 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח, בהתאמה) וממכירת משרד בפרויקט מידטאון (כ-0 מיליון ש"ח וכ-9 מיליון ש"ח, בהתאמה).
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	277,745	252,948	הגידול בעלות הפעלה וניהול בתי מלון אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפעלת מלון לייק האוס (כ-62 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-32 מיליון ש"ח אשתקד).
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	23,502	13,655	---
הוצאות ממתן שירותי בנייה	4,149	-	---
הוצאות הנהלה וכלליות	45,938	48,921	---
הוצאות שיווק ומכירה	34,025	42,244	---
הוצאות אחרות	2,185	3,493	---
סה"כ הוצאות ועלויות	**491,149**	**1,098,776**	
רווח תפעולי	**143,314**	**741,519**	
שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(152,595)	(269,020)	הקיטון בהוצאות משערוך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהשוואה לאשתקד נובע בעיקר מירידת ערך בגין השקעה במניות נורסטאר ובמניות אלרוב, להרחבה ראה ביאור 15יז',כא' בדוחות הכספיים של החברה.
הכנסות מימון	61,719	28,546	הכנסות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 31.12.23 ו-31.12.22: נובע בעיקר מהכנסות ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות (סך של כ- 49 מיליון ש"ח וכ- 26 מיליון ש"ח, בהתאמה) וריבית פקדונות (סך של כ- 7 מיליון ש"ח וכ- 2 מיליון ש"ח, בהתאמה).

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
	2023	2022	
הוצאות מימון	(111,059)	(116,966)	הוצאות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 31.12.23 ו-31.12.22: נובע בעיקר מהוצאות בגין ריבית על הלוואות בנקאיות (סך של כ- 61 מיליון ש"ח וכ-57 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלויות מימון אגרות חוב של החברה (סך של כ- 24 מיליון ש"ח וכ-33 מיליון ש"ח, בהתאמה) והוצאות התחייבות בגין חכירה (סך של כ- 14 מיליון ש"ח וכ- 11 מיליון ש"ח, בהתאמה).
(הפסד) רווח לאחר מימון	**(58,621)**	**384,079**	
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	34,848	36,907	הקיטון ברווחי חברות מוחזקות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בפרויקט רוסיה (סך של כ-3 מיליון ש"ח וכ-15 מיליון ש"ח, בהתאמה), מרווחי אקוויטי בפרויקט דה וינצ'י (סך של כ-21 מיליון ש"ח וכ-28 מיליון ש"ח, בהתאמה). מנגד מגידול ברווחי אקוויטי חברת ראם פרויקטים המחזיקה בחברת אי.סי.אר (סך של כ- 41 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומקיטון בהפסדי שערוך בפרויקט ורטיקל סיטי (פרויקט הידוע כ"מתחם משולש הבורסה") (סך של כ- 31 מיליון ש"ח וכ-38 מיליון ש"ח, בהתאמה).
(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה	**(23,773)**	**420,986**	
מסים על ההכנסה	(2,420)	(71,314)	---
(הפסד) רווח לשנה	**(26,193)**	**349,672**	
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	9,261	(3,313)	---
שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס	(856)	7,295	---
סה"כ (הפסד) רווח כולל	**(17,788)**	**353,654**	

(*) סווג מחדש

ב.3. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,400 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות, כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בכל הקשור לדרוג האשראי של ישראל: בחודש אוקטובר 2023 בסמוך לאחר פרוץ המלחמה הודיעו חברות הדירוג Moody's ו- Fitch כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג, כן הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת תחזית דירוג האשראי של ישראל מיציבה לשלילית אך הותירה את הדירוג הקיים ללא שינוי. בפברואר 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל עם תחזית שלילית ואפשרות להורדת דירוג נוספת אם תיפתח מלחמה בחזית הצפונית בעוצמה מלאה. בהודעתה ציינה Moody's כי המשך הלחימה מעלים את הסיכון הפוליטי ומחלישים את הגוף המחוקק ואת החוסן הפיננסי של מדינת ישראל בעתיד הקרוב.

חברת דירוג האשראי Moody's הורידה לאחר תאריך הדוח את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 מרמה של A1.

<u>השפעות מידיות של מצב המלחמה</u>

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבתו אתרי החברה, כל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית), ואולם חלקם עדיין פועלים בתפוקה חלקית בעקבות קושי מסוים של קבלני הביצוע לחזור לרמת תפוקה הרגילה בשל מצוקת כח אדם מקצועי. יובהר כי העובדה שהאתרים אינם עובדים בתפוקה מלאה עלולה להוביל להתארכות משך ביצוע הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך עלולה להוביל לגידול בעלויות מימון ובניית הפרויקטים (ובהתאמה, קיטון בעודפי הפרויקטים) וכן לגידול

בהוצאות דמי השכירות המשולמים לבעלי יחידות הדיור הקיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית. יחד עם זאת יצוין, נכון למועד דוח זה, אין לכך השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים של החברה.

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

בכל הנוגע להיבט השיווק, בסמוך לאחר פרוץ המלחמה שוק המגורים חווה האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות (המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה), אך החל מחודש דצמבר 2023 החלו להרגיש עליה בביקושים לדירות. יצויין שלמרות ההאטה שחלה כאמור הצליחה החברה לשווק דירות בפרויקטים שדה דב ומידטאון ירושלים. במהלך הרבעון הרביעי, נחתמו בעיקר חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 182 דירות בהיקף כולל של כ-733 מיליון ש"ח כולל מע"מ. כמו כן, נמכרו 4 קומות משרדים בפרויקט ורטיקל סיטי בהיקף של כ-207 מיליון ש"ח כולל מע"מ. החל מתחילת שנת 2024 ועד לסמוך לפרסום הדוח נחתמו חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 152 דירות בהיקף כולל של כ-1 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. כמו כן, נמכרו שטחי משרדים נוספים בפרויקט ורטיקל סיטי בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח כולל מע"מ .

לגבי נכסיה המניבים של החברה, בסמוך לאחר פרוץ המלחמה היתה ירידה בפעילות העסקית של חלק מהשוכרים ועל כן החברה העניקה ברבעון הרביעי של שנת 2023 הקלות כגון פריסת תשלומים וזאת באופן נקודתי ולאחר בחינה של המצב לחלק מהשוכרים (בעיקר במסחר במידטאון תל-אביב) . החל מתחילת שנת 2024 עם עליית היקף הפעילות חזרו רוב רובם של השוכרים לשלם שכ"ד ללא הקלות. להערכת החברה בשלב זה לא צפויה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה כתוצאה מכך ונראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה.

ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 לאור היות מלונות החברה בתפוסה גבוהה בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאת עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. יחד עם זאת, התמשכות ו/או החרפת מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על ענף התיירות בכללותו (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ) עלולה להשפיע על היקף הביקושים למלונות החברה ולהשפיע על תוצאותיה העסקיות של הפעילות המלונאית של החברה במהלך הרבעונים הקרובים, אשר בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפם.

<u>השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה</u>

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

עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה כך שיתפתח עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או עזיבת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/משרדים/ השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (10) השפעה על התיירות הפנים ארצית והתיירות הנכנסת באופן שישפיע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות וריווחיות תחום זה.

מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם, וכן על היקף ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה (מה שעלול להוביל להפרת קובננטים הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה החברה).

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

ב.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 200 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-204 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, ירידה של כ- 4 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרכישות והשקעות במלאי קרקעות על סך כ-247 מיליון ש"ח, מהפסד נקי בסך של כ-26 מיליון ש"ח ומרווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו ממס בסך כ-79 מיליון ש"ח. מנגד, הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-153 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות אלרוב ובמניות נורסטאר) וירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) בסך של כ- 61 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ-169 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים נבע בעיקר ממכירת מכשירים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-493 מיליון ש"ח (בעיקר מכירת מניות אלרוב) ומהחזר הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני נטו ממס בסך כ-101 מיליון ש"ח ומנגד, לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-182 מיליון ש"ח וממתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני נטו ממס בסך כ- 106 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ- 278 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים שימש בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-468 מיליון ש"ח ולפירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב בסך כ-86 מיליון ש"ח. מנגד, לקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-287 מיליון ש"ח והנפקת מניות בסך של כ- 170 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות מימון הסתכם לסך של כ-113 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 שדה דב, תל-אביב, מידטאון תל אביב, מידטאון ירושלים וורטיקל סיטי "מתחם הבורסה".
4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-2,314 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-2,636 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-39 מיליון ש"ח.
7. הנפקה פרטית של מניות לגופים מוסדיים בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 16ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה[3] בנוסף לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ה' להלן ראה סעיף 15.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2023 המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

[3] 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 2023.

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

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 9ג' לתקנות הדוחות.

<u>להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת</u>

		דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2023 (במיליון ש"ח)	מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.12.2023 (במיליון ש"ח)
הון חוזר	הון חוזר	25	154
	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	253	20
תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת		לא	כן

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו (בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-27: "גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי" שפורסם על ידי הרשות לניירות ערך ביום 1 באפריל 2014) ולפיכך מתקיים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יצוין כי לא מתקיימים סימני האזהרה האחרים: ההון החוזר אינו שלילי במאוחד ובסולו ובדוחות הכספיים המאוחדים אין תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.
דירקטוריון החברה קבע כי אין בסימן האזהרה כאמור לעיל בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה נכון למועד הדוח, לאור הון חוזר חיובי מאוחד וסולו לתקופה של 12 חודשים ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה.

יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים של החברה והמימושים מתחילת שנת 2024, קצב המכירות בפרויקטים של החברה, יכולת החברה לגייס הון ו/או חוב בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף), גיוס חוב בנקאי כנגד נכסים עם יחס LTV נמוך וכניסה לליווי בפרויקטים שהחברה מקדמת, קבע דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) כי אין בתזרים מזומנים מתמשך שלילי בדוחות הכספיים סולו של החברה כדי להעיד על בעיית נזילות. האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בסעיף 6.3.3.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל כאמור בדוח זה לעיל ועליית הריבית והאינפלציה.

במהלך שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-5.3%. בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור מתון יותר של 3.0%.

לאור עליית הסביבה האינפלציונית בנק ישראל העלה את שיעור הריבית על מנת לבלום את עליות המחירים ושיעור ריבית הפריים עלה מ-1.6% ומ-4.75% (בסוף שנת 2021 וסוף שנת 2022, בהתאמה) ל- 6.25% בסוף שנת 2023. בינואר 2024 לאור ירידת סביבת האינפלציה ומתוך רצון של בנק ישראל לייצב השווקים והפחתת אי הוודאות לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית הוריד בנק ישראל את הריבית ב- 0.25%, בהתאם להודעת בנק ישראל המשך המגמה של הורדת הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

לשינויים האמורים בסביבת האינפלציה והריבית וכן להשפעת המלחמה (ראה סעיף ב.3) ישנה השפעה על הסביבה העסקית של התאגיד.

<u>השפעת עליית הריבית:</u>

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 26 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

בהמשך לאמור בסעיף 5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח, עקב העלייה בסביבת האינפלציה, המשיכו בשנת 2023 עליות הריבית בישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-3.5 מיליארד ש"ח הנושאות ריבית משתנה (ראה בנוסף ביאור 26 בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023). ככל שהריבית תחזור לעלות, עלול לגרום להשפעות השליליות הבאות: א. להביא לגידול בעלויות המימון ולירידה ברווחיות החברה (ככל שמחירי המכירה לא יעלו מנגד); ב. לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; ג. להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך להמשך ירידה בביקושים בשוק הנדל"ן; ד. לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ה. להביא לשינוי בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לשינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שבידי החברה. להרחבה ראה גם באור 26ו' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023 הכלולים בדוח תקופתי זה.

<u>השפעת עליית האינפלציה:</u>

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 הראשים הינם לרוב הסכמים פאושלים וצמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, לעלייה במדד תשומות הבניה (עליה של כ-4.8% בשנת 2022, כ-2.0% במהלך שנת 2023 וכ- 2.5% ב- 12 החודשים שקדמו למועד פרסום הדוח) השפעה על עלויות הקמת הפרויקטים. יחד עם זאת, גם ההתקשרות עם רוכשי הדירות צמודה למדד האמור, ולפיכך החשיפה האמורה אינה מהותית לחברה (בין אם הצמדה מלאה או הצמדה חלקית בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022). בנוסף, נכון למועד הדוח לחברה קיימת יתרת הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ההלוואות האמורות מממנות נכסים מניבים שהכנסות שכר הדירה מהם צמודות אף הן למדד במחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגינן.

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

כאמור מגמת האינפלציה התמתנה והצפי להמשך עליית שיעור הריבית ירד, יחד עם זאת לאור אי הוודאות הכלכלית, בטחונית ופוליטית תתכן חזרה של מגמת עלייה באינפלציה ובריבית כפי שהיתה בעבר וככל שתמשך לאורך זמן, יתכן והמשק הישראלי ישוב להאטה כלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט. לפרטים נוספים אודות עליית הריבית והאינפלציה ראה גם סעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח שנתי זה.

שוק הדיור[4]

בשבועות הראשונים לאחר ה- 7 באוקטובר, חלה האטה בשוק הדיור עד כדי עצירה כמעט מלאה של העסקאות בתחום שנבעה מאי הוודאות הגדולה השוררת ומצב הרוח הלאומי הירוד, כאשר להערכת החברה, יכולת השוק לחזור להיקפי פעילות רגילים תושפע בעיקר ממשך הלחימה, עוצמתה, שאלת הרחבתה לגזרות נוספות וסביבת הריבית בישראל.

יחד עם זאת לאחר מספר שבועות מפרוץ המלחמה ועד לתקופה הסמוכה למועד פרסום דוח זה החברה מכרה דירות ומשרדים בהיקפים משמעותיים. לנתוני המכירה של החברה בפרויקטים השונים ראה טבלה בסעיף א לעיל.

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודש נובמבר ודצמבר 2023 לעומת מחירי העסקאות שבוצעות בחודש אוקטובר ונובמבר 2023 נמצא כי מחירי הדירות עלו ב- 0.7% וירדו בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בכ- 1.4%.

באזור המרכז וספציפית בתל-אביב שינויי המחירים בחודשים נובמבר – דצמבר 2023 בהשוואה לאוקטובר-נובמבר 2023 היו 1.6% ו- 0.0% בהתאמה. באותם תקופות מחירי הדירות החדשות עלו ב- 0.9%, ובניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית עלו המחירים ב- 1.0%. בחודשים נובמבר – דצמבר 2023 בהשוואה לאשתקד ירדו המחירים של הדירות החדשות בכ- 2.7%.

ראה גם סקירה של שוק הדיור בישראל בפרק א' לדוח תקופתי זה.

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

[4] כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: "שינוי במחירי שוק הדירות" שפורסם ביום 15 בפברואר 2024.

ב.8. 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 ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (חלק החברה)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (חלק החברה)	השינוי בשווי הנכס שנרשם בדוח רווח והפסד לשנה (חלק החברה) בניכוי מס	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה (ש"ח)
				באלפי ש"ח					
ורטיקל סיטי בע"מ (משולש הבורסה)[5]	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ- 181 אלף שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.	74%	31.12.2023	590,812	550,485	(31,051)	קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	גישת ההשוואה	תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר מלונאות: 10,000 ש"ח למ"ר מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,400 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח): 6,200 ש"ח למ"ר לשווי התווסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה
מידטאון מסחר	שטחי מסחר של כ-16 אלף מ"ר וחניון הכולל 640 חניות.	81%	31.12.2023	472,012	478,264	4,814	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושמאי מקרקעין	גישת היוון הכנסות+ גישת השוואה לחניון	נכס: שיעור היוון של 6.75%-8% שיעור היוון מסכי פרסום של 7%-10%. חניון: שווי חניה ממוצע כ- 200 אלפי ש"ח (מגלם חניות כפולות וחניות במכפילים)

[5] לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) ביום 1 באוקטובר 2023 החליטה חברת הפרויקט כי זכויות הבניה למשרדים בסך של 75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה יסווגו החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה.

SRAELCANADA

זיהוי נושא הערכה	תיאור	חלק החברה בשרשור סופי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (חלק החברה)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (חלק החברה)	השינוי בשווי הנכס שנרשם בדוח רווח והפסד לשנה (חלק החברה) בניכוי מס	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה (ש"ח)
				באלפי ש"ח					
מידטאון ירושלים	מתחם המיועד להקמת פרויקט מעורב שימושים מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ- 170 אלף מ"ר.	73%	31.12.2023	407,502	460,100	40,500	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בניין ושמאי מקרקעין	גישת ההשוואה	מגורים עיקרי להשכרה: 15,000 ₪ למ"ר מלונאות ברוטו (זכויות): 7,000 ₪ למ"ר תעסוקה: 5,000 ₪ למ"ר עם מקדם הפחתה לשיווק ופריסת מכירות 0.9. מסחר: 10,000 ₪ למ"ר מבנה לשימור המיוחס למלון: 10,500 ₪ למ"ר

SRAELCANADA

ג.1 תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. עם פרוץ המלחמה (ראה סעיף ב.3. לעיל) ולאור הימים המורכבים אותם חווה החברה הישראלית החברה תרמה למספר גופים במטרה לתת עזרה למפונים ולכוחות הבטחון. סך התרומות בשנת 2023 הסתכמו לכ- 388 אלף ש"ח מתוכם סכום של 50 אלפי ש"ח נתרמו לעמותת בית השנטי וסכום זהה לקרן סיוע העטלף (ציוד טקטי לחיילים), גופים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ו/או למי מנושאי המשרה. בנוסף, החברה מעודדת ותומכת בפעילויות התנדבות של עובדיה.

ג.2 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 בכלכלה 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 לועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת בוחנת 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 2023 כללה את הנושאים הבאים: (א) סקר סיכונים; (ב) מעקב אחר יישום המלצות מבקר הפנים בביקורת 2019-2021; (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 ההתחשבנות בגין תגמולי שיווק להם זכאית החברה מ-ICR . תוכנית ביקורת לשנת 2024 כוללת את הנושאים הבאים: (א) ניהול פרויקטים; (ב) ניהול תזרים; (ג) מערכות מידע וסייבר; (ד) סקר מעילות; (ה) בדיקת תגמול לבעלי עניין, עסקאות זניחות ועסקאות שלבעלי העניין יש בהם עניין אישי; (ו) ביקורת על עבודת הממונה על תוכנית האכיפה הפנימית בחברה.
התייחסות לתאגידים מוחזקים:	בדיקת מבקר הפנים כללה גם בדיקת הנושאים בחברות מוחזקות, לפי העניין.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2024 הינו עד כ-1,000 שעות (לשנת 2023 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 בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורות 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 27 בדצמבר 2023 ו-21 במרץ 2024.
תגמול:	שכר טרחת מבקר הפנים בגין שנת 2023 עמד על כ- 220 אלפי ש"ח והסתכם בכ-800 שעות (בשנת 2022 שכר הטרחה עמד ל כ-220 אלפי ש"ח והסתכם לכ-800 שעות). לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

ג.3 גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

שם חברה	רואה חשבון מבקר	2023 שכר טרחה שנתי (באלפי ש"ח)	2022 שכר טרחה שנתי (באלפי ש"ח)
ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ כולל שכ"ט ששולם על ידי שותפויות וחברות כלולות.	ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' – רואי חשבון (דליוט)	1,682 מהם 1,650 בגין שירותי ביקורת, ליווי מיסוי שוטף, דוחות מס ו- ISOX	1,445 מהם 1,275 בגין שירותי ביקורת (לרבות תשקיף מדף), ליווי מיסוי שוטף, דוחות מס ו- ISOX
	קוסט פורר גבאי את קסירר – רואי חשבון (EY).	642	204
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	קוסט פורר גבאי את קסירר – רואי חשבון (EY).	545	583
3 חברות הבנות הקפריסאיות של החברה: Graniak Invest, Teise Holdings, Abelie Holdings	MGI Gregoriou & Co Ltd	13	13

ד. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

ד.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדו"ח

ראה ביאור 32 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ד.2 שימוש באומדנים קריטיים

ראה ביאור 27 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

ה. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ה.1 נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.12.2023:

	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')
מועד הנפקה	יוני 2019	ינואר 2021 אפריל 2021 אוגוסט 2021 ינואר 2022
שווי נקוב במועד ההנפקה	196,587,000 ש"ח ע.נ שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.נ. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2022)
שווי נקוב ליום 31.12.2023	108,122,850 ₪	838,418,000 ₪
סכום הריבית שנצברה	431,603 ₪	-
יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	108,325,425 ₪ (מזה סכום של 273,543 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	832,273,235 ₪ (מזה סכום של 57,415,440 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)
שווי בבורסה ליום 31.12.2023	107,236,243 ₪	776,542,752 ₪
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%
התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.12.2023	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 2021-2025, כדלקמן: בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ישולם 7.5% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2023 ישולם 30% מסכום הקרן הכולל. ביום 31 במאי 2024 ישולם 45% מסכום הקרן הכולל.	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.

	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')
	ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעונן 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.

<u>ה.2 עמידה בהתחייבויות</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה סעיף ה.3. להלן.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2023 בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
אגרות חוב (סדרה ו')	החברה (יוני 2019)	196,587	108,123 (מזה סכום של 275,025 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	• יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. • ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: • יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%. • ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח. **הון עצמי**", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "**מאזן**" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,229 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,229 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 69%	ל.ר
אגרות חוב (סדרה ז')	החברה (ינואר 2021)	838,418	838,418 (מזה סכום של 63,681,339 ש"ח מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	• יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%. • ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. **הון עצמי**", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "**מאזן**" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין)	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,229 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,229 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 69%	ל.ר

ISRAELCANADA

ה.3. פרטים אודות התחייבויות החברה שהעניקה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שלה בהתאם לשטרי הנאמנות:

<u>אגרות החוב (סדרה ו')</u>

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
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'[6]	הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ו'	ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח[7]	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 35%	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'.	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 מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ו'.	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'	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 10.1.26 לשטר אג"ח ו'	אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלילי, הון העצמי, יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחום פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ו'

6 "**שטר אג"ח ו'**" - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') מיום 28 במאי 2019.

7 "**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')

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
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'[8]	הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ז'	ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-475 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%	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.	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 מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ז'.	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'	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת שליטה. העברת שליטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.25 לשטר אג"ח ז'	אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלילי, הון העצמי, יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחום פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטח אג"ח ו'

[8] "**שטר אג"ח ז'**" - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') מיום 31 בדצמבר 2020.

תאריך החתימה על הדוח:

26 במרץ 2024

_____	_____
אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

ישראלקנדה



הדמיה להמחשה בלבד

הרצל - יהודה לוי, תל אביב

חלק ג'

דו"חות כספיים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2-4
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5-6
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	7-8
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	9-11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-15
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	16-135

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 2023 ו- 2022. 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) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך מלאי מקרקעין; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליך הכנסות; (5) בקרות 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 ולבצעה 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 שבקרות 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 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 26 במרץ 2024, 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, 26 במרץ, 2024

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

Deloitte.

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 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 11.58% וכ- 10.99% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 48.85%, כ- 14.37% וכ- 19.1%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר סך ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הסתכמה לסך של כ- 143,494 אלפי ש"ח וכ- 154,049 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021, הסתכם לרווח של כ- 44,752 אלפי ש"ח, לרווח של כ- 45,456 אלפי ש"ח ולרווח של כ- 31,528 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 ולבצעה 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 החשבונאות שיושמו 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 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 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 2023, והדוח שלנו מיום 26 במרץ 2024 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 2023. 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

שווי הוגן של נדלן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות

כאמור בביאורים 2 י', 4 ג' (3) ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, 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 2023 מסתכם לסך של 2,580 מיליון ש"ח, ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של 992 מיליון ש"ח (חלק החברה). בשנת 2023 נזקפה עלייה בשווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של 63 מיליון ש"ח, וכן נרשמה ירידה בשווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 12 מיליון ש"ח (חלק החברה).

כמפורט בביאור 2 י' 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 2023, 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 2023 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 שבצענו 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 הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווים 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.

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

תל אביב, 26 במרץ, 2024

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

		ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5א'	200,389	204,551
מזומנים מוגבלים בשימוש	5ב'	-	55,590
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	15יז', כא'	94,889	740,191
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	6ג'	62,081	56,418
חייבים ויתרות חובה	6א'	98,262	98,396
חייבים מס הכנסה		18,538	10,190
חייבים ויתרות חובה בגין מלונות	6ב'	23,656	41,373
מלאי מקרקעין	7א'	682,030	657,996(*)
מלאי בניינים בתכנון והקמה	7א'	1,930,406	438,831(*)
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	7א'	-	9,508
סה"כ נכסים שוטפים		3,110,251	2,313,044
נכסים לא שוטפים			
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו	8א'	1,132,153	1,030,124
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	7א'	745,280	678,866(*)
מלאי בניינים בתכנון והקמה לזמן ארוך		-	1,386,192(*)
נדל"ן להשקעה	9	2,580,068	2,320,421(*)
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה		9,898	14,834(*)
רכוש קבוע	10	619,035	574,938(*)
מקדמות על חשבון רכוש קבוע		1,166	1,107
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	5ב'	5,138	4,916
נכסי זכות שימוש	17	292,518	266,938
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין		-	1,684
חייבים ויתרות חובה	6א'	8,170	10,479
נכסי מסים נדחים	14א'	51,192	71,737
השקעות ונכסים אחרים	15יט'	26,590	36,886
סה"כ נכסים לא שוטפים		5,471,208	6,399,122
סה"כ נכסים		8,581,459	8,712,166

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

		ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	12	2,830,418	1,627,464
חלויות שוטפות של אגרות חוב	13	88,262	58,521
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה		15,542	14,165
ספקים		28,303	50,672
זכאים ויתרות זכות	11	61,291	86,243
התחייבות בגין מסים שוטפים	14	10,511	12,090
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה		41,480	45,475
התחייבות למתן שירותי בנייה		6,540	6,953
הלוואות מאחרים	12	2,841	21,330
סה"כ התחייבויות שוטפות		3,085,188	1,922,913
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	12	1,119,006	2,411,100
הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות	12	26,934	22,606
אגרות חוב	13	787,948	904,096
התחייבות בגין חכירה	17	301,193	270,250
התחייבויות מסים נדחים	14א'	190,185	188,059
התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך		3,562	18,009
התחייבויות לא שוטפות אחרות		11,685	13,142
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		2,440,513	3,827,262
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה	16		
הון מניות		3,226	3,026
פרמיה על מניות		1,110,527	941,186
קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו		30,491	30,491
עודפים		1,153,125	1,233,863
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ		(66,792)	(74,306)
קרנות הון אחרות		(1,427)	1,606
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה		2,229,150	2,135,866
זכויות שאינן מקנות שליטה		826,608	826,125
סה"כ הון		3,055,758	2,961,991
סה"כ התחייבויות והון		8,581,459	8,712,166

26 במרץ, 2024

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2023	2022	2021
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:				
השכרה וניהול נדל"ן להשקעה		71,822	53,348(*)	43,056
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	19א'	29,812	1,024,529	104,819
הכנסות ממכירת דירות מגורים		85,170	137,664	40,934
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין		22,705	19,354(*)	15,305
הכנסות מדמי ניהול		3,099	2,210	1,209
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון	19ב'	309,908	263,084	121,152
הכנסות שיווק ותיווך		20,754	17,770	24,455
הכנסות ממתן שירותי בנייה		4,149	-	-
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	9ג'	86,892	316,391	341,879
הכנסות אחרות		152	5,945	14,129
סה"כ הכנסות		634,463	1,840,295	706,938
הוצאות ועלויות:				
עלות השכירות		37,885	22,420	14,888
עלות מכירת מלאי מקרקעין		9,311	622,388	44,421
עלות מכירת דירות מגורים		56,409	92,707	29,109
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	20	277,745	252,948	110,048
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	9ב'	23,502	13,655	4,516
הוצאות ממתן שירותי בנייה		4,149	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	21	45,938	48,921	42,243
הוצאות שיווק ומכירה	22	34,025	42,244	27,814
הוצאות אחרות		2,185	3,493	584
סה"כ הוצאות ועלויות		491,149	1,098,776	273,623
רווח תפעולי		143,314	741,519	433,315
שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		(152,595)	(269,020)	199,307(*)
הכנסות מימון	23	61,719	28,546	9,854(*)
הוצאות מימון	24	(111,059)	(116,966)	(68,324)
(הפסד) רווח לאחר מימון		(58,621)	384,079	574,152
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס		34,848	36,907	175,426
(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה		(23,773)	420,986	749,578
מסים על ההכנסה	14ג',ד'	(2,420)	(71,314)	(136,677)
(הפסד) רווח לשנה		(26,193)	349,672	612,901
רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:				
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ		9,261	(3,313)	245
רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:				
שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס		(856)	7,295	(7,503)
סה"כ (הפסד) רווח כולל		(17,788)	353,654	605,643

(*) סיווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2023	2022	2021
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(הפסד) רווח לשנה מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		(55,738)	268,758	571,015
זכויות שאינן מקנות שליטה		29,545	80,914	41,886
		(26,193)	349,672	612,901
סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		(49,006)	271,733	567,305
זכויות שאינן מקנות שליטה		31,218	81,921	38,338
		(17,788)	353,654	605,643
(הפסד) רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
(הפסד) רווח נקי בסיסי למניה	25	(0.1826)	0.91	2.0335
(הפסד) רווח נקי מדולל:				
(הפסד) רווח נקי מדולל למניה		(0.1826)	0.91	2.0324
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה		305,266	295,340	280,794
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל		305,266	295,340	280,955

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	3,026	941,186	30,491	1,606	(74,306)	1,233,863	2,135,866	826,125	2,961,991
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	-	-	(55,738)	(55,738)	29,545	(26,193)
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ	-	-	-	-	7,514	-	7,514	1,747	9,261
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס	-	-	-	(782)	-	-	(782)	(74)	(856)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	(782)	7,514	(55,738)	(49,006)	31,218	(17,788)
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
הנפקת מניות	200	169,341	-	-	-	-	169,541	-	169,541
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	(2,252)	-	-	(2,252)	867	(1,385)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	4,065	4,065
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(35,667)	(35,667)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	3,226	1,110,527	30,491	(1,427)	(66,792)	1,153,125	2,229,150	826,608	3,055,758

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2021	2,728	554,659	659	30,491	(5,039)	(72,302)	450,090	961,286	399,221	1,360,507
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	-	-	-	571,015	571,015	41,886	612,901
רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ	-	-	-	-	-	9	-	9	236	245
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס	-	-	-	-	(3,719)	-	-	(3,719)	(3,784)	(7,503)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	-	(3,719)	9	571,015	567,305	38,338	605,643
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
הנפקת מניות	175	243,532	-	-	-	-	-	243,707	-	243,707
מימוש אופציות	19	2,962	(659)	-	(1,032)	-	-	1,290	-	1,290
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(196)	-	-	(196)	78,720	78,524
רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת	-	-	-	-	(66)	-	-	(66)	(14)	(80)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	207,678	207,678
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,680)	(18,680)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	2,922	801,153	-	30,491	(10,052)	(72,293)	1,001,105	1,753,326	705,263	2,458,589

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (נספח א')	(169,147)	435,517	(1,823,139)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(105,958)	(73,412)	(368,582)
החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	101,202	41,380	30,180
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(182,058)	(235,041)	(140,252)
תמורות ממכירת נדל"ן להשקעה	-	254,267	-
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	(9,559)	(12,187)	(3,681)
מכירת (רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	492,706	(367,611)	(441,158)
רכישת נכסים וחברות מאוחדות- ראה נספח ג'	-	(4,377)	(27,535)
הלוואות לשוכרים, נטו	-	-	919
רכישות והשקעות רכוש קבוע	(71,377)	(218,288)	(96,801)
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	-	-	(5,000)
הלוואה לאחרים	-	-	(22,000)
רכישת נכסים אחרים	(1,847)	(11,898)	(11,325)
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש	55,368	(54,047)	41,757
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	278,477	(681,214)	(1,043,478)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	71,956	226,808	(87,295)
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	286,600	597,733	2,082,945
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(467,629)	(700,861)	(42,783)
פירעון אגרות חוב ורכישה עצמית	(86,306)	(48,404)	(204,333)
הנפקת אגרות חוב	-	152,357	674,755
מימוש אופציות, נטו	-	-	1,290
הנפקת מניות,נטו	169,541	140,137	243,707
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	-	-	(80)
קבלת הלוואה מאחרים	5,896	5,853	11,519
פירעון הלוואה מאחרים	(21,203)	(55,129)	(68,337)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(14,348)	(12,433)	(10,374)
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(35,667)	(54,864)	(18,281)
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,385)	11,370	103,507
מיסים בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(10,058)
דיבידנד ששולם	(25,000)	(36,000)	(20,000)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	4,065	86,942	184,578
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון	(113,480)	313,509	2,840,760
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(12)	1,553	181
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(4,162)	69,365	(25,676)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	204,551	135,186	160,862
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	200,389	204,551	135,186

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

נספח א' - מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח נקי	(26,193)	349,672	612,901
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון,נטו), נטו ממס	(79,076)	(51,686)	(177,637)
עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(63,390)	(302,733)	(337,362)
הכנסות אחרות בגין רכישת נכסים וחברות מאוחדות	-	-	(13,796)
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	152,595	269,020	(199,307)
שערוך אגרות חוב	(102)	2,315	1,605
שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים	19,956	33,941	8,048
פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה	45,284	37,506	22,103
שערוך הלוואה מאחרים	1,146	1,333	2,844
שערוך התחייבות בגין חכירה		-	-
מסים נדחים, נטו	22,671	(51,880)	122,810
	99,084	(62,184)	(570,692)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עליה (ירידה) במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין	(3,995)	(330,639)	28,518
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	9,434	47,164	(27,960)
(עלייה) ביתרת חייבים מס הכנסה	(8,348)	(5,506)	-
(עליה) ירידה בחייבים בגין מכירת מקרקעין ובניינים ולמכירה	(3,979)	4,993	18,810
(ירידה) עליה בספקים	(22,369)	8,582	9,643
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה	(26,458)	4,028	7,275
ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין מכירות (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)	60,700	700,250	71,430
	4,985	428,872	107,716
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)	77,876	716,360	149,925
רכישות והשקעות בקרקעות (כולל עלויות מימון שהוונו)	(247,023)	(280,843)	(1,973,064)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(169,147)	435,517	(1,823,139)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:			
ריבית	268,176	134,620	86,921
מסים על ההכנסה	8,466	90,620	32,375
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:			
ריבית	4,084	3,265	2,590

נספח ג' - רכישת נכסים וחברות מאוחדות (לרבות עליה לשליטה):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	12,462	14,491
רכוש קבוע,נטו	-	(15,767)	(171,035)
נכס זכות שימוש	-	(81,611)	(63,996)
מסים נדחים	-	-	(10,181)
רכוש אחר	-	(12,570)	-
הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים	-	11,497	111,857
הלוואות מאחרים והתחייבויות לא שוטפות אחרות	-	-	8,537
התחייבות בגין חכירה	-	81,611	63,996
רווח מרכישה הזדמנותית	-	-	13,796
גריעת מקדמה ששולמה ע"ח רכישה	-	-	5,000
	-	(4,378)	(27,535)

נספח ד' - פעילויות מהותיות שלא במזומן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה - ראה ביאור 17	-	-	38,272
המרת הלוואות מאחרים לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	23,100
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע	-	-	6,252

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

ביאור 1 - כ ל ל י

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 28.

ב. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל-אביב.

למידע נוסף לגבי אג"ח של החברה, ראה ביאור 13.

ג. להשפעה בגין מלחמת "חרבות ברזל" על החברה ראה ביאור 31.

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") מתכונת 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").

תקופת המחזור התפעולי והצגת דוח על המצב הכספי:

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות ייזום קבלניות המחזור התפעולי הינו שלוש עד חמש שנים ועשוי להימשך עד שבע שנים, כתלות בגודל הפרויקט והיקפו. 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. פריטים שאינם מזוהים באופן ספציפי עם תחום פעילות מסוים, לדוגמה אגרות חוב, מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

מדיניות הקבוצה הינה לסווג מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר צפוי ברמה גבוהה שיתקבלו היתרים במהלך 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

ב. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. 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 כג' 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 חליפין 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 חליפין 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 יא').

- 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".

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ה. 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 ואשר החברה אינה יכולה לבצע משיכות בפועל מחשבונות אלו, ללא קבלת אישור של הבנק. בנוסף, פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופקדונות אשר מועד פרעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים, מסווגים במסגרת סעיף מזומנים מוגבלים בשימוש. הסיווג בין נכסים שוטפים לנכסים לא שוטפים נקבע לפי משך זמן הפיקדון/משך זמן ההגבלה ובשים לב למחזור התפעולי הרלוונטי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. 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.

(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.

ז. 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 2ח' להלן.

החברה מחזיקה בשיעור של 74% בחברת ורטיקל סיטי בע"מ, אשר מטופלת בשיטת השווי המאזני לאור העובדה כי ההסכם מול השותף מקנה לו שליטה משותפת בקבלת ההחלטות על הפעילות הרלוונטית אשר משפיעה על התשואות של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 8ב(4)ז'.

"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 ובהתחייבויותה 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.

ח. 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.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני

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. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה ביאור 2יב'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. רכוש קבוע:

(1) כללי:

פריטי רכוש קבוע של הקבוצה 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 לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים. עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

	אורך חיים שימושיים	שיעורי פחת
מבנים (כולל מלונות ונכסי זכות שימוש)	25 שנים	4%
ריהוט וציוד משרדי	6-17 שנים	6% - 15%
התקנות ושיפורים במושכר	10 שנים	10%
מחשבים ותוכנות	3 שנים	33%

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 ההוצאה 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. 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 בשוויו 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".

נדל"ן להשקעה המצוי בתהליכי פיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

בעת העברת נדל"ן (בחברה כלולה), אשר סווג כנדל"ן למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן להשקעה הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

יא. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם (לרבות נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן) או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם.

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. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

יב. 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. בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. 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 להוונן כאמור בביאור 2יא'. עמלות בגין ערבויות חוק מכר נחשבות כחלק מעלות המלאי (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור).

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, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה וכן, אומדן עלויות המימון הספציפיות בגין הפרויקט שטרם נזקפו לדוח על הרווח או הפסד.

הקבוצה מבצעת הקצאת עלויות בנכסים בעירובים שימושים לפי יחסי שווי הוגן.

יד נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

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.

(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.

(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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. נכסים פיננסיים (המשך):

(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 אשר מומשה ליום 31 בדצמבר 2023) 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 ההפסד 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.

טו. 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.

בעסקאות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה מעבירות את השקעותיהן לשותפות הנשלטת על ידי החברה, אשר מועד פירעונן נתון לשיקול דעתו הבלעדי של השותף הכללי מסווגות כזכויות שאינן מקנות שליטה.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

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.

טז. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. הכרה בהכנסה (המשך):

(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 ביאור 4ב'.

(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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. הכרה בהכנסה (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות (המשך):

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 (עלויות שהתהוו), 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.

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.

(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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. 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.

יז. 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 ההארכה 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. 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 שייר. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי (אלא אם כן השינוי בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעורי 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.

יח. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. 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.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי 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 ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים 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 החייבים 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.

כ. 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 כנכס או כהתחייבות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כא. 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 מהוונים 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.

כב. 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 ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כג. 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.

	שער החליפין היציג של			מדד המחירים	מדד תשומות
	הדולר	האירו	הרובל	לצרכן ידוע	הבניה ידוע
	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 אירו)	(ש"ח ל-1 רובל)	נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים:					
ליום 31 בדצמבר 2023	3.627	4.0116	0.04	105	129.8
ליום 31 בדצמבר 2022	3.519	3.753	0.048	107.9	127.3
ליום 31 בדצמבר 2021	3.11	3.5199	0.042	102.49	121.2
שיעורי השינוי:	%	%	%	%	%
לשנה שהסתיימה:					
ביום 31 בדצמבר 2023	3	6.89	(16.67)	(2.68)	1.96
ביום 31 בדצמבר 2022	13	6.6	14.29	5.28	5.03
ביום 31 בדצמבר 2021	(3.3)	(10.75)	(2.32)	2.4	5.7

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 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.

- **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 יושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות החל במיום 1 בינואר 2023. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

- **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 יושם 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.

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:

- **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 ההפסד 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):**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל1- IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות " בלתי מותנית " לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור 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 למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32" מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך. יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

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- 30 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות. (בשנת 2022- הכירה הקבוצה בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ- 1,024 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות. מתוך סכום זה, סכום של כ-441 מיליון ש"ח בגין מכירת 50% מהזכויות בפרויקט בית הנערה (ראה ביאור 15יח' להלן), כ-318 מיליון ש"ח ממכירת זכויות מגורים בפרויקט רמת השרון (ראה ביאור 15ה' להלן) וכ-245 מיליון ש"ח ממכירת הזכויות בפרויקט הרכבת (ראה ביאור 15טו' להלן)).

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

ג. גורמי מפתח לחוסר ודאות 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 2יג').

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2023 של יתרות מלאי המקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך לתום תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 3.3 מיליארד 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 2י' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשוויו ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן 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 ההוגן 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 שוויו ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן 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 בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

בקביעת השווי ההוגן 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 ההיוון 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 ההוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן 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 ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 2,580 מליוני ש"ח (בשנת 2022 כ- 2,320 מיליוני ש"ח), ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של 835 אלפי ש"ח (חלק החברה). בשנת 2023 נזקפה עלייה בשווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ-63 מיליון ש"ח, וכן נרשמה ירידה בשווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 16 מיליון ש"ח (חלק החברה).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9ג'.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווה מזומנים	39,688	40,938
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (1)	160,701	163,613
	200,389	204,551

(1) שיעור הריבית השנתית הממוצעת בגין פקדונות לזמן קצר עד 3 חודשים של החברה הינו כ- פריים מינוס 2%

ב. מזומן מוגבל בשימוש לזמן קצר וארוך:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לזמן קצר:		
בגין מכירת מלאי דירות בישראל (1)	-	3,108
פקדונות כנגד ערבויות ביצוע שניתנו ע"י מוסד בנקאי	-	97
פקדון בנאמנות להבטחת ערבות לטובת רוכש מקרקעין (3)	-	52,385
	-	55,590
לזמן ארוך:		
בגין התחייבות לנותן הלוואה (2)	5,138	4,916

(1) מזומנים שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק ערבות חוק מכר (דירות) ומשכך הוגבלו לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים ו/או פירעון אשראי בנקאי ספיצפי בפרויקטים.

(2) לצורך הבטחת פירעון האשראי, המפורט בביאור 15ח' 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 ביאור 15 טו' להלן.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

א. חייבים ויתרות חובה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:		
הוצאות מראש	39,674	9,012
הלוואות ויתרות שותפים	759	1,252
מוסדות	7,830	27,658
תשלומים על חשבון רכישת חברה מוחזקת	5,234	-
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק מחברה כלולה	7,338	11,601
הלוואה למנהלת בפרויקט כחול עתלית	7,792	6,081
הכנסות לקבל בגין דמי שכירות	4,648	6,305
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM" - ראה ביאור 29 א' 5	4,813	4,032
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "בראשית"	608	728
הכנסות לקבל בגין דמי ניהול פרויקטים - ראה ביאור 15ג'	6,600	3,661
הכנסות לקבל בגין סיחור אופציה	866	-
פקדונות / כספים בנאמנות	1,845	20,721
חלויות שוטפות הלוואות לשוכרים	1,152	1,004
הפרשה לחובות מסופקים	(116)	(116)
חובות פתוחים	4,262	1,442
חייבים ויתרות חובה אחרים	4,957	5,015
	98,262	98,396
נכסים לא שוטפים:		
הכנסות לקבל בגין דמי שכירות	2,979	4,279
הלוואות לשוכרים	4,748	6,200
אחרים	443	-
	8,170	10,479

ב. חייבים ויתרות חובה בגין מלונות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:		
הוצאות מראש	5,960	7,520
חייבים ולקוחות בגין הפעלה וניהול מלונות (כולל כרטיסי אשראי)	12,448	31,861
הלוואות ויתרות שותפים	177	165
מלאי מזון ומשקאות	261	407
מוסדות	2,131	-
פקדונות משוכרים	296	263
חייבים ויתרות חובה אחרים	2,383	1,157
	23,656	41,373

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה (המשך):

ג. חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין מלאי מקרקעין:		
בפרויקט "רמת השרון משרדים" - ראה ביאור 15ה'	7,184	1,310
בפרויקט "הצוק הצפוני"	4,144	-
בפרויקט "שביל התפוזים" - ראה ביאור 15ז'	2,800	9,313
בפרויקט "הוד השרון מערב"	1,869	3,317
בפרויקט "הרכבת"- ראה ביאור 15 טו'	1,064	8,243
בפרויקט "אפטאון" - ראה ביאור 15ד'	381	378
בפרויקט "טורקיז"	276	276
בפרויקט "סאנסט" - ראה ביאור 15יא'	37	1,407
בפרויקט "עתלית" - ראה ביאור 15ג'	-	1,301
אחרים	438	-
בגין מלאי בניינים בהקמה:		
נכס בגין חוזה עם לקוחות בפרויקט "אחד העם" - ראה ביאור 15ו'	43,888	30,873
	62,081	56,418

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בתכנון והקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בזמן קצר:		
(1) מלאי פרויקטים בתכנון והקמה:		
פרויקט "מידטאון ירושלים" - ראה ביאור 15טז'	400,261	364,434(*)
פרויקט "אחד העם"- ראה גם ביאור 15ו'	55,908	74,397
פרויקט "שדה דב" - ראה ביאור 15כ'	1,474,237	-
(2) מלאי קרקעות:		
פרויקט "ישראל קנדה בסיטי" - ראה ביאור 15י'	369,558	350,135
פרויקט "ביזנס וילאג'" נתניה - ראה גם ביאור 15יג'	90,986	90,654
פרויקט סאנסט - ראה גם ביאור 15יא'	72,972	72,972
פרויקט הצוק הצפוני	60,230	63,400
פרויקט "טורקיז"	40,962	39,309
פרויקט "אפטאון" - ראה גם ביאור 15ד'	25,527	25,527
פרויקט "רמת השרון" - ראה גם ביאור 15ה'	6,282	-
פרויקט "שביל התפוזים" - ראה גם ביאור 15ז'	4,686	4,552
פרויקט "עתלית" - ראה גם ביאור 15ג'	2,292	4,544
פרויקט "הוד השרון מערב"	2,578	2,730
אחרים	5,957	4,173
	2,612,436	1,096,827

(*) סווג מחדש

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בתכנון והקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (המשך)

א. (המשך):

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	**2022**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בזמן ארוך:		
(3) מלאי פרויקטים בתכנון והקמה:		
פרויקט "שדב דב"- ראה ביאור 15כ'	-	1,386,192
(4) מלאי קרקעות:		
פרויקט "בית הנערה" הוד השרון- ראה גם ביאור 15יח'	399,004	374,786
פרויקט "לפיד"- ראה גם ביאור 15ט'	295,457	287,564
פרויקט "עמק ברכה" - ראה ביאור 15כג'	50,819	16,516
	745,280	2,065,058
עלויות מימון שהוונו במלאי המקרקעין (במצטבר):		
(5) מלאי קרקעות:		
פרויקט "שדב דב"	131,411	48,306
פרויקט "לפיד"	51,169	43,517
פרויקט "ישראל קנדה בסיטי"	40,242	25,125
פרויקט "בית הנערה" הוד השרון	38,533	14,362
פרויקט "מידטאון ירושלים"	33,275	15,219
פרויקט "אחד העם"	5,244	9,141
פרויקט "עמק ברכה"	2,814	314
	302,688	155,984
(6) מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:		
נכסים שוטפים:		
מקדמות על חשבון מלאי פרויקט "עמק ברכה"	-	9,213
אחר	-	295
¤	-	9,508

ב. מידע נוסף:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	**2022**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
הערך בספרים של מלאי ששועבד כבטוחה להתחייבות	3,124,498	2,926,996

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	
	2023	**2022**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מלאי מקרקעין	2,198,289	1,021,266

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה הבת		מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר	
				2023	2022
				%	%
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	(1)	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
הצלחת השרון בע"מ	(2)	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
פלנטוגראד בע"מ	(3)	ישראל	נדל"ן ברוסיה	89	89
אפטאון מתחם גלילות ש"מ	(4)	ישראל	נדל"ן בישראל	64	64
קנדה ישראל בשביל התפוזים ש"מ	(5)	ישראל	נדל"ן בישראל	80	80
ישראל קנדה (ט.ר) לפיד בע"מ	(6)	ישראל	נדל"ן בישראל	50.1	50.1
ישראל קנדה סאנסט ש"מ	(7)	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
אחזקות ישראל קנדה (ט.ר) בנתניה בע"מ	(8)	ישראל	נדל"ן בישראל	75	75
ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ		ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	(9)	ישראל	מלונאות	68.5	68.5
ג.ז מדף 14 בע"מ	(10)	ישראל	נדל"ן בישראל	95	95
ישראל קנדה בסיטי ש"מ	(11)	ישראל	נדל"ן בישראל	81	81
מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ	(12)	ישראל	נדל"ן בישראל	74	74
ישראל קנדה בית הנערה בע"מ	(13)	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ישראל קנדה שדה דב בע"מ	(14)	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ג.ז. מדף 13 בע"מ		ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ישראל קנדה (ט.ר) התחדשות עירונית בע"מ		ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ישראל קנדה בית מרס בע"מ			נדל"ן בישראל	96	96
פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), ש"מ		ישראל	השקעה בחברות בתחום הנדל"ן	100	100
דבליו פריים		ישראל	נדל"ן בישראל נדל"ן מניב	100	100
Graniak Invest Limited		קפריסין	בגרמניה	100	100
Abelie Holding Limited		קפריסין	נדל"ן בפולין	100	100
ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ	(15)	ישראל	דיור מוגן בישראל	100	100

(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 (50%) - מחזיקה בבנין בנק לאומי.

(ה) חברת לייב טי אל וי בע"מ (100%).

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

(1) (המשך):

(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%) - החזיקה בזכויות המשרדים בפרויקט הרכבת בתל אביב. ראה ביאור 15 טו'.

(ח) חברת ג.ז מדף 18 בע"מ (95%) – החזיקה בזכויות המסחר והמלונאות בפרויקט הרכבת בתל אביב. ראה ביאור 15 טו'.

(ט) חברת ג.ז מדף 4 בע"מ (100%) - מחזיקה 25% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.

(י) חברת אחזקות ישראל קנדה במידטאון בע"מ (70%) - מחזיקה ב-37.5% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.

(יא) חברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) במידטאון (2011) בע"מ (80%) - מחזיקה ב-37.5% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.

(יב) חברת ב.ו.ב מדף 56 בע"מ (100%) - מחזיקה בכ- 24% מפרויקט סי טאוור (מיקרוסופט).

(יג) מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ (36.49%).

(יד) ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ (100%) - מחזיקה בכ- 74% מהון מניות חברת ורטיקל סיטי 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 (95%) המחזיקה בפרויקט אחד העם.

(3) Morgal Investments LLC (להלן: "מורגל") (44.5%) המחזיקה בקרקע בסנט פטרסבורג, רוסיה.

(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 מחזיקה במקרקעין במתחם לפיד בתל, ראה ביאור 15ט'.

(7) שותפות ישראל קנדה סאנסט מחזיקה בפרויקט "סאנסט" בצפון מערב תל אביב, ראה ביאור 15יא'.

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

(8) בבעלות חברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר) בנתניה 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 15יג'.

(9) חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ מחזיקה בשיעור 100% בחברות המפורטות להלן:

(א) ישראל קנדה מלונות אילת בע"מ המפעילה את מלון סוליי אילת.
(ב) ישראל קנדה מלונות כנרת בע"מ - המפעילה את מלון גלי כנרת טבריה.
(ג) כפר הנופש גונן בע"מ - המפעילה את מלון כפר הנופש גונן.
(ד) ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (לשעבר:"פרייד ים המלח בע"מ) - המפעילה את מלון פרייד ים המלח ומלון פורט אנד בלו.
(ה) טמרס נופש בע"מ - המפעילה את מלונות ווסט אשדוד ווסט תל אביב.
(ו) א.ר.נ מלונות בע"מ - המפעילה את מלון לייקהאוס בטבריה.
(ז) ל.א.ל ההר האדום אילת בע"מ.
(ח) ישראל קנדה מלונות יונברסל, שותפות מוגבלת- המחזיקה במספר חברות המפעילות מלונות ביוון.

(10) חברת ג.ז מדף 14 בע"מ (95%) - החזיקה בזכויות המגורים בפרויקט "הרכבת" בתל אביב. ראה ביאור 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 (ישראל קנדה) 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 ביאור 15יח'.

(14) חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ- מחזיקה בזכויות חכירה במתחם הידוע בשם "שדה דב" בתל אביב. ראה ביאור 15כ'.

(15) חברת ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ- מחזיקה ב- 80% מחברת ישראל קנדה הבית בכפר שמריהו, אשר מחזיקה בבית דיור מוגן בכפר שמריהו. ראה ביאור 15כב'.

(16) תנאי ההלוואות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

	שיעורי הריבית השנתית משוקללים	**ליום 31 בדצמבר**	
	ליום 31 בדצמבר		
	2023	**2023**	**2022**
	%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו	8%	33,743	38,778
ללא הצמדה	פריים + 1%-2%	981,066	612,053
ללא הצמדה	2.9% - 5%	179,532	765,614
		1,194,341	1,416,445

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:

שם החברה הבת	סכומי ערבויות שהועמדו לטובת החברה הבת	
	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	95,703	82,612
ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ	121,636	120,227
ישראל קנדה סאנסט (פרויקט "סאנסט")	59,895	59,153
מידטאון בע"מ	256,867	268,800
מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ	538,171	457,529
שותפות ישראל קנדה בסיטי	279,897	278,398
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	377,495	376,330
פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), ש"מ	-	177,104
ישראל קנדה בית הנערה בע"מ	356,527	388,329
ישראל קנדה שדה דב בע"מ	1,210,700	1,237,192
ישראל קנדה הבית בכפר שמריהו בע"מ	123,532	88,388
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ	96,220	29,046

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	
		2023	2022
		%	%
פינת גלילות בע"מ	ישראל	27.4	27.4
אורבן בבלי תא בע"מ	ישראל	24.5 (*)	24.5

(*) לאחר תאריך המאזן שיעור ההחזקה הינו 50%

(ב) מידע בגין החברות הכלולות:

שם החברה הכלולה	ביאור	בסיס המדידה	היקף ההשקעה בעסקה המשותפת בדוח המאוחד	
			ליום 31 בדצמבר	
			2023	2022
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פינת גלילות בע"מ	8ב(4)(א)	שווי מאזני	71,522	69,794
אורבן בבלי תא בע"מ	8ב(4)(ב)	שווי מאזני	18,465	12,533

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לחברות הכלולות:

שם החברה הכלולה	סכומי הלוואות שהועמדו לטובת החברה הכלולה	
	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פינת גלילות (1)	80,122	68,484
אורבן בבלי תא בע"מ	18,465	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- 12.96% (בשנת 2022 – 12.85%).

(ד) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות כלולות:

שם החברה הכלולה	סכומי ערבויות שהועמדו לטובת חברות כלולות	
	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פינת גלילות	57,540	58,400

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות:

(א) פירוט העסקאות המשותפות של הקבוצה:

שם העסקה המשותפת	ביאור	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון ליום 31 בדצמבר	
			2023	2022
			%	%
שאינן מוחזקות במישרין:				
א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת	8ב(4)(ג)	ישראל	50	50
Morgal Investments Limited	8ב(4)(ד)	קפריסין	50	50
ראם קנדה בית אמריקה בע"מ	8ב(4)(ה)	ישראל	36	36
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ	8ב(4)(ו)	ישראל	50	50
ורטיקל סיטי בע"מ	8ב(4)(ז)	ישראל	74	74
א.ק.א בית מרס בע"מ (*)	8ב(4)(ח)	ישראל	50	50
אביב באליפלט בע"מ		ישראל	50	50

(*) לאחר תאריך המאזן שיעור ההחזקה הינו 40%.

(ב) מידע בגין העסקאות המשותפות:

יתרות ההשקעות והלוואות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה:

שם העסקה המשותפת	בסיס המדידה	היקף ההשקעה בעסקה המשותפת בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת	שווי מאזני	86,325	162,157
Morgal Investments Limited	שווי מאזני	144,291	133,626
ראם קנדה בית אמריקה בע"מ	שווי מאזני	34,373	29,441
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ	שווי מאזני	283,717	226,667
ורטיקל סיטי בע"מ	שווי מאזני	372,906	303,247
א.ק.א בית מרס בע"מ	שווי מאזני	105,832	90,112
אביב באליפלט בע"מ	שווי מאזני	2,577	2,546

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

שם העסקה המשותפת	סכומי הלוואות ו/או שטרי הון שהועמדו לטובת העסקה המשותפת	
	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
Morgal Investments Limited	27,290	33,552(*)
ראם קנדה בית אמריקה בע"מ	14,976	18,983
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ	147,394	130,316
ורטיקל סיטי בע"מ	301,437	203,197
א.ק.א. בית מרס בע"מ	96,968	79,533
אביב באליפלט בע"מ	207	128

(*) סווג מחדש

	שיעורי הריבית השנתית משוקללים		
	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2023	2022
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו (1)	9	27,290	33,552(*)
צמוד מדד מחירים לצרכן	4	30,000	30,000
ללא הצמדה (2)	פריים + 2.5	301,437	203,197
ללא הצמדה (3)	2.9	97,175	79,661
ללא הצמדה (4)	-	132,370	149,687
(*) סווג מחדש		588,272	496,097

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- 25.9% (בשנת 2022 - 19.1%).

2) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדת הלוואה לפי שווי הוגן בריבית שנתית של כ- 10.67% (בשנת 2022 כ- 8.66%).

3) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של בין- 7.95%-8.59% (בשנת 2022- 4%)

4) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של 8.35% (בשנת 2022 כ- 7.8%).

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ד) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין ע"י החברה:

שם העסקה המשותפת	סכומי ערבויות שהועמדו לטובת עסקאות משותפות	
	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ	101,560	59,000
א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת	142,843	52,441
ורטיקל סיטי בע"מ	602,063	612,502

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה: (המשך)

1) חברת Morgal Investments Limited:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	43,390	35,557
נכסים לא שוטפים	289,411	436,342
התחייבויות שוטפות	(22,660)	(50,956)
התחייבות בלתי שוטפות	(136,711)	(188,794)
הון המיוחס לבעלי המניות	(173,430)	(232,149)
חלק החברה בהון, נטו	86,715	116,072
הלוואות והתאמות אחרות	57,576	17,555
ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת	144,291	133,627

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	61,824	32,510	2,490
רווח גולמי	38,651	32,510	2,490
(הפסד) רווח תפעולי	(21,778)	2,510	119
רווח (הפסד) לאחר מס	(35,253)	110,443	(997)
רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות	(35,253)	110,443	(997)
חלק החברה ברווח (הפסד)	(17,626)	55,222	(499)

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:

	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	587,167	2,850
נכסים לא שוטפים	744,218	1,262,070
התחייבויות שוטפות	(817,617)	(20,884)
התחייבות בלתי שוטפות	(447,417)	(1,135,878)
הון המיוחס לבעלי המניות	(66,351)	(108,158)
חלק החברה בהון, נטו	49,100	80,037
הלוואות והתאמות אחרות	323,806	223,210
ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת	372,906	303,247

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	-	-	-
רווח גולמי	-	-	-
(הפסד) רווח תפעולי	(398)	(194)	(28)
(הפסד) רווח לאחר מס	(41,807)	(51,988)	160,146
(הפסד) רווח השייך לבעלי המניות	(41,807)	(51,988)	160,146
חלק החברה ב(הפסד) רווח	(30,937)	(38,471)	118,508

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):

(3) א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית - שותפות מוגבלת:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	**2022**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
נכסים שוטפים	45,309	54,708
נכסים לא שוטפים	418,014	384,381
התחייבויות שוטפות	(15,895)	(114,072)
התחייבות בלתי שוטפות	(274,143)	-
זכויות השותפים	(173,285)	(325,024)
חלק החברה בזכויות השותפים, נטו	86,642	162,512
התאמות	(317)	(355)
ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת	86,325	162,157

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	**2022**	**2021**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
הכנסות	24,982	1,692	20,581
רווח גולמי	24,848	1,692	8,592
רווח תפעולי	51,057	56,038	77,875
רווח לאחר מס	42,262	55,688	77,124
רווח השייך לבעלי המניות	42,262	55,688	77,124
חלק החברה ברווח	21,131	27,844	38,562

החברה לא צירפה את דוחותיה הכספיים של שותפות א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית, שותפות מוגבלת בהתאם לתקנה 23(ב)(2).

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(3) פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שם הפעילותה משותפת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון	
		ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
		%	%
אקרו פאנגאיה שותפות רשומה	ישראל	60	60
אקרו 2 פאנגאיה שותפות רשומה	ישראל	50.5	50.5
עסקה משותפת סי טוואר	ישראל	24	24
עסקאות משותפות בהרצליה	ישראל	23.6-33	23.6-33

(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 לרמ"י, 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 ומועד פרעונה הסופי היה ביוני 2023. ביוני 2023 הוארכה ההלוואה ומועד פרעונה הסופי נקבע ליוני 2025. ההלוואה נושאת ריבית פריים + 1.5%. כחלק מהעמדת ההלוואה פינת גלילות מחוייבת להפקיד בפיקדון כספי סגור כל תקופה סכום השווה לסך הריבית השנתית לתשלום בשנה השוטפת. החברה ערבה לפרעון מסגרת האשראי בהתאם לשיעור החזקת אפטאון בפינת גלילות, קרי 27.34% כמפורט לעיל.

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ב) חברה כלולה - אורבן בבלי ת"א 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 3-13, בבלי 28-36 בשכונת בבלי בת"א).

חברת פרויקט בבלי חתמה על הסכם עקרונות לתכנון משותף עם חברת הכשרת היישוב (להלן - "הכשרת הישוב"), אשר מתקשרת בהסכמי תמ"א 38/2 עם בעלי דירות בבניינים ברחוב ירושלמי 1-5 בשכונת בבלי בת"א. בין הרוכשות והכשרת הישוב קיימת הסכמה עקרונית שאיננה בכתב להקמת פרויקט משותף במתחם שבין הרחובות הנ"ל, או כל חלק ממנו, בשיתוף פעולה באמצעות התקשרות עם קבלן ביצוע אחד לכלל הפרויקט ונטילת מימון משותף להקמתו או להקמת חלק ממנו (להלן - "הפרויקט").

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2, במסגרתו, בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים, צפויות 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-82%, ובהתאם - מספר יח"ד לשיווק על ידי חברת פרויקט בבלי: כ-134.

תמורת המניות הנרכשות התחייבו הרוכשות לשלם לאורבן נדל"ן י.ד. בע"מ (להלן - "אורבן נדלן") 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 הדוחות 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-80 מיליון ש"ח.

ביום 24 בינואר 2024 השלימו הרוכשות את תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט בבלי, ובמקביל הועברו להן יתרת ה-51% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט בבלי . כמו כן שילמה חברת פרויקט בבלי לאורבן נדל"ן את מלוא התמורה בגין שירותי הניהול אותם התחייבה אורבן נדל"ן להעניק לחברת פרויקט בבלי.
לשם ביצוע האמור לעיל נטלו הרוכשות במשותף אשראי מבנק ישראלי בהיקף של 50 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), לו הן אחראיות כלפי הבנק יחד ולחוד. חלקה של חברת הבת באשראי עומד על 25 מיליון ש"ח, אולם נכון למועד פרסום הדוחות חברת הבת לא ניצלה את חלקה באשראי. על פי ההסכמות שבין הרוכשות, תישא כל אחת מהרוכשות באחריות לפירעון חלקה באשראי ולעלויות הנובעות ממנו, וזאת מבלי לגרוע מאחריותן יחד ולחוד כלפי הבנק.

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:

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).

תמורת רכישת 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"). כמו 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.

במתחם נבנו שני מגדלי מגורים אשר יכללו כ- 412 יח"ד, מתוכן 40 יח"ד בר השגה, 6 קומות משרדים וקומת הקרקע שהינה קומת מסחר.

נכון למועד החתימה על הדוח, יתרת מלאי הדירות בפרויקט שבידי השותפות עומד על 2 דירות. כל שאר הזכויות למגורים בפרויקט שווקו.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה, השותפות הכירה בהכנסה בגין מכירת מלאי מקרקעין בשנת 2023 בסך של כ- 0 אלפי ש"ח (בשנת 2022: 1,692 אלפי ש"ח).

הזכויות למשרדים ומסחר שנותרו, 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 2023 רשמה דה וינצ'י עלית ערך בגין זכויות המשרדים והמסחר בסך של כ- 27 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- 418 מיליון ש"ח (לפי 100%).

ביום 14 במרץ 2023 חתמה השותפות על הסכם המימון, בגין זכויותיה במשרדים ובמסחר כאמור, בסכום כולל של הלוואה של בסך כ- 286 מיליון ש"ח. ההלוואה תשמש לפרעון האשראי שיהיה קיים במועד סיום הפרויקט (להלן -"הלוואה חלופית") ויתרת הסכום יעמוד לטובת השותפות כמסגרת לתקופה של עד שנה. מועד הפרעון של סכום ההלוואה החלופית וכל סכום נוסף שתנצל השותפות מסכום המסגרת יהיה כ-4 שנים וחצי ממועד חתימת הסכם המימון. ביום 6 באוגוסט 2023, הועמדה מלוא ההלוואה החלופית ובוצעה חלוקה לשותפים וחלקו של כל שותף בסכומי החלוקה היה 75 מיליון ש"ח.

השותפות הייתה 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 קבוצות הרוכשים. ביום 30 במרץ 2023 התקבל טופס 4 לפרויקט והחברה הכירה ביתרת דמי הניהול. עד לתום שנת 2023 הכירה השותפות ב-100% מסך דמי הניהול בפרויקט בהתאם לעמידה באבני הדרך (מהם בשנת 2023 הוכרו כ- 19 מיליון ש"ח המהווים כ-5% מדמי הניהול).

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(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 פטרסבורג 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 שהחזיקה 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. עד ליום 31 בדצמבר 2020 בוצע היוון של עלויות מימון והפרשי שער בגין ההלוואות שהוזכרו לעיל.

בתקופת הדיווח, קיבלה מורגל סך של כ-24 מיליון ש"ח, מתוך הסכומים הנ"ל כ- 4.9 מיליון ש"ח שימשו לפרעון הלוואת הבעלים והיתרה נותרה במורגל בעיקר בשל מגבלות העברת כספים מחוץ לרוסיה אשר הוטלו ע"י שלטונות רוסיה כמפורט להלן.

לאחר תאריך המאזן, קיבלה מורגל סך של כ-13.7 מיליון דולר, המהווה על-פי ההסכמים בינה לבין הרוכש (כהגדרתו להלן), השלמה של התמורה המינימאלית עבור חלקות הגוש השני (המשולמת בתשלומים רבעוניים באמצעות כתבי האשראי הבנקאיים כמתואר להלן) לתמורה המעודכנת עבור חלקות הגוש השני לפי מחירי המכירה בפועל של הדירות בפרוייקט.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח קיימות מגבלות על העברת כספים משמעותיים מרוסיה למדינות אחרות.

(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 פלנטוגראד", לפי הענין). 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 חלו 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 (ביחס לשטחי הבניה למגורים ושטחי המסחר הפנימי במתחמי המגורים).

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(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 2023 הינו 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").

על פי הסכם המסגרת, לצורכי 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.

(5) העברת בעלות:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון ובגוש השני. יצוין כי מרבית החלקות בגושים 3-8 בפרויקט מושכרות מעת לעת לרוכש בהסכמי שכירות קצרי טווח על מנת לאפשר לו לקדם את התכנון בגושים הנ"ל וכן לצורך שימושים זמניים שונים לצורכי קידום פרויקטים (כגון דרכי גישה זמניות ושטחי אחסון וכיוב')

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים בשנת 2015, לרבות התפתחויות וסיכומים עדכניים בין הצדדים אשר סוכמו לאורך השנים מאז:

(א) תיאור העסקה והתמורה בגינה:

(1) לוחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר נקבעו בהסכם המסגרת בשנת 2015, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש אורכות למועדים במקרים הקבועים בהסכם המסגרת. מועדים אלה הוארכו ובהתאם לדחיות והארכות מועדים שסוכמו בין הצדדים מעת לעת, לפי התקדמות הפרוייקט בפועל. לעניין זה ראה להלן גם התייחסות לתיקון 26 להסכם המסגרת.

(2) התמורה בגין חלקות המגורים:

בתמורה לרכישת הממכר יהיה זכאי המוכר ל-16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש מדירות המגורים ושטחי המסחר הפנימי במתחמי המגורים שייבנו ויימכרו על ידו בחלקות המגורים בכפוף למנגנוני התאמות מחיר כפי שנקבעו בין הצדדים (להלן - "התמורה").

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 בשנת 2015, לרבות התפתחויות וסיכומים עדכניים בין הצדדים אשר סוכמו לאורך השנים מאז (המשך):

(ב) תשלומים ובטחונות:

(1) סך התשלומים ששולמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם המסגרת ונספחיו נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינם כ-77 מיליוני דולר. סכום זה כולל תשלומי תשתיות כהגדרתם לעיל ששולמו בפועל לחברות התשתיות הרלוונטיות ולא למורגל, ותשלומי מקדמות ששולמו למורגל והתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2023.

(2) כמו כן, קבוצת הרוכש חתמה במועד חתימת הסכם המסגרת על ערבות להבטחת התחייבויות הרוכש כלפי מורגל עד לסך של כ- 600 מיליון דולר.

(ג) תנאי מפסיק:

לרוכש קיימת זכות לביטול ההסכם (או חלקו) בהתקיים נסיבות שנקבעו בהסכם וקשורות, בין היתר, לקבלת היתרי בנייה (להלן:"התנאי המפסיק" ו"המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק")

ככל שהרוכש יממש את הזכות לביטול 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.

<u>לאחר תאריך המאזן, התקבל אישור איכלוס לכל הדירות, החניות שטחי המסחר שנבנו על חלקות הגוש השני. בכך, למעשה, התנאי המפסיק הנ"ל בקשר לחלקות הגוש הראשון והשני- חדל מלהתקיים.</u>

(7) שינויי חקיקה:

בתחילת חודש יולי 2017, הושלמו הליכי חקיקה אשר השפיעו (למעט לגבי הגוש הראשון והשני) בין היתר, על היקף זכויות הבנייה. בהתאם הוסכם בין מורגל לבין הרוכש לפעול לעדכון ה- PPT וכן את תנאי ההעסקה ביניהם.

(8) השלכות מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראניה:

(א) במהלך חודש פברואר 2022 פתחה רוסיה בפלישה צבאית בקנה מידה משמעותי לאוקראינה. על רקע השפעת מצב הלחימה, חלות מגבלות שונות שהוטלו ברוסיה בנוגע להתנהלות העסקית עם גופים שיש להם קשר לאיחוד האירופי, הכוללים בין היתר הגבלות על חידוש הסכמים והעברת חלק מהכספים. החברה פועלת על מנת לצמצם את השפעות מגבלות אלו על פעילותה בפרויקט, על מנת לאפשר המשך מימוש ההסכם עם הרוכש (ובהקשר זה ראה סעיף 9 להלן, אשר הינו תוצאה ישירה של מאמצים אלו), והמשך משיכת עודפי מזומנים שנצברו בחשבונות מורגל ברוסיה.

(ב) למרות המגבלות הנ"ל, הרשויות ברוסיה מאפשרות לחברות זרות לבצע פעילות עסקית בהיקפים קטנים, באופן המאפשר למורגל להמשיך לנהל את פעילותה השוטפת ברוסיה.

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(8) השלכות מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראניה (המשך):

(ג) הרוכש ממשיך לכבד את ההסכמים בין הצדדים לרבות עדכונים שוטפים.

(ד) הצדדים פועלים בשיתוף פעולה מלא לצורך קבלת אישורים רגלוטוריים אשר יאפשרו להם לחזור להתנהלות הכספית וההסכמית השגרתית לפיה הם מתנהלים מאז שנת 2015 (להלן:"הבקשה").

(ה) מכירת הדירות בפרויקט ממשיכה. במהלך שנת 2023 נמכרו כ- 837 דירות.

(9) עדכון העסקה עם הרוכש בתקופת הדוח:

בתקופת הדיווח נחתם בין מורגל לבין הרוכש תיקון להסכם המסגרת, להלן עיקריו:

(א) הצדדים גיבשו תכנון עקרוני חדש לבנייה בגושים 3-8 אשר מביא בחשבון את הנדרש לפי שינויי החקיקה המתוארים לעיל (להלן: "התכנון העקרוני החדש").

(ב) הצדדים הסכימו כי יישום התכנון העקרוני החדש מחייב עדכון של התב"ע (PPT) החלה על שטחי הפרוייקט לרבות פרצלציה חדשה של החלקות (להלן: "עדכון התב"ע") וכן מחייב את קבלתם של האישורים המתאימים מהרשויות, לרבות האישור הדרוש מרשות שדות התעופה (להלן: "אישור שדה התעופה"). התיקון גם קובע את המשך יחסי הצדדים ככל ולא יתקבלו האישורים לעיל.

(ג) תהליך יישום התכנון העקרוני החדש צפוי להימשך כשלוש שנים ותוצאתו אינה וודאית. תכליתו, לקבל היתרי בניה ולהמשיך את מכירת הדירות בפרוייקט.

(ד) הצדדים יבחנו אפשרות להגשת בקשות לשינויי ייעוד/שימוש במקרקעין לצורך הגדלת זכויות הבנייה.

(10) הערך הפנקסני:

(א) סכום ההשקעה וההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 בספרי החברה הינו כ- 144.3 מיליון ש"ח.

(ב) בתקופת הדוח ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המקרקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ומצאה כי הינו עולה על הערך הפנקסני.

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.

יצויין 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 2023 רשמה החברה המשותפת עליית ערך בסך של כ- 29 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 10.4 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 (להלן:"השותף"), 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 תתחסל, ואיי סי אר, שהינה החברה הקולטת במיזוג, תהפוך לחברה פרטית בבעלותה המלאה של הרוכשת, מניותיה 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.

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):

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).

יצויין 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 הלוואת מנרב אחזקות ללווה (בסך של 70 מיליון ש"ח) שנכון למועד הדוח נפרעה במלואה, אשראי בנקאי (בסך של כ-393 מיליון ש"ח) והיתרה באמצעות הון עצמי שהועמד לה על ידי בעלי מניות החברה הרוכשת.

בהתאם למבחני צירוף חברה כלולה, החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את דוחותיה הכספיים של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ.

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 כדין 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 ", 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 (מגרשים 28, 29 ו-30) 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").

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. ביום 14 בספטמבר 2021 הגדיל התאגיד הבנקאי את מסגרת האשראי כאמור, בתנאים זהים ובסך כולל של כ- 54 מיליון ש"ח (חלק איי סי אר כ-27 מיליון ש"ח).

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 15 בדצמבר 2021 פרעה איי סי אר סך של כ-40 מיליון ש"ח מתוך הלוואות הבעלים האמורות. ביום 30 בדצמבר 2021 הומרו הלוואות בסכום של 60 מיליוני ש"ח לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

ביום 4 במאי 2023 התקשרו איי סי אר וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 28 ו-30 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 1,320 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.68% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 385 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 42 חודשים (החל מחודש יולי 2023).
בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.

בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר בניה מלא למגרשים 30+28. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נחתמו כ- 248 חוזי מכר (כ-66% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-1,035 מיליון ש"ח.

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה.

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' (מגרש 27):

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה ביחד עם צמח (להלן: "הצדדים") במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחם ו' המיועד להקמת 170 יח"ד וכן 400 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) – חלק איי סי אר במתחם 75% .

נכון ליום 19 בספטמבר 2021 שילמו הצדדים את מלוא התמורה בגין רכישת המגרש. לצורך מימון הרכישה התקשרו הצדדים עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואה בסך של כ- 334 מיליוני ש"ח וכן הלוואת מע"מ בסך של כ-59 מיליוני ש"ח.

בחודש יוני 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

ביום 11 ביוני 2023 התקשרו הצדדים בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 807 מיליוני ש"ח אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 31 במרץ 2027 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 325 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% ותהיינה בתוקף החל מיום חתימת ההסכם ותפקענה ביום 31 במרץ 2027. בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.
הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה .

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 2023 נחתמו כ- 122 חוזי מכר (כ- 72% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-552 מיליון ש"ח.

(3) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ב' מתחמים ד'-ה' (מגרשים 26-23):

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחמים ד' – ה' המיועדים להקמת 401 יח"ד וכן כ- 520 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדלן להשקעה).
לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי, לצורך קבלת הלוואה בסך של כ- 929 מיליוני ש"ח. 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 (ביום זה מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 7 באפריל 2024 בריבית שלא תעלה על פריים+0.85%) או/עד לחתימה על הסכם ליווי כמוקדם מבינהם. 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.

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 - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ב' מתחמים ד'-ה' (מגרשים 23-26) (המשך):

בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין 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 כדלקמן:
(1) סך של כ-10 מיליוני ש"ח שולם ע"י הרוכש במעמד חתימת ההסכם
(2) 10 מיליוני ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, שולם ביום 14 במאי 2023.
(3) סך של כ- 25 מיליוני ש"ח (להלן: "יתרת התמורה"), בתוספת ריבית שנתית מצטברת בשיעור פריים + 1% (להלן: "הריבית"), ישולם על ידי הרוכש, בהתאם לבדיקה שתיערך בתוך 14 יום ממועד חתימת חוזי המכר בגין 80% ממלאי הדירות, ביחס למחיר הממוצע למ"ר דירה שנמכרה (להלן: "המחיר הממוצע למ"ר").
החל ממועד התקשרות איי סי אר עם הרוכש (להלן: "הצדדים") נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, נכנס הרוכש לנעליה של איי סי אר במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה של איי סי אר כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט .
במהלך התקופה התקשרו הצדדים בהסכם פעילות משותפת אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות משותפים בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת") ונכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.
ביום 4 במאי 2023, התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה.

ברבעון השני לשנת 2023 החל שיווק של מגרש 26 (המונה 135 יח"ד מתוך 401 יח"ד) 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 2023 נחתמו כ- 28 חוזי מכר (כ-7% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-116 מיליון ש"ח.

(4) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ג' מתחמים ב' ו-ג' (מגרשים 18-20):

ביום 30 ביוני 2021 זכתה איי סי אר במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' – ג', מגרשים 18-20 המיועדים להקמת 256 יח"ד וכן כ- 490 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) בבנייה רוויה הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך.

לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי, ביחס למתחם ב' (מגרשים 18-19, 156 יח"ד) לקבלת הלוואות שיתרתן למועד הדוח על המצב הכספי הינה כ- 276 מיליוני ש"ח 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.
במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 הוארכה ההלוואה עד ליום 14 בספטמבר 2024 כמו כן עודכן שיעור הריבית לריבית פריים + 0.8%.

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) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ג' מתחמים ב' ו-ג' (מגרשים 20-18) (המשך):

ביחס למתחם ג' (מגרש 20, 100 יח"ד) התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי אחר לקבלת הלוואה בסך של כ-230 מיליוני ש"ח שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה סך של 185 מיליוני ש"ח. 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 החברה ליצור לטובת הבנק בטחונות שונים. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 הוארכה ההלוואה עד ליום 20 בספטמבר 2024 כמו כן עודכן שיעור הריבית לריבית פריים + 0.85%.

(5) איי סי אר - מכירת קרקע הריביירה 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 "ריביירה" באשדוד בתמורה לסך של כ-95 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "המקרקעין" ו-"התמורה", בהתאמה).

ביום 24 במרס 2022 התקבל אישור עקרוני ממשרד 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.

(6) 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 מיסויי. 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.

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) פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה (המשך):

שלב א':

ביום 28 ביולי 2020 התקבל היתר הריסה ודיפון לשלב א' של הפרויקט, בחודש מאי 2021 התפנו כל דיירי שלב א' ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים. במועד הפינוי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-114 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן כגון התחייבות לתשלום שכר דירה לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-19 מיליוני ש"ח.
בנוסף איי סי אר ייחסה את עלויות הקרקע בגין החלק המסחרי לנדל"ן להשקעה בהקמה. בתקופת הדוח איי סי אר רשמה הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-2 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה. 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.
להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי המלווה, התחייבה החברה ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 82.81%. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו כל הדירות (100%) בתמורה לסך של כ-476 מיליון ש"ח.

שלב ב':

ביום 8 ביולי 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב ב' של הפרויקט, בחודש מרס 2022 התפנו כל דיירי שלב ב' ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים.
במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 איי סי אר החלה במכירת הדירות של שלב ב'.
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 החברה כלפי המלווה, התחייבה החברה ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין כולל שעבוד על עודפים בשלב א' בפרויקט הגפן.
במהלך התקופה איי סי אר ייחסה את עלויות הקרקע בגין החלק המסחרי לנדל"ן להשקעה בהקמה. בתקופת הדוח רשמה הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה.
במועד הפינוי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-61 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן כגון התחייבות לתשלום שכר דירה לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-31 מיליוני ש"ח.
בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 46.82%. כמו כן, נמכרו 92 דירות בתמורה לסך של כ-307 מיליון ש"ח מכר (כ-96% מסך הדירות לשיווק בפרויקט).

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):

(7) 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 מיליוני ש"ח ובתוספת החזרי הוצאות בסך של כ-20 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ.

ביום 5 למרס 2020 העסקה הושלמה, כאשר לצורך מימון יתרת התמורה בסך של כ- 96.4 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו העמיד התאגיד הבנקאי לאיי סי אר אשראי כספי בסך של כ- 95 מיליוני ש"ח. מועד פירעון האשראי הינו יוני 2023. ההלוואה נשאה ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 0.7% החל מחודש יוני 2023 ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1% . בחודש יוני 2021 קיבלה החברה אשראי נוסף בסך 6 מיליוני ש"ח כך שליום 31 בדצמבר 2023 יתרת האשראי הינה כ-111 מיליון ש"ח. ביום 7 בינואר 2024, לאחר תאריך המאזן, התקבל אשראי נוסף בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח.

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 1 בינואר 2024, התוכנית הופקדה להתנגדויות.

(8) 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).

ביום 31 באוגוסט 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 81.52%. כמו כן, נמכרו כל הדירות בסך כולל של כ-190.3 מיליוני ש"ח (חלק החברה-95 מיליון ש"ח).

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):

(9) פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009- פרויקט "Ocean 2":

ביום 6 בפברואר 2020 איי סי אר התקשרה בעסקה ביחס למגרש בשטח של כ- 4,916 מ"ר, הסמוך לרחובות אברהמס-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 מהחברה 37.5% מיחידות הדיור שתבנה איי סי אר בפרויקט, וביחס לעד 22 מסך יחידות הדיור בפרויקט איי סי אר תספק שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. בפועל, בגין 17 יחידות דיור איי סי אר תספק 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).

ביום 22 במרס 2022 התקבל היתר בניה מלא בפרויקט.

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 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 65 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 באוקטובר 2025.

להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, איי סי אר יצרה שעבודים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באיי סי אר ו- Cross Default ביחס לפרויקטים אחרים הממומנים על ידי הבנק המלווה.

בדוח על המצב הכספי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-42 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן לאורך תקופת הבניה.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-17 מיליוני ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 51.17%. כמו כן, נמכרו 55 דירות (כ-92% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-188 מיליון ש"ח.

(10) פרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים:

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינוי 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 לאיחוד וחלוקה שהינה בסמכות וועדה מקומית (להלן: "הפרויקט").

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):

(10) פרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים (המשך):

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם החברה המוחזקת- התנאי התקיים, הכרזה על המתחם-המתחם הוכרז כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי; אישור התב"ע-התוכנית אושרה למתן תוקף בוועדה המקומית ואיי סי אר פועלת להוצאת היתרים להקמת הפרויקט; פינוי 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.
בחודש יולי התקבלה החלטת ועדה לאישור ההיתר בתנאים, בחודש דצמבר 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

בכוונת החברה המוחזקת להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. הקמת הפרויקט צפויה להימשך כ-48 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 החלה החברה המוחזקת בשיווק הפרויקט. חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה תוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר. נכון למועד המאזן, נמכרו 126 דירות (כ-58% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ- 528 מיליון ש"ח.

(11) פרויקט המסילה:

ביום 27 בדצמבר 2018, התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה 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 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 40 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 31 בדצמבר 2024.
בחודש אוקטובר 2022 נחתמה תוספת להסכם הליווי, כך שמסגרת האשראי הכספי והערבויות תעמוד על סך של כ- 299 מיליוני ש"ח בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9% ביחס למסגרת האשראי הכספי.
בחודש אפריל 2022 התקבל היתר בניה לכל הבניינים בפרויקט.

בדוח על המצב הכספי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-28 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-13 מיליוני ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 42.48%. כמו כן, נמכרו 22 דירות (כ-81% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח.

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):

(12) פרויקט אדמית:

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כחלקות 602-600 בגוש 6156 בבניינים ברח' אידמית 13, 15 ו-17 בגבעתיים הכוללים 42 דירות מגורים, אשר במסגרתו קידמה איי סי אר תב"ע חדשה בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה להקמת בניין מגורים אחד אשר צפוי לכלול 118 יחידות דיור. המתחם מהווה מתחם אחד ממספר מתחמים אשר אושרו למתן תוקף ע"י ועדה מחוזית ת"א.
הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם על הסכם עם החברה; אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה בועדה המקומית והוצאת היתרי בניה על פיה- בחודש מאי 2022 אושרה התוכנית למתן תוקף.
פינוי הדיירים מיחידותיהם הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת בניין חדש תחתם, כאשר כל דייר יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש שיוקם ויתרת הדירות החדשות תימכרנה לצדדים שלישיים.
הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: הכרזת הפרויקט כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי- בחודש דצמבר 2019 התקבלה החלטה מקדמית של הכרזה של המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, אישור תב"ע נקודתית חדשה- התקבל האישור, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית.
התקבלה החלטה של הוועדה המקומית להיתר חפירה.
נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 100% מבעלי זכויות המהווים מכלל היחידות.

(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") (יצויין כי הזכויות במעונות הסטודנטים לא יועברו לגוף ציבורי כלשהו). 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).

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):

ביום 16 בנובמבר 2021, השלימו הרוכשות את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית שהועמדה לחברת הפרויקט (להלן גם: "הלווה"), מבנק מקומי (להל: - "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 ההלוואה העמיד הבנק מסגרת ערבויות, שנדרשו בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ- 94 מיליון ש"ח.

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של ההלוואה:

(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 הלווה (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%

(4) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק.

כמו כן החברה הסכימה כי על ההלוואה יחולו אמות מידה פיננסיות המפורטות להלן:

(1) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 17%;

(2) שיעור הון עצמי למאזן סולו - שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן בדוחות הכספיים סולו לא 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות המפורטות לעיל.

יצויין 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 מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

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):

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.

חברת הפרויקט חתמה על מזכרי הבנות לעסקת פינוי בינוי עם הבעלים ברחוב תעש 1-3 ברמת גן (אשר שטחם גובל בשטח הפרויקט). מזכרי הבנות אלו יהוו בסיס להסכמי קומבינציה אשר עתידים להיחתם בין הצדדים, במסגרתם הבעלים יפנו את החלקה וימסרו אותה לחברת הפרויקט, אשר תקים על גבי החלקה (ומקרקעין נוספים) את פרויקט "ורטיקל". בתמורה לפינוי החלקה, הבעלים יקבלו שטחים בנויים בפרויקט כמפורט במזכרי ההבנות כאמור.
ההתקשרות עם הבעלים במזכרי הבנות אלה ובהסכמי הקומבינציה בעתיד, הינם לטובת קידום תב"ע אשר תעצים את הזכויות הקיימות בפרויקט ועקב אילוצי תכנון.

בתחילת שנת 2023 החברה החלה להתקשר בבקשות רכישה והסכמי מכר למכירת חלק מהקומות באחד מבנייני המשרדים.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה מכרה כ-20 אלפי מ"ר משרדים בסך כולל של כ- 638 מיליון ש"ח כולל מע"מ וכתבי הרשמה.

לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) ביום 1 באוקטובר 2023 החליטה חברת הפרויקט כי זכויות הבניה למשרדים בסך של 75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה יסווגו החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדלן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה.

בתום שנת 2023 רשמה חברת הפרויקט ירידת ערך בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, מזה חלק החברה כ-40 מיליון ש"ח (בשנת 2022 רשמה חברת הפרויקט ירידת ערך בסך של כ- 67 מיליון ש"ח, מזה חלק החברה כ- 50 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מעלויות מימון שהוונו לנכס, מירידת ערך ברכיב השווי של הדיור להשכרה ומגידול בעלויות הבניה שקוזזו חלקית מעליית שווי מ"ר מבונה של משרדים).

(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 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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").

בהתאם להסכם המכר, הרוכשת רכשה 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 חדש שנחתם בין הרוכשת לבין בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשר נכנס לתוקף במועד ההשלמה כמפורט להלן; וכן את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות מכוח הסכם חכירה עם חח"י (להלן: "הממכר").

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):

סך של כ-240 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כדין שולם מהון עצמי במועד החתימה על הסכמי המכר. חלק החברה בתשלום הראשון הסתכם לסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה אשר שולם ממקורותיה העצמאים.

ביום 28 בפברואר 2022 (להלן - "מועד ההשלמה"), שילמה הרוכשת למוכרות את יתרת התמורה בגין המקרקעין בסך של כ-445 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 223 מיליון ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה, כנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין לחברה הייעודית. הרכישה מומנה מהלוואה בנקאית בסך כולל של 550 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 275 מיליון ש"ח) והיתרה ממקורותיה העצמאיים של החברה פרו ראטה לשיעור אחזקתה.

החברה העמידה לבנקים המממנים ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר ההלוואה 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.

ביום 16 במרץ 2023 הודיע בנק דיסקונט על סיום הסכם השכירות ופינוי הנכס החל מיום 30 ביוני 2023.

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.

ביום 24 באוגוסט 2023 חברת הפרויקט ובעלי מניותיה התקשרו עם צד שלישי בהסכם הקצאה לפיו יוקצו לשותף מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט לפי שווי נכס של כ- 770 מיליון ש"ח. ביום 25 בפברואר 2024, לאחר תאריך המאזן, הושלמה העסקה.

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:

	קרקעות	מבנים להשכרה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:				
יתרה ליום 1 בינואר 2023	344,251	1,136,832(*)	839,338	2,320,421(*)
תוספות במהלך השנה:				
רכישות/ עלויות הקמה	65,972	66,500	34,726	167,198
מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה	25,221	3,023	-	28,244
התאמת שווי הוגן	(1,474)	29,512	35,353	63,391
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	814	-	-	814
סה"כ תוספות	90,533	99,035	70,079	259,647
גריעות במהלך השנה:				
מיונים	-	60,259	(60,259)	-
מכירות	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	434,784	1,296,126	849,158	2,580,068

(*) סווג מחדש

	קרקעות	מבנים להשכרה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:				
יתרה ליום 1 בינואר 2022	390,652	857,630	718,662	1,966,944
תוספות במהלך השנה:				
רכישות/ עלויות הקמה	56,986	143,393	34,663	235,042
מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה	3,685	1,042(*)	-	4,727(*)
התאמת שווי הוגן	112,044	104,678	86,013	302,736
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	-	36,898(*)	-	36,898(*)
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	722	-	-	722
סה"כ תוספות	173,437	286,011	120,676	580,124
גריעות במהלך השנה:				
מיונים	24,962	2,658		27,620
מכירות	(244,800)	(9,467)	-	(254,267)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	344,251	1,136,832(*)	839,338	2,320,421(*)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	71,822	51,439	43,056
עלות השכירות	37,885	22,420	14,888
עליית ערך נדל"ן להשקעה	86,892	316,391	341,879
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(23,502)	(13,655)	(4,516)

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 2023, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם.

(1) פרויקט מגדל צומת ערים - במהלך שנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 17 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מעלויות מימון שהוונו לנכס ועדכון מקדם הדחייה (בשנת 2022 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 4 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ- 388 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15יב'.

(2) פרויקט מידטאון ירושלים - במהלך שנת 2023 רשמה החברה עלית ערך בסך של כ-53 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר התעסוקה, הדיור להשכרה והמלונאות בפרויקט. עיקר הגידול בשווי הזכויות נבע משווי הדיור להשכרה, המושפע ממכירת דירות בפרויקט (בשנת 2022 נרשמה עליית ערך בסך כ- 81 מיליון ש"ח שנבעה מהתקדמות תכנונית בנכס). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ- 460 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15טז'.

(3) פרויקט סי טאוור - בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2023, אשר התבססה על גישת היוון ההכנסות, רשמה החברה עליית ערך בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח (בשנת 2022 נרשמה עליית ערך בסך של כ- 12.6 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ- 305 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15ח'.

(4) קומות משרדים בפרויקט מידטאון ת"א - בהתבסס על הערכת שווי שנערכה בתום שנת 2023 לא רשמה החברה שינוי בערך הנכס (בשנת 2022 נרשמה עליית ערך בסך כ- 10.7 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ- 84.7 מיליון ש"ח.

(5) קומות משרדים בדה וינצ'י - ליום 31 בדצמבר 2023 שערכה החברה את זכויות המשרדים בפרויקט דה וינצ'י המוחזקות ישירות על ידה (באמצעות חברת בת) ורשמה עלית ערך בסך כ- 1 מיליון ש"ח. (בשנת 2022 נרשמה עליית ערך בסך כ- 9 מיליון ש"ח העליה בשווי הנכס נובעת בעיקרה מהסכמי שכירות שנחתמו בשנת 2022). נכון למועד המאזן יתרת הנכס מסתכמת לסך של כ- 65 מיליון ש"ח.

(6) מידטאון ת"א מסחר- בהתבסס על הערכת שווי לתום שנת 2023, אשר התבססה על גישת היוון ההכנסות, רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 6.3 מיליון ש"ח הנובעת מגידול בהכנסות השכירות של הנכס בעקבות שינוי תמהיל השוכרים (בשנת 2022 עליית ערך של כ- 40.5 מיליון ש"ח). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך כ- 478 מיליון ש"ח.

(7) קרקעות בהרצליה - במהלך השנים 2016 - 2023 רכשה החברה יחד עם שותפים חלקים ממגרשים הידועים כמגרשים 1002, 4001, 4006 ו-4009 בהרצליה. בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2023 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 0.3 מיליון ש"ח בגין הקרקעות (בשנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 6 מיליון ש"ח) ויתרתן למועד המאזן הסתכמה לסך של כ- 98 מיליון ש"ח.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה: (המשך)

(8) פרויקט ישראל קנדה בסיטי - בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר והמשרדים בפרויקט (בשנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-32 מיליון ש"ח אשר נבעה מהתקדמות תכנונית בנכס ומקבלת היתר הריסה). שווי הזכויות ליום המאזן הינו כ-160.7 מיליון ש"ח.

(9) פרוייקט דיור מוגן בכפר שמריהו- בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2023 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 2.6 מיליון ש"ח (בשנת 2022 עליית ערך של כ- 32 מיליון ש"ח). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך כ- 222 מיליון ש"ח.

(10) פרוייקט עמק ברכה- בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2023 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 2.5 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך כ- 100 מיליון ש"ח.

(11) בבעלות החברה 10 פרויקטים נוספים בשווי כולל של כ- 217 מיליון ש"ח בגינם רשמה החברה עליית ערך נטו בסך כולל של כ- 15 מיליוני ש"ח.

(12) לעניין ההנחות העיקריות ששימשו לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 27ב'.

ד. זכויות בעלות וחכירה:

לחברה מאוחדת, הצלחת השרון, זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל על שטח של כ73.1 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 בחברה 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 2023 ו- 2022 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה	65,932	57,660
הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 4 שנים	136,566	119,044
הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 4 שנים	167,823	160,672

ביאור 10 - רכוש קבוע

הרכב ליום 31 בדצמבר 2023:

	ריהוט, ציוד ומחשבים	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר	כלי רכב	מלונאות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:					
ליום 1 בינואר 2023 (*)	12,048	28,792	548	642,976(*)	684,365(*)
תוספות	663	2,210	-	66,495	69,368
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	(788)	(2,264)	-	1,973	(1,079)
ליום 31 בדצמבר 2023	11,923	28,738	548	711,444	752,654
פחת שנצבר:					
ליום 1 בינואר 2023 (*)	7,038	4,119	527	97,742	109,427
תוספות	1,900	615	11	21,694	24,220
מיונים	-	(28)	-	-	(28)
ליום 31 בדצמבר 2023	8,938	4,706	538	119,436	133,619
יתרה מופחתת:					
ליום 31 בדצמבר 2023	2,985	24,032	10	592,008	619,035
ליום 31 בדצמבר 2022 (*)	5,010	24,673	21	545,234(*)	574,938(*)
שיעורי הפחת באחוזים	33%-6%	25%-0%	15%	33%-6%	

הרכב ליום 31 בדצמבר 2022:

	ריהוט, ציוד ומחשבים	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר	כלי רכב	מלונאות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:					
ליום 1 בינואר 2022	10,712	24,806	542	440,367	476,427
תוספות	1,336	6,604	6	214,266	222,212
כניסה לאיחוד	-	-	-	21,042	21,042
הערכה מחדש של רכוש קבוע	-	1,582	-	-	1,582
מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע	-	(4,200)	-	(32,698)(*)	(36,898)(*)
ליום 31 בדצמבר 2022	12,048	28,792	548	642,976(*)	684,365(*)
פחת שנצבר:					
ליום 1 בינואר 2022	5,150	3,498	515	69,718	78,881
תוספות	1,888	621	12	16,650	19,171
מיונים	-	-	-	6,102	6,102
כניסה לאיחוד	-	-	-	5,273	5,273
ליום 31 בדצמבר 2022	7,038	4,119	527	97,742	109,427
יתרה מופחתת:					
ליום 31 בדצמבר 2022	5,010	24,673	21	545,234(*)	574,938(*)
ליום 31 בדצמבר 2021	5,561	21,308	27	370,650	397,546
שיעורי הפחת באחוזים	33%-6%	25%-0%	15%	33%-6%	

(*) סווג מחדש.

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות לשלם	20,460	33,505
מוסדות	10,413	8,719
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר	9,171	12,779
פיקדונות	5,970	-
הלוואות ויתרות שותפים	5,340	-
הפרשה לחופשה	2,606	2,805
הפרשה למענק לעובדים	2,000	1,750
הכנסות מראש	1,414	-
התחייבויות להיטל השבחה	1,261	1,261
ריבית לשלם בגין אגרות חוב	432	17,362
צד קשור (1)	78	90
דירקטורים	158	174
הפרשה לבונוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (1)	-	6,490
אחרים	1,988	1,308
	61,291	86,243

(1) עסקאות עם בעלי שליטה: ראה ביאור 29.

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות

א. ההרכב:

		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר	התחייבויות שוטפות ליום 31 בדצמבר		התחייבויות לא שוטפות ליום 31 בדצמבר		סה"כ ליום 31 בדצמבר	
		2023	2023	2022	2023	2022	2023	2022
		%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה בנקאית - "שדה דב"	ב'(9)	פריים+0.2%	1,210,700	15,072	-	1,222,120	1,210,700	1,237,192
הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון ירושלים"	ב'(6)	פריים+0.84%	538,171	457,529	-	-	538,171	457,529
הלוואה בנקאית - "בית הנערה"	ב'(8)	פריים+0.25%, פריים+1%	356,527	388,329	-	-	356,527	388,329
הלוואות מתאגידים בארץ - מלונות ישראל קנדה		פריים+2.6-0.8, 7.75-3.05, בונד 2.7	178,390	98,924	213,514	277,407	391,904	376,331
הלוואה בנקאית – פרויקט "ישראל קנדה בסיטי"	ב'(7)	פריים+ 1%	175,921	278,398	103,976	-	279,897	278,398
הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון תל-אביב"	ב'(4)	צ.מדד+ 4.09%	11,200	11,200	245,667	257,600	256,867	268,800
הלוואה מגופים מוסדיים - שעבוד "סי טאואר"	15ח'	1.29, פריים+1%, ריבית בנק ישראל +1.75%	7,252	6,921	193,102	193,749	200,354	200,670
הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים"	ב'(3)	פריים+ 0.55%	121,636	-	-	120,227	121,636	120,227
הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד"	ב'(2)	פריים+ 0.8%	137,318	105,393	-	-	137,318	105,393
הלוואה בנקאית " כפר שמריהו"	ב'(11)	פריים+ 1%	-	88,388	123,532	-	123,532	88,388
הלוואה בנקאית - פרויקט "סאנסט"		פריים+0.5%		59,153	59,895	-	59,895	59,153
הלוואות בנקאיות פרויקטים שונים		פריים+ 1.65%-2.15%	41,892	51,416	7,380	-	49,272	51,416
הלוואות מתאגידים בארץ - משרדים מידטאון		3.3%	38,714	1,860	-	38,719	38,714	40,579
הלוואה בנקאית- פרויקט "עמק ברכה"	ב'(5)	פריים+ 0.5%, פריים+1%	-	-	96,220	29,046	96,220	29,046
הלוואה בנקאית- מניות אלרוב	ב'(10)	פריים+ 1.55%	-	56,154	-	222,097	-	278,250
הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "אליפלט"		צ. מדד +0.94, צ. מדד+ 2.55	640	640	14,927	15,103	15,567	15,743
הלוואות בנקאיות - דה וינצ'י משרדים		צ. מדד+ 4.22%	1,624	-	39,793	13,376	41,417	13,376
הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "סי ויו"			-	600	-	12,314	-	12,914
הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים"		פריים+ 1.1%	663	645	8,675	9,342	9,338	9,987
הלוואה בנקאית - קרקעות בהרצליה		פריים+ 1.5%	-	6,843	12,325	-	12,325	6,843
הלוואת ליווי - פרויקט "אחד העם"	ב'(1)	פריים+ 0.9%	9,770	-	-	-	9,770	-
סה"כ אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים			2,830,418	1,627,464	1,119,006	2,411,100	3,949,424	4,038,564
הלוואות מאחרים בש"ח		פריים+ 1%-2.6%	2,841	15,477	19,996	20,906	22,837	36,383
הלוואות מאחרים בש"ח ללא ריבית			-	5,853	6,938	1,700	6,938	7,553
סה"כ הלוואות מאחרים			2,841	21,330	26,934	22,606	29,775	43,936

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף:

(1) הלוואה בנקאית בפרויקט "אחד העם":

ביום 23 ביולי 2023 התקשרה הלווה עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי ללווה בסך כולל שלא יעלה על 20 מיליון ש"ח ומועד פרעונה נקבע ליום 31 באוגוסט 2024.
ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.7%.
נכון למועד הדוחות הכספיים יתרת ההלוואה הינה כ-10 מיליון ש"ח.

(2) הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד":

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת, המוחזקת בשיעור של כ-50.1% ע"י החברה, הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ-137 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.8%. מועד פירעון ההלוואה הינו חודש אוקטובר 2024. להבטחת פירעון ההלוואה 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).

(3) 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- 122 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.

(4) 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 - "הלווה"), הלוואה מבנק מקומי (להלן - "הבנק") בסכום של 270 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים. יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים כ-257 מיליון ש"ח.

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 צמודה למדד בשיעור של מדד+4.09%, ותיפרע בתשלומים רבעוניים שוטפים החל ממועד העמדת האשראי.

הלווה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- התחייבות קיימת להכנסה תפעולית נטו (NOI) של 28 מיליון ש"ח לשנה.
- התחייבות ליחס הלוואה לשווי נכס שלא יעלה על 70% משווי הנכס (LTV).

נכון ליום המאזן החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

להבטחת האשראי שקיבלה החברה כמפורט לעיל, רשמה הלווה 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.

יצויין כי ההלוואה כפופות לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(5) 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 - "הלווה" או "חברת הפרויקט") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון ללווה 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 23 במאי 2025, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.5%.

ביום 12 בפברואר התקשרה חברת ישראל קנדה עמק הברכה (2022) בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 63% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן - "הלווה" או "חברת הפרויקט") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון ללווה עבור רכישת זכויות המקרקעין בפרויקט בסכום כולל שלא יעלה על כ-65 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 17 במאי 2025, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1%.

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 חברות הפרויקט כלפי הבנק (ערבות ביחס ל- 100%).

יצוין כי ההלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12ג' להלן.

(6) 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 - "הלווה") 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").

ביום 31 בינואר 2023 נחתם כתב תיקון להסכם המימון עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-60 מיליון ש"ח וסך הכל בסכום כולל שלא יעלה על 517 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בפברואר 2024, נחתם כתב תיקון נוסף להסכם המימון עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-50 מיליון ש"ח וסך הכל בסכום כולל שלא יעלה על 567 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 0.84% מועד פרעון ההלוואה המעודכן הינו עד ליום 30 באוקטובר 2025.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מועד פרעון ההלוואה הינו ספטמבר 2024 ולכן הלוואה מסווגת לזמן קצר בדוחותיה הכספיים של החברה

להבטחת פירעון ההלוואה 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.

יצויין כי הסכם הליווי כפוף לעמידת החברה ביחסים הפיננסים והתנאים המפורטים בביאור 12ג' להלן.

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(7) 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 תשולם ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.8% בתשלומים רבעוניים, לתקופה של 36 חודשים, ועד ליום 31 באוגוסט 2020 (להלן - "מועד הפירעון האחרון"), כשקרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון. במהלך שנת 2020 נחתם הסכם להארכת מועד פרעון ההלוואה 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.

ביום 5 ביולי 2023 נחתם הסכם להארכת ההלוואה הקיימת בפרויקט בסך כ-275 מיליון ש"ח והועמדה מסגרת נוספת (להלן: "יתרת המסגרת") בסך של כ- 74 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 31 במרס 2025. יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה כ-280 מיליון ש"ח.

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.

(8) 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 ההלוואה" 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. הלוואת המע"מ נפרעה במלואה ביום 22 בספטמבר 2021. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.25% 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 ההלוואה.

ביום 10 בפברואר 2022, התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-74.5 מיליון ש"ח בתנאים זהים להסכם המימון.

ביום 11 במאי 2023 נחתם הסכם להארכת מועד פירעון הלוואות הבנקאיות עד ליום 30 ביוני 2024.

ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה רשמית מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במכרז 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. הלוואת המע"מ נפרעה במלואה ביום 1 בדצמבר 2022. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1% ותפרע ביום 30 ביוני 2024.
להבטחת פירעון ההלוואות נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר ההלוואה.

נכון למועד הדוחות הכספיים סך יתרת ההלוואות הינה כ- 357 מיליון ש"ח אשר מסווגת לזמן קצר.

יצוין כי ההלוואה כפופה לעמידת החברה ביחסים הפיננסים והתנאים המפורטים בביאור 12ג' להלן.

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(9) 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 15כ' 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:

(א) 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.

(ב) 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.

(ג) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.2%

(ד) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר ההלוואה.

(ה) העמדת ההלוואה 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.

החברה חתמה עם הבנקים המממנים על הסכם שוברים לפיו הבנקים ינפיקו לרוכשי הדירות פנקסי שוברים בהתאם להוראות חוק המכר ורוכשי הדירות ישלמו באמצעות השוברים. התמורות שיתקבלו ישמשו לפירעון האשראי.

יצוין כי מחצית מיתרת ההלוואה כפופה לעמידת החברה ביחסים הפיננסים והתנאים המפורטים בביאור 12ג' להלן.

לאחר פרעון אשראי כחלק מהסכם השוברים כמור לעיל, עומדת יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום הדוח על כ-1,157 מיליון ש"ח.

(10) 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 15יח' 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. נקבע כי קרן ההלוואה תיפרע בסכומים שונים בתשלומים שנתיים. הריבית בגין ההלוואה תיפרע בתשלומים חצי שנתיים.

במהלך שנת 2023 מכרה החברה את סך אחזקותיה במניות אלרוב כמפורט בביאור 15יז' להלן וההלוואה נפרעה במלואה.

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

(11) הלוואה בנקאית רכישת רכישת הבית בכפר שמריהו:

לחברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 80% ע"י החברה (בשרשור סופי), ניתנה בשנת 2022 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%.

ביום 6 ביולי 2023 נחתם הסכם עם תאגיד בנקאי על מסגרת אשראי בסך כ- 165 מיליון ש"ח, אשר כוללת את סכום ההלוואה שהייתה קיימת לאותו מועד בסך כ-88 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 1 ביולי 2025. יתרת ההלוואה למועד הדוח כ- 125 מיליון ש"ח.

להבטחת החזר פירעון מסגרת האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת חזר ההלוואות.

ג. אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי:

במסגרת קבלת מספר הלוואות מבנק מקומי (להלן - "הבנק") שנמנו בסעיף ב' לעיל ומסתכמות לסך של כ- 2,216 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, 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 שאסף 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.

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	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	2,140,958	1,124,256

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

	התחייבויות שוטפות		התחייבויות לא שוטפות		סה"כ	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שאינם ניתנות להמרה:						
אגרות חוב סדרה ו' (ב' (1))	88,262	58,521	19,356	107,894	107,618	166,415
אגרות חוב סדרה ז' (ב' (2))	-	-	768,592	796,202	768,592	796,202
	88,262	58,521	787,948	904,096	872,210	962,617

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.נ. אגרות חוב (סדרה ו') בשיעור ריבית שנתית של 4.7%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 5.13%.

196,587,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. 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.

ביום 24 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 50 מיליון ש"ח מאגרות החוב (סדרה ו)' של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה, החל מיום 24 במאי 2023. נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (להלן - "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה.
הרכישות תבוצענה ככל שתבוצענה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולמצב הנזילות של החברה ולהקטנת המינוף שלה, וכן יצירת רווחי הון לחברה אשר ינבעו מההפרש בין ערכן ההתחייבותי של אגרות החוב לבין עלות הרכישה בפועל. הרכישה העצמית של אגרות החוב בהתאם לתכנית הרכישה, אינה צפויה לגרוע מיכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעונן.

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(1) אגרות חוב סדרה ו' (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת אגרות החוב בספרים הינה כ- 108 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.

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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הדוח נרכשו כ- 0.3 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח.

(2) אגרות חוב סדרה ז':

ביום 4 בינואר 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 200,000,000 ש"ח ע.נ. 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.

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(2) אגרות חוב סדרה ז' (המשך):

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.

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.

ביום 24 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 100 מיליון ש"ח מאגרות החוב (סדרה ז') של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה, החל מיום 24 במאי 2023. נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (להלן - "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה.

הרכישות תבוצענה ככל שתבוצענה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולמצב הנזילות של החברה ולהקטנת המינוף שלה, וכן יצירת רווחי הון לחברה אשר ינבעו מההפרש בין ערכן ההתחייבותי של אגרות החוב לבין עלות הרכישה בפועל. הרכישה העצמית של אגרות החוב בהתאם לתכנית 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 2023 הדוח נרכשו כ- 63.7 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ- 57 מיליון ש"ח.

ביאור 14 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מסים נדחים:

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	הוכר ישירות בהון	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים:				
נדל"ן להשקעה	(184,463)	(19,612)	(100)	(204,175)
מלאי מקרקעין	(23,198)	(4,375)	-	(27,573)
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(24,930)	40,055	-	15,125
אחרים	19	(118)	110	11
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו	116,250	(38,630)	-	77,619
	(116,322)	(22,681)	10	(138,993)

	יתרה ליום 1 בינואר 2022	הוכר ברווח והפסד	גריעה בגין מימוש נכסים	הוכר ישירות בהון	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים:					
נדל"ן להשקעה	(138,775)	(65,585)	19,984	(87)	(184,463)
מלאי מקרקעין	(16,768)	(6,430)	-	-	(23,198)
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(45,806)	20,876	-	-	(24,930)
אחרים	484	(526)	-	61	19
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו	36,662	79,588	-	-	116,250
	(164,203)	27,923	19,984	(25)	(116,322)

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי מסים נדחים	51,192	71,737
התחייבויות מסים נדחים	(190,185)	(188,059)
	(138,993)	(116,322)

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.

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך):

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים:			
(הכנסות) הוצאות מסים שוטפים	(24,946)	119,212	9,640
מסים בגין שנים קודמות	4,685	8	5,801
סה"כ מסים שוטפים	(20,261)	123,220	15,441
מסים נדחים:			
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים	22,681	(47,906)	121,236
סה"כ מסים נדחים	22,681	(47,906)	121,236
סה"כ הוצאות מס	2,420	71,314	136,677

ד. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ (הפסד) רווח לפני מסים על הכנסה ולפני רווחי אקוויטי	(58,621)	384,079	574,152
שיעור מס סטטוטורי	23%	23%	23%
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי	(13,483)	88,338	132,055
תוספת (חיסכון) במס בגין:			
יצירת מס נדחה לראשונה והפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם מסים נדחים	(2,476)	(25,347)	(13,686)
הפסדים שוטפים שלא נוצרו בגינם מס נדחה	2,834	11,923	-
רווחים שלא נוצרה בגינם הפרשה למס	2,168	-	-
הפרשי מדידה של נכסים והתחייבויות לצרכי מס	(4,296)	(4,961)	-
הוצאות מס בגין חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני	10,838	2,187	11,134
הוצאות מס בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בשותפויות שקופות לצורך מס	195	(1,411)	(110)
אחרות	1,955	104	1,483
התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים שוטפים משנים קודמות	4,685	481	5,801
סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד	2,420	71,314	136,677

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 10%.

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 מיוחסות, 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 ביאור 15ה'.

(7) בקשה לאישור להעברת מניות בחברה הבת הצלחת השרון:

ביום 21 בפברואר 2024 הגישה החברה בקשה לאישור מראש להעברת מניות בהתאם לסעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה של שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה מחברת הבת הצלחת השרון לחברה.
החברה טרם קיבלה אישור מרשויות המס.

(8) שומת מס הכנסה בפרויקט "הרכבת":

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.
ביום 5 בדצמבר 2023 הוצאו לחברת הבת שומות מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנת 2022, שעיקרן בסוגית אי התרת הוצאות ייזום וניהול לחברת האם.
חברת הבת חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות טובות כנגדן וכי בכוונת חברת הבת לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שהובאו לידי ביטוי בהשגה שהוגשה.
לדעת החברה ויועציה המקצועיים, טענות החברות טובות.

ביאור 15 - התקשרויות

א. חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה ופרויקט 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 2יב' 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 2023 כוללת יתרה בסך כ- 19 מיליון ש"ח בגין זכויות החכירה של חברת הבת במתחם קדימה צורן המשקפות, בהתאם לאמור לעיל, זכויות לכ-73.1 אלפי מ"ר.

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 2022 מכרה ומסרה מידטאון את כלל שטחי המשרדים בפרויקט וכן 338 דירות (מתוך 338 דירות בפרויקט).

נכון להיום, בבעלות מידטאון כ-17 אלפי מ"ר מסחר (ברוטו) וחניון של כ-630 חניות.

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), במצבן 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 הלוואת 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 הלוואת בעלים ולחלוקת דיבידנד כמפורט לעיל.

ביום 21 במרץ 2019 התקשרה חברת גז. 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, במצבן 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.

עם השלמת העסקאות כמפורט לעיל מחזיקה החברה, באמצעות חברות בשליטתה, ב-100% ממניות מידטאון (כ-81% בשרשור סופי).

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

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 ו-66 דירות גן וגג.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מכרה את כל היחידות בפרויקט. בשנת 2023 מכרה החברה את יחידת המגורים האחרונה בתמורה לסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח (בשנת 2022 מכרה החברה 2 יחידות מגורים בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח).

נכון למועד הדוח אושרה תב"ע חכ/400 למגורים ומעט מסחר, התקבל היתר בניה 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 2023 הוכרו במהלך השנים הכנסות מדמי ניהול בסך של 6.6 מיליון ש"ח בהתאם לעמידה באבן הדרך ובהתאם למדיניות ההכרה בהכנסות מדמי ניהול כמפורט בביאור 2טז'.

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. מקרקעי פז כוללים גם כ- 6 דונם אשר אינם כלולים בתחומי התוכנית המקודמת על המקרקעין.

לאחר הרכישה החלה החברה בשיווק הקרקע ונכון ליום 31 בדצמבר 2023 שיווקה החברה כ- 23.5 דונם מתוך הקרקע בסכום כולל של כ- 217 מיליון ש"ח.

ה. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון:

ביום 1 במרץ 2015, התקשרה 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.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון (המשך):

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 10 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.

להרחבה בדבר קבלת פרוטוקול הועדה ראה גם באור 32א'.

שיווק זכויות המגורים בפרויקט:

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 בחודש נובמבר 2022 כאמור לעיל וכן קבלת חוות דעת משפטית המעריכה כי קיימת סבירות טובה מאוד לאישור זכויות למגורים בהיקף של 600 יח"ד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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 עלות המלאי המתייחס לפרויקט רמת השרון בדוחות הכספיים שלה.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ה. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון (המשך):

יובהר כי בגין כל מכירה עתידית של זכויות בפרויקט לאחר 31 בדצמבר 2022 תיזקף מלוא ההכנסה בגינה בדוחות הכספיים, ללא כל עלות מכר בגינה.

שיווק זכויות המשרדים בפרויקט:

כמו כן, החל מחודש מרץ 2018 החלה החברה בשיווק שטחי המשרדים שיהיו במקרקעין. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שווקה החברה כ- 221 יחידות קרקע מזכויות המשרדים תמורת כ- 131 מיליון ש"ח (להלן - "זכויות המשרדים הנמכרות").
היות והזכויות הנמכרות במתכונת זו, מוגדרות באופן ברור ומהוות מכירה של זכויות קיימות הרי שהחברה מכירה בהכנסות בגין מכירת שטחי המשרדים החל משנת 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 ליום 31 בדצמבר 2022, ובגין כל יחידת קרקע לזכות למשרדים של כ-129 מ"ר שנמכרה/תימכר לאחר 1 בינואר 2023 .

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 2023 שווקו 60 יחידות דיור (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך של כ- 248 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2יח'(6) לעיל, רשמה החברה בשנים 2023 ו-2022 הכנסות ממכירת דירות מגורים בסך כ- 85 מיליון ש"ח וכ- 97 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לאחר תאריך המאזן נמכרו 3 דירות נוספות בסכום כולל של כ-25 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

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(1).

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

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- 104 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 פוטנציאלים אשר כניסתם לתוקף הייתה מותנית בהשלמת רכישת המקרקעין מהמוכרים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שווקו כ- 99 דונם בתמורה כוללת בסך של כ- 172 מיליון ש"ח. בשנים 2023 ו- 2022 נרשמו הכנסות בסך של כ- 0 מיליון ש"ח וכ- 12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ח. פרויקט "סי טאוור":

כללי:

ביום 6 במאי 2016, רכשו חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בשרשור) (להלן - "חברת הבת"), אקרו ש.א.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו"), תדהר אינווסמנט 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 טאוור (להלן - "השותפות") לצורך הסדרת היחסים בניהם, תכנון, תפעול וניהול של הפרויקט.

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 מחזיקה 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.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. פרויקט "סי טאוור" (המשך):

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 טאוור (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, צמוד למדד.

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 מקומת 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.

קבלת מסגרת אשראי ממוסדיים:

ביום 1 באוקטובר 2020 התקשרו השותפים בפרויקט עם גופים מוסדיים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים 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 ההלוואה", "סכום ההלוואה" ו"ההלוואה", לפי העניין) (חלק חברת הבת כ- 200 מיליון ש"ח). ההלוואה פרעה את הלוואת הליווי לפרויקט (להלן - "הסכם ההלוואה המקורי"). מסכום ההלוואה, סך של 780 מיליון ש"ח צמוד מדד. יתרת ההלוואה, 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 ההלוואה והתקיימות תנאים נוספים, הועמד סכום ההלוואה בפועל, כפי שנקבע בהסכם ההלוואה. סכום ההלוואה שימש לפירעון מלוא הלוואת הליווי הבנקאית בסך של כ- 652 מיליון ש"ח.

במסגרת קבלת ההלוואה השותפות התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

(1) NOI שנתי לא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח.

(2) יחס שירות החוב ההיסטורי (היחס שבין ה-NOI לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה בגין האשראי לאותה תקופה), לא יפחת מ-1.15.

(3) 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.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ח. פרויקט "סי טאוור" (המשך):

(4) יחס ה-LTV לא יעלה לכל מועד בדיקה על:

(א) עד תום 3 שנים ממועד הסגירה- 85%.

(ב) החל מתום 3 שנים ממועד הסגירה ועד תום 6 שנים ממועד הסגירה- 80%.

(ג) החל מתום 6 שנים ממועד הסגירה ועד תום 9 שנים ממועד הסגירה- 75%.

(ד) החל מתום 9 שנים ממועד הסגירה ועד תום 12 שנים ממועד הסגירה- 70%.

(ה) החל מתום 13 שנים ממועד הסגירה ועד פירעון מלוא האשראי- 65%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדים השותפים באמות המידה הפיננסיות.

נדל"ן להשקעה:

החברה עדכנה את שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2023 בהתאם להערכת שווי שקיבלה ממעריך שווי חיצוני לסך של כ- 1,263 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 305 מיליון ש"ח). החברה רשמה בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה סכום של כ- 4 מיליון ש"ח בשנת 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ג'(3).

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'(2).

נכון למועד המאזן סך השקעות השותפים הינו כ-110 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").

ביום 14 ביוני 2023, החברה רכשה מאחד השותפים (להלן:"המוכר") בפרויקט את מלוא מניותיו החברת הפרויקט (9.9%) בתמורה לסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח. בנוסף, חברת הפרויקט פרעה את מלוא סכום יתרת ההלוואת הבעלים שנתן המוכר לחברת הפרויקט. נכון למועד הדוח, החברה שילמה 3 מיליון ש"ח בגין רכישת המניות. יתרת התמורה תשולם ביום 6 ביוני 2024. לאחר תשלום יתרת התמורה תחזיק החברה בשיעור אחזקה של כ-60% בחברת הפרויקט.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ט. פרויקט "מתחם לפיד", ת"א (המשך):

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 במצבן As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן כיזם, 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 2023, 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"). יצויין 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 הועדה המחוזית.

י. פרויקט "ישראל קנדה בסיטי":

ביום 19 ביוני 2017, זכתה שותפות מוגבלת אשר הוחזקה 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(7) לעיל.

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, בהתאמה, 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 ניודן) 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 לביטול.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י. פרויקט "ישראל קנדה בסיטי"(המשך):

רכישת אחזוקתיה 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, במצבן 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, במצבן As-Is (בתמורה לסכום זניח) כך שעם השלמת העסקה מחזיקה החברה (בשרשור) 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% (בשרשור סופי) והחל מיום 30 לדצמבר 2020 החלה החברה לאחד את נתוני השותפות בדוחות הכספיים, חלף 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).

תכניות השותפות בקשר עם המקרקעין:

ביום 9 בספטמבר 2020 קיבלה החברה הודעה בדבר מתן תוקף לתב"ע המוצעת מכוח תכנית ת"א/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 ומשרדים בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן - "הפרויקט").

כמו כן יצוין, כי בכוונת היזמים להשאיר בבעלותם את שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה ומלונאות כנכס מניב כולו או חלקו, 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 ועבודות ההריסה בוצעו במהלך 2023.

ביום 18 בפברואר 2024, לאחר תאריך המאזן, אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי של הפרויקט

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. פרויקט "סאנסט":

ביום 8 בנובמבר 2017, התקשרה שותפות מוגבלת המוחזקת בשיעור של כ- 75% על ידי החברה (בשרשור 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 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 ואשר בגינן 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 השיווק, כחלק מהוצאות השותפות במסגרת העסקה, יבוצעו על ידי החברה והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק בהתחשבנות חודשית, בגין מכירת יחידת קרקע - בשיעור של 3% בתוספת מע"מ, ממחיר היחידה, וכן לתשלום בגין עסקאות שכירות, כמפורט בכתבי ההצטרפות.

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 אקוויוולנטיות במתחם.

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 הועדה המקומית של רמת גן (להלן: "הועדה") לפיו החליטה הועדה בישיבתה מיום 9 בספטמבר 2020 להמליץ על הפקדת תוכנית אשר בכפוף לאישורה ומתן תוקף לתוכנית על ידי הועדה 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 ועבודות ההריסה הושלמו. החברה בשיתוף עם עיריית רמת גן פועלת לקידום התכנית בועדה המחוזית ולהסבת חלק מהזכויות לשטחי מגורים, תוך הרחבת התועלות הציבוריות ובכוונתה לפעול להקמת ושיווק הפרויקט בדרך של נכס מניב.

במהלך שנת 2021 התקשרה חברה בת (100%) של החברה (להלן - "המוכרת"), עם מור קופות גמל בע"מ, עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן יחד: "מנורה"), ועם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "הרוכשים הנוספים"), בהסכמים למכירת כ-19.9%, 20% ו-9% בהתאמה מהון המניות המונפק והנפרע שלך חברת הפרויקט במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה כוללת של כ-140 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה למוכרת בתשלום אחד. התמורה כללה תשלום בגין המניות הנמכרות וכן עבור רכישת 48.9% מיתרת הלוואות הבעלים אשר שהעמידו כלל בעלי מניות חברת הפרויקט באותו המועד.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יב. רכישת "בית יורוקום" (פרויקט "צומת ערים") (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023 הועמד הנכס על שווי של כ-388 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 כ-398 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.

יג. פרויקט "ביזנס וילאג'", נתניה:

ביום 1 בנובמבר 2018, התקשרה החברה, באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה (בשרשור 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, במצב 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 משווקת את המקרקעין ונכון לתום שנת 2022 הכירה ברווח גולמי מצטבר של כ- 83 מיליון ש"ח (חלק החברה 49.8 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 במצב As-Is ו/או זכויות הבניה שייווצרו מכח התכנית המשביחה.

החברה הכינה מסמכי תוכנית בסמכות ועדה מקומית לפרוייקט בעירוב שימושים בהיקף בנייה של כ-200 אלפי מ״ר בהתאם לחלופה התכנונית המועדפת על העירייה. בכוונת החברה לקדם בעתיד תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ-150 אלפי מ״ר.

יד. "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 וקישר 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 חשבונו של אלקס).

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יד. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

(1) הקמת חברת ישראל קנדה מלונאות (המשך):

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 נזקף כתשלום מבוסס מניות בתקופת הדוח.

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 אלקס וכל זאת בתשלום תמורה נטו לראובן אלקס בסך של כ-2.95 מיליון ש"ח.

בהתאם לאמור, בחודש יולי 2022 נחתם ההסכם בין ישראל קנדה מלונאות בע"מ (להלן -"החברה") לבין החברה אשר בבעלותו הבלעדית של אלקס, בהתאם להסכם, החברה רכשה את כל מניות של חברת א.ר.נ. מלונות בע"מ והפכה לבעלת 100% מהון המניות המונפק של חברת א.ר.נ מלונות 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 ופלדמן 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, 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 דין) 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 כדין) (להלן - "השיפוץ"), מתוכו סך של 20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) מומן על ידי המשכיר (להלן - "סכום ההשקעה"). חברת המלונאות תשיב את סכום ההשקעה בתשלומים שייפרסו על פני תקופה הנקובה בהסכם השכירות.

חברת המלונאות תשלם דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של 7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), 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.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יד. "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.

(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 (להל: - "קרן ריאלטי") (אשדר וקרן ריאלטי 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").

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.

ביום 27 בדצמבר 2022 התקשרה הרוכשת בהסכם לרכישת יחידה נוספת בסך של 1.72 מיליון ש"ח.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יד. "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 מליון 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 ל100% 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.

בחודש פברואר 2023 שולם מס הרכישה בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יד. "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 תהוונה 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 במוקדם 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 מבניהם), 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, במועד 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, הלוואת 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 (בשרשור סופי) ב-68.5% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יד. "ישראל קנדה מלונאות": (המשך)

(8) הרחבת הפעילות המלונאית ליוון ורכישת מלון באתונה:

חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ התקשרה במזכר הבנות שנחתם בין איולוס בע"מ (בבעלות בעלי המניות מר אלון צדוק ומר אודי שיף) (להלן - "איולוס") ותאגיד בבעלות מלאה של טוהר חיימוביץ ו/או טוהר חיימוביץ באופן אישי (להלן - "פמה", ויחדיו עם איולוס: "איולוס פמה") בעניין פעילות משותפת ביוון (אתונה, פארוס ואזורים נוספים) ובקפריסין.

על פי מזכר ההבנות, הצדדים יהיו שותפים בפעילות המלונאית ביוון על בסיס העקרונות המפורטים במזכר הבנות, כדלקמן:

יחידי איולוס פמה (באמצעות חברה ייעודית קפריסאי (להלן - "ICH Europe Ltd") בו הם יחזיקו בחלקים שווים) (להלן - "תאגיד איולוס 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 איולוס 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 באפריל 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, אשר מונה 50 חדרים והינו פעיל.

ביום 6 באוקטובר 2022, רכשה חברת המלונאות 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 פעיל.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 חברת המלונאות התקשרה בהסכם לרכישת מלון בן 40 חדרים באי פארוס בשם"Argos Hotel Paros" (להלן - "המלון בפארוס") בסכום של כ-3.2 מיליון אירו (להלן:"התמורה"). ביום 14 במרץ 2023 שילמה את מלוא התמורה.

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 מיחידי המוכרים בהסכמים המפורטים להלן - הסכמים בין אחד מיחידי 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.

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 שישאו בהן המוכרת בתקופה שתחילתה ב-29 ביולי 2022 או 30 בספטמבר 2022, לפי העניין, כגון תשלום דמי שכירות לבעלים, עמלה בגין הערבות שהועמדה 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 בשנת 2022 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.

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 12ב(6)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 הלוואת 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 והחברה (בשרשור סופי) תחזיק במניות אשר תהוונה 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 תהוונה 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:

נכון למועד רכישת הזכויות, זכויות הבנייה שהיו קיימות בנכס היו 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 בייעוד מלון בשטח של כ-4,830 מ"ר.

החברה פעלה להגדלת הזכויות בשטח לכ– 1,000 יח"ד (מתוכן 200 יח"ד להשכרה) בשני מגדלים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ- 41,000 מ״ר לשיווק, 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.

ביום 7 במאי 2023, אושרה תכנית 101-0958025 מידטאון ירושלים לפרויקט ופורסמה למתן תוקף.

מטעמי תכנון ושיווק, בכוונת החברה לבנות בפרויקט כ-892 דירות מתוכן 200 דירות להשכרה ארוכת טווח, תוך ניצול מלוא השטחים לבנייה מכוח התב"ע (חלף כ- 1,000 דירות שאושרו בשטח כולל זהה).

בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, הכירה החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ברווחי שיערוך של כ- 53 מיליון ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2022 רווחי שיערוך של כ-82 מיליון ש"ח). לקביעת אומדן שווי המקרקעין המיוחס לנדל"ן להשקעה התבססה החברה על הערכת שמאי.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

טז. פרויקט "מידטאון ירושלים" (המשך):

שיווק הפרויקט:

החל מרבעון שלישי 2023 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון לתום שנת 2023 שווקו 165 יחידות דיור בתמורה לסך של כ- 593 מיליון ש"ח כולל מע"מ וכתבי הרשמה. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2טז(6) לעיל, החברה טרם רשמה הכרה בהכנסה.

יז. רכישת מניות חברת אלרוב נדל"ן:

ביום 18 במרץ 2021, התקשרה החברה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסיה 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. 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 ההלוואה תיפרע בסכומים שונים בתשלומים שנתיים. הריבית בגין ההלוואה 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 החזיקה החברה בכ- 14.76% מסך ההון המונפק ונפרע של אלרוב.

ביום 12 בינואר 2023 מכרה החברה בדרך של עסקה מחוץ לבורסה, למור קופות גמל בע"מ ומור קרנות נאמנות בע"מ, 1,000,000 מניות רגילות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, בתמורה לסך של כ- 150 מיליון ש"ח.

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

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

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

בחודש אפריל 2023, החברה מכרה את יתרת אחזקותיה במניות אלרוב בסך של כ-29 מיליון ש"ח.

כתוצאה מהמכירות לעיל רשמה החברה בתקופת הדוח הפסד לפני מס בסך של כ- 127 מיליון ש"ח בגין המניות שנמכרו. ממועד הרכישה ועד מועד המימוש נוצר לחברה רווח לפני מס בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.

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-440 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 ההלוואה" ו-"ההלוואה", לפי העניין) כמפורט בביאור 12ב(8) 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 (להלן - "התב"ע המאושרת", "התב"ע המקודמת" ו-"העירייה", בהתאמה). התב"ע פורסמה להתנגדויות וחברת הבת הגישה התנגדות להגדלת הצפיפות ותוספת של כ – 66 יח"ד (ללא תוספת מטרים). לפי המידע שנמסר לחברה הבת- התנגדות החברה הבת התקבלה על ידי הועדה המחוזית, אולם נבחן הצורך לפרסום נוסף להתנגדויות לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב.

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 ההלוואה הקיימת בגין הקרקע. עם השלמת העסקה כאמור, נכנס לתוקפו הסכם הפעילות המשותפת והחברה הקימה את עסקה משותפת בית הנערה.

עם השלמת העסקה לחברה נוצר בשנת 2022 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 94 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.

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 בתאגידים 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.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 ו-164, 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-51,000 מ"ר לשיווק 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 12ב(9) לעיל.

במהלך שנת 2023 החברה חתמה עם הבנקים המממנים על הסכם שוברים. רוכשי הדירות ישלמו באמצעות השוברים, והתמורות שיתקבלו ישמשו לפירעון האשראי. החברה חתמה עם הבנקים המממנים על הסכם שוברים לפיו הבנקים ינפיקו לרוכשי הדירות פנקסי שוברים בהתאם להוראות חוק המכר ורוכשי הדירות ישלמו באמצעות השוברים. התמורות שיתקבלו ישמשו לפירעון האשראי.

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.
לאחר תאריך המאזן, ביום 21 במרץ 2024 קיבלה חברת הפרויקט היתר חפירה ודיפון לפרויקט בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב.

החל משנת 2023 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון לתום שנת 2023 שווקו 123 יחידות דיור בתמורה לסך של כ- 932 מיליון ש"ח כולל מע"מ וכתבי הרשמה. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2טז'(6) לעיל, החברה טרם רשמה הכרה בהכנסה.

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כא. רכישת מניות נורסטאר:

ביום 26 בינואר 2022, הפכה החברה לבעלת עניין בחברת נורסטאר החזקות אינק בע"מ (להלן: "נורסטאר"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה, ורכשה מצדדים שלישים 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 היוו 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 שלישים 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, אשר היה נמוך בכ-35% מההון העצמי למניה של נורסטאר לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של נורסטאר ליום 30 בספטמבר 2021.

מניות נורסטאר הנרכשות (7,079,401 מניות) היוו 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, 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 החברה בעסקה אחת (למעט מניות נורסטאר המוחזקות על ידי החברה), ככל שתהיה רכישה כאמור. בנוסף, הובהר כי אם בית משפט בישראל או רשות מוסמכת בישראל יקבעו (למעט בהליך שהחברה פתחה בו) כי בשל ההתחייבות יש לראות בחברה כבעלת שליטה משותפת עם קבוצת 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. דירקטוריון החברה החליט על השתתפות החברה בהנפקת הזכויות (חלק החברה כ-14 מיליון ש"ח).

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

נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה ב-9.02 מיליון מניות נורסטאר, המהוות נכון למועד דוח זה כ-14.64% מזכויות ההצבעה בנורסטאר וכ- 14.75% מהונה המונפק והנפרע של נורסטאר.

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 מוגן (להלן - "חברת הדיור המוגן").

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כב. כניסה לתחום הדיור המוגן (המשך):

במסגרת ההחלטה התקשרה חברת הדיור המוגן באמצעות חברה בת של חברת הדיור המוגן (להלן - "חברה נכדה") עם מועדון נווה אביב בכפר שמריהו בע"מ אשר מוחזקת במלואה על ידי ישרס חברה להשקעות בע"מ, שהינה צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "המוכרת") בהסכם מותלה לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין בכפר שמריהו בשטח של כ-8.4 דונם עליהם פועל בית הדיור המוגן ("ההסכם", "המקרקעין" ו- "בית הדיור המוגן", בהתאמה) (המקרקעין ובית הדיור המוגן יחד: "הנכס").

בתמורת לרכישת הנכס 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.

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 שח לחברה הנכדה.

בסוף שנת 2022, החלה החברה בעבודות שיפוץ ושדרוג של הבית בכפר שמריהו. בכוונת החברה לשפץ ולחדש את כלל יחידות הדיור הקיימות בבית כך שלאחר השיפוץ יכלול הבית בכפר שמריהו יחידות דיור חדשות אשר מרביתן בגודל של 2 חדרים לפחות ויתאפיינו ברמת גימור גבוהה. כמו כן, במסגרת השיפוץ צפויים כל חלקי הבית לרבות החללים המשותפים לעבור שדרוג. בנוסף, יוקמו מתקנים משותפים חדשים כגון חדר כושר, ספריה וחדרי חוגים.

בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2023 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 6.2 מיליון ש"ח בגין הנכס בעקבות התקדמות עבודות השיפוץ (בשנת 2022 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 28.4 מיליון ש"ח בגין הנכס בעקבות ניצול של כ-1,500 שטחים קיימים נוספים להשכרה).

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 שלישים 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 כ54% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, במצבם As-Is, כשהם נקיים וחופשיים, ותיכנס בנעלי חלק מהמוכרים בהסכם השכירות של המבנה הקיים על המקרקעין (להלן יחד: "הממכר").

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כג. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב (המשך):

(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"), שולמה למוכרים ביום 15 בפברואר 2023 שולמה יתרת התמורה בסך כ-56.5 מיליון ש"ח למוכרים בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר, במצבו As-Is כשהוא נקי וחופשי וכנגד מסירת מסמכים ואישורים.

(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 אלפי מ"ר למגורים ותעסוקה. בכוונת החברה להגיש תב"ע להגדלה משמעותית של זכויות הבניה לשימושי מגורים/מלונאות ומשרדים.

ביאור 16 - הון מניות

א. הון רשום:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	באלפים	
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.	1,500,000	1,500,000

ב. הון מונפק:

	מספר המניות		הון המניות		פרמיה על המניות	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	באלפים		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. שנפרעו במלואן	322,566	282,359	3,226	3,026	1,110,527	941,186

ג. הזכויות הנלוות למניות:

מניות החברה בנות 0.01 ע.נ. מקנות זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה. המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ד. 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.

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

ה. 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.

ביאור 16 - הון מניות (המשך):

ו. חלוקת דיבידנד:

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.

ביום 13 באפריל 2023, החברה חילקה דיבידנד בסך כ-8.26 אגורות למניה ובסכום כולל של 25 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 14-10 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
עלות:	
ליום 1 בינואר 2023	304,249
תוספות	46,659
ליום 31 בדצמבר 2023	350,908
פחת שנצבר:	
ליום 1 בינואר 2023	37,311
הוצאות פחת	21,078
ליום 31 בדצמבר 2023	58,389
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	292,518

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש	21,078	17,805
הוצאות פחת שהוונו לנכס בהקמה	581	-
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	13,894	11,057

ביאור 18 - דוח על השינויים בהון

א. קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	(74,306)	(72,293)	(72,302)
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	7,513	(2,013)	(9)
יתרה לסוף השנה	(66,792)	(74,306)	(72,293)

קרן הון מהפרשי שער נובעת מתרגום הפריטים בדוחות הכספיים של פעילויות חוץ של הקבוצה לש"ח.

ב. זכויות שאינן מקנות שליטה

ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 כלולות יתרות בגובה 540 אלפי ש"ח ו- 551 אלפי ש"ח, בהתאמה בגין השקעות הוניות, נושאות תשואה שנתית.

כמו כן, נקבע כי ההשקעות ההוניות כאמור יוחזרו לשותפים (לרבות ריבית בגין סכום הקרן הנפרע) פרו ראטה בהתאם לשיעור ההשקעות ההוניות של כל אחד מבעלי המניות ובשליטת החברה בלבד.

ביאור 19 - הכנסות

א. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בפרויקט "רמת השרון" - ראה ביאור 15ה'	22,160	314,978	(1,175)
בפרויקט "הצוק הצפוני"	6,216	-	-
בפרויקט "עתלית" - ראה ביאור 15ג'	2,000	4,256	10,884
בפרויקט "קריית ביאליק"	1,470	-	-
בפרויקט "הוד השרון מערב"	1,061	2,902	3,702
פרויקט "בית הנערה" הוד השרון- ראה גם ביאור 15יח'	-	440,800	-
בפרויקט "שביל התפוזים" - ראה ביאור 15ז'	(345)	12,194	29,169
בפרויקט "ביזנס וילאג'" - ראה ביאור 15יג'	(1,000)	-	51,890
בפרויקט "הרכבת"- ראה ביאור 15 טו'	(1,750)	244,782	-
בפרויקט "סאנסט" - ראה ביאור 15יא'	-	-	9,366
אחרים	-	4,617	983
	29,812	1,024,529	104,819

ב. הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות חדרים	200,427	180,887	86,858
הכנסות מזון ומשקאות	83,264	62,925	27,559
הכנסות מהפעלת מתחם חמי טבריה	15,651	7,657	-
הכנסות אחרות (*)	10,566	11,615	6,735
	309,908	263,084	121,152

(*) כולל הכנסות מדמי ניהול.

ביאור 20 - עלות הפעלה וניהול בתי מלון

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ונלוות לשכר	113,084	107,328	39,637
שכר דירה ואחזקת משרד	12,741	13,593	1,245
אחזקה ואירוח בתי מלון	79,447	71,730	38,307
פחת והפחתות	42,829	36,347	25,941
שיווק קידום ופרסום	13,626	11,778	1,888
משרדיות ואחרות	5,312	5,009	1,036
דמי ניהול	556	1,442	1,415
אחזקת מתחם חמי טבריה ומכללה	5,498	2,453	-
שירותים מקצועיים	4,652	3,268	579
	277,745	252,948	110,048

ביאור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ונילוות לשכר	18,388	17,840	14,203
שירותים מקצועים	10,412	7,523	5,578
דמי ניהול ובונוס ליו"ר ומנכ"ל	4,782	11,182	11,182
היטלים ואגרות	241	329	500
אגרות בורסה ורשות ניירות ערך	188	88	312
נסיעות לחו"ל	168	538	53
משרדיות	4,441	4,064	3,343
אחזקת נכסים	1,432	1,110	1,041
תרומות ומתנות	733	1,485	1,043
ביטוחים	1,325	1,090	502
פחת רכוש קבוע	2,465	2,521	2,282
חובות מסופקים	800	-	987
אחרות	563	1,151	1,217
	45,938	48,921	42,243

ביאור 22 - הוצאות שיווק ומכירה

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שיווק קרקעות בישראל	8,974	19,992	10,785
שיווק קבוצות רכישה	118	-	437
שיווק דירות ומשרדים בפרויקטים יזמיים	13,189	6,970	4,750
תיווך פרויקט כללי	2,064	3,387	3,692
פרסום כללי	9,680	11,895	8,150
	34,025	42,244	27,814

ביאור 23 - הכנסות מימון

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות	49,434	25,524	8,960
ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות לאחרים	3,232	641	561
ריבית מוסדות	2,121	451	139
ריבית פיקדונות	6,932	1,850	177
אחרות	-	80	17
	61,719	28,546	9,854

ביאור 24 - הוצאות מימון

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)	61,498	56,700	28,727
ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות מאחרים	3,536	7,813	4,055
מימון בגין אגרות חוב	23,738	32,790	25,150
מימון בגין התחייבות בגין חכירה	13,894	11,058	4,636
שינוי בשווי הוגן הלוואות לחברות מוחזקות	3,633	3,674	3,607
עמלות בנק	4,758	2,326	1,928
ריבית מוסדות	2	2,605	221
	111,059	116,966	68,324

(*) בהתאם למפורט בביאור 2יא' - 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 בסך של כ-147 מיליון ש"ח למלאי המקרקעין ולמלאי בניינים בתכנון והקמה של החברה וכ-42 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה.

ביאור 25 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(הפסד) רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה:			
מפעילות נמשכת	(55,738)	268,758	571,015
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה	305,266	295,340	280,794

ב. רווח מדולל למניה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(הפסד) רווח ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה:			
מפעילות נמשכת	(55,738)	268,758	571,015
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה	305,266	295,340	280,794
התאמות:			
כתבי אופציה למניות במחזור	-	-	161
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה	305,266	295,340	280,955

ג. לא קיימים מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה.

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים

א. כללי:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הפיננסים הנובעים משימוש במכשירים פיננסים:

- 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 פיננסים מקומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסים הקשורים לפעילות הקבוצה. האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי סמנכ"ל הכספים.

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים:		
מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש	205,527	265,057
נכסים פיננסים בשווי הוגן	94,889	740,191
הלוואות וחייבים	919,035	855,333
	1,219,451	1,860,581
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	5,172,144	5,329,532
זכאים ויתרות זכות	100,105	149,005
	5,272,249	5,478,537

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. במהלך שנת 2023 לא חל שינוי בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

	נכסים		התחייבויות	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מטבע אירו	-	1,919	91	844
מטבע רובל	144,290	133,627	-	-
מטבע דולר	717	550	-	-
מטבע פאונד	4,813	4,032	-	-

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון מטבע חוץ (המשך)

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

החשיפה העיקרית של הקבוצה בגין מטבע חוץ 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.

השפעה על הרווח הכולל וההון של תיסוף ופיחות של 10% ו-20% במטבע הרובל מול השקל לפני השפעת מס:

	השפעת מטבע רובל ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 10% בשע"ח	2,625	1,581
רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 20% בשע"ח	5,250	3,161
הפסד מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - ירידה של 10% בשע"ח	(2,625)	(1,581)
הפסד מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - ירידה של 20% בשע"ח	(5,250)	(3,161)

ה. סיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2023 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית (פריים) השוק הנובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ישראלים בסך של כ- 3,543 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 מדובר בסך של כ-3,797 מיליון ש"ח) הנושאים רבית 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.

להלן ההשפעה התזרימית של עליה 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	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השפעה תזרימית	(35,430)	(38,481)

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2023

	בשקל חדש צמוד מדד המחירים	במטבע אירו או בהצמדה אליו	במטבע רובל או בהצמדה אליו	במטבע פאונד או בהצמדה אליו	במטבע דולר או בהצמדה אליו	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים:							
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	-	717	199,672	200,389
מזומן מוגבל בשימוש	-	-	-	-	-	5,138	5,138
נכסים פיננסים בשווי הוגן	-	-	-	-	-	94,889	94,889
חייבים בגין מכירת מקרקעין	43,888	-	-	-	-	18,193	62,081
חייבים ויתרות חובה	35,305	-	-	4,813	-	108,508	148,626
הלוואות לחברות מוחזקות	-	-	144,290	-	-	564,038	708,328
	79,193	-	144,290	4,813	717	990,438	1,219,451
התחייבויות פיננסיות:							
ספקים	-	87	-	-	-	28,216	28,303
זכאים ויתרות זכות	19,229	4	-	-	-	52,569	71,802
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	191,255	-	-	-	-	3,758,169	3,949,424
התחייבות בגין חכירות	301,193	-	-	-	-	15,542	316,735
אגרות חוב	-	-	-	-	-	876,210	876,210
הלוואות מאחרים	-	-	-	-	-	29,775	29,775
	511,677	91	-	-	-	4,760,481	5,272,249

ליום 31 בדצמבר 2022

	בשקל חדש צמוד מדד המחירים	במטבע אירו או בהצמדה אליו	במטבע רובל או בהצמדה אליו	במטבע פאונד או בהצמדה אליו	במטבע דולר או בהצמדה אליו	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים:							
מזומנים ושווי מזומנים	-	586	-	-	550	203,415	204,551
מזומן מוגבל בשימוש	-	-	-	-	-	60,506	60,506
נכסים פיננסים בשווי הוגן	-	-	-	-	-	740,191	740,191
חייבים בגין מכירת מקרקעין	30,873	-	-	-	-	27,229	58,102
חייבים ויתרות חובה	45,051	1,333	-	4,032	-	110,022	160,438
הלוואות לחברות מוחזקות	-	-	133,627	-	-	503,166	636,793
	75,924	1,919	133,627	4,032	550	1,644,529	1,860,581
התחייבויות פיננסיות:							
ספקים	-	469	-	-	-	50,203	50,672
זכאים ויתרות זכות	20,808	375	-	-	-	77,150	98,333
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	176,503	-	-	-	-	3,862,061	4,038,564
התחייבות בגין חכירות	270,250	-	-	-	-	14,165	284,415
אגרות חוב						962,617	962,617
הלוואות מאחרים	-	-	-	-	-	43,936	43,936
	467,561	844	-	-	-	5,010,132	5,478,537

ביאור 26 - 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, חברת המלונאות 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 2023.

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 הסכמי הקצאת מסגרות האשראי לחברי קבוצות הרכישה כוללים בין היתר את תשלומי דמי הניהול להם זכאית הקבוצה.

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 יצויין כי לאור מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראניה (ראה פרטים בביאור 8ב(4)2(1)) והסנקציות ההדיות הקיימות ישנם מגבלות משמעותיות על הוצאת כספים מרוסיה. החברה בוחנת דרכים להוצאת כספים אלה. אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך מתי והאם יבוטלו הסנקציות האמורות.

ביאור 26 - 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	משנתיים עד שלוש	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 4 שנים	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2023:						
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	2,817,188(*)	922,769	83,874	36,122	372,947	4,232,900
זכאים ויתרות זכות (כולל ספקים)	89,594	-	-	-	-	89,594
התחייבות בגין חכירה	28,663	29,293	29,376	28,373	264,665	380,370
אגרות חוב	118,563	293,650	301,915	298,934	-	1,013,063
הלוואות מאחרים	4,162	6,012	2,109	2,077	22,624	36,984
	3,058,170	1,251,724	417,274	365,506	660,236	5,725,911

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד שלוש	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 4 שנים	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2022:						
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	1,778,206	1,671,880	567,758	33,542	368,790	4,422,176
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
	2,058,075	1,806,732	874,506	352,910	829,826	5,922,049

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת הלוואות למימון רכישת מקרקעין (מלאי או נדלן להשקעה), בסך של 2,540 מליון ש"ח, העומדות לפרעון במהלך שנת 2024. החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם תאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואות נכון למועד הדוח.

(**)בחודש מרס 2024 חתמו החברה והשותף על מכתב לפיו ככל שיידרש, מעבר לכל האמור לעיל, וככל שזה יהיה נחוץ היא מתחייבת להעמיד לאיי סי אר את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה למשך 12 חודשים מתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי.

ביאור 27 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווים ההוגן 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 ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2023:				
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	94,889	-	-	94,889
נדל"ן להשקעה:				
בישראל	-	-	2,565,706	2,565,706
בפולין	-	-	14,362	14,362
סה"כ נדל"ן להשקעה	-	-	2,580,068	2,580,068
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי	94,889	-	2,580,068	2,674,957

	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2022:				
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	740,191	-	-	740,191
נדל"ן להשקעה:				
בישראל	-	24,060	2,250,988	2,275,048
בפולין	-	-	11,634	11,634
סה"כ נדל"ן להשקעה	-	24,060	2,262,622	2,286,682
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי	740,191	24,060	2,262,622	3,026,873

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

	נדל"ן להשקעה		
	בישראל	בפולין	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	2,250,988	11,634	2,262,622
מעבר מרמה 2 לרמה 3	24,060	-	24,060
רכישות ומכירות	167,198	-	167,198
מעבר ממקדמות נדל"ן להשקעה	26,263	-	26,263
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	35,721	-	35,721
ברווח או הפסד	61,476	1,914	63,390
ברווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:			
התאמות הנובעות מהתחייבות למתן שירותי בנייה	-	-	-
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	-	814	814
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2,565,706	14,362	2,580,068

	נדל"ן להשקעה		
	בישראל	בפולין	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022	1,514,500	10,912	1,525,412
מעבר מרמה 2 לרמה 3	441,532	-	441,532
רכישות ומכירות	(42,555)	-	(42,555)
מעבר ממקדמות נדל"ן להשקעה	3,685	-	3,685
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	4,200	-	4,200
ברווח או הפסד	304,663	-	304,663
ברווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:			
התאמות הנובעות מהתחייבות למתן שירותי בנייה	24,963	-	24,963
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	-	722	722
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	2,250,988	11,634	2,262,622

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)
	2023	2022			
נדל"ן להשקעה:					
קרקע בישראל:					
קרקע קדימה צורן	19,400	17,800	שיטת ההשוואה	מחיר לדונם	280 אלפי ש"ח לדונם
קרקעות בהרצליה פיתוח	98,122	93,326	שיטת ההשוואה	מחיר ממוצע למ"ר מבונה	8,500 ש"ח למ"ר (ממוצע משוקלל)
ישראל קנדה בסיטי	160,700	157,360	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר מבונה	מסחר- 22,000 ש"ח למ"ר תעסוקה- 10,000 ש"ח למ"ר
שדה דב	42,000	40,250	שיטת השוואה	מחיר למ"ר מבונה	מסחר - 25,000 ש"ח למ"ר
צומת ערים	388,500	397,300	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר מבונה	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 למ"ר
קרקע בחו"ל:					
קרקע בפולין	14,362	11,634	שיטת ההשוואה	מחיר ממוצע למ"ר	45 זלוטי למ"ר
משרדים להשכרה:					
משרדים להשכרה בישראל	462,414	460,370	שיטת ההיוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לקרקע, למשרדים ומסחר	שכ"ד למ"ר % היוון מחיר השוואה למ"ר מבונה קרקע	40-197 ש"ח למ"ר(כולל מחסנים) 5.35%- 7.5% 8,500 ש"ח למ"ר
מסחר להשכרה:					
מסחר להשכרה בישראל	481,453	474,444	שיטת ההשוואה ו/או היוון הכנסות	שכ"ד למ"ר % היוון	65-266 ש"ח למ"ר(כולל מחסנים) 6.75%- 10%

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)
	2023	2022			
נדל"ן להשקעה בהקמה:					
בישראל:					
דה וינצ'י משרדים	65,133	60,438	גישת היוון הכנסות	שכ"ד למ"ר % היוון	175-200 ש"ח למ"ר 7%-7.5%
מידטאון ירושלים	460,100	381,600	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר מבונה	מסחר- 10,000 ש"ח למ"ר תעסוקה- 4,500 ש"ח למ"ר מגורים להשכרה- 15,000 ש"ח למ"ר מלונאות בנוי- 10,500 ש"ח למ"ר זכויות מלונאות- 7,000 ש"ח למ"ר
דיור מוגן:					
בישראל:					
כפר שמריהו	222,000	168,100	היוון תחזית תזרים מזומנים	שיעור היוון שיעור תחלופה שנתי של דיירים שיעור רווח יזמי להשלמת הפרויקט	8%-7.75% 10% 10%

לגבי נדל"ן להשקעה, השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים מדווח להנהלת החברה את ממצאי מדידות השווי ההוגן, וזו האחרונה בוחנת, בעזרת ועדת הדוחות הכספיים של החברה, את נאותות הנתונים ומתודולוגיית ההערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

מודל התמחור של החברה נבחן אחת לשנה ובמידת הצורך מכויל על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

ביאור 27 - 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:

	ערך בספרים		שווי הוגן	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות:				
אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (1)	108,050	167,081	107,236	164,108
אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם (1)	768,592	812,897	776,543	752,305
	876,642	979,979	883,779	916,413

(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.

ביאור 28 - 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. תוצאות מגזר נדל"ן להשקעה בישראל כולל את השינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

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 בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.
מגזר ג' - נדלן להשקעה בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.
מגזר ד' - מגזר מלונות:	מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.
מגזר ה' - מקרקעין ברוסיה:	מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.
מגזר ו' - אחרים:	מייצג בעיקר את פעילות החברה בייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן, דיור מוגן, ניהול חניונים ובפרויקט בפולין.

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. פירוט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	הקמת פרויקטים בישראל	מקרקעין בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	מלונות	מקרקעין ברוסיה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	893,562	79,785	65,707	309,908	34,177	27,754	(776,430)	634,463
תוצאות המגזר	99,797	51,562	115,100	31,374	21,935	6,335	(126,572)	199,531
הוצאות שאינן מיוחסות								(56,217)
רווחי חברות מוחזקות								34,848
הוצאות מימון								(263,654)
הכנסות מימון								61,719
רווח לפני מסים על ההכנסה								(23,773)
נכסי המגזר	4,618,497	1,217,400	3,203,803	958,434	202,920	249,640	(1,869,235)	8,581,459
התחייבויות המגזר	(3,602,063)	(587,811)	(1,646,202)	(744,827)	(84,179)	(125,272)	1,264,653	(5,525,701)

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. פירוט: (המשך)

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

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. פירוט: (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021							
	הקמת פרויקטים בישראל	מקרקעין בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	מלונות	מקרקעין ברוסיה	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	134,495	121,623	46,657	121,153	1,245	12,931	268,834	706,938
תוצאות המגזר	5,904	94,433	573,127	25,182	51	4,100	(215,117)	487,680
הוצאות שאינן מיוחסות								(54,365)
רווחי חברות מוחזקות								175,426
הוצאות מימון								(64,717)
הכנסות מימון								205,554
רווח לפני מסים על ההכנסה								749,578
נכסי המגזר	4,375,447(*)	953,020	3,157,830	615,263	191,870	43,175	(1,169,519)(*)	8,167,087
התחייבויות המגזר	(4,025,781)(*)	(483,097)	(1,688,682)(*)	(454,985)	(84,179)	(891)	1,029,117	(5,708,498)

(*) סווג מחדש.

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה:		
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM" (5)	4,813	4,932
הכנסות לקבל דמי שיווק פרוייקט "בראשית" (6)	608	728
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק חברה כלולה (7)	7,338	11,601
	12,759	17,261
זכאים ויתרות זכות:		
בעלי מניות (2)	(78)	(90)
דירקטורים (29ב')	(158)	(174)
	(236)	(264)

(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 ההוצאות), הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד.

ביום 22 בדצמבר 2022, אישרו חברי ועדת התגמול וביום 2 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך הסכמי הניהול עם רוזן וטוכמאייר אשר יחול מיום 1 בינואר 2023. בהתאם להסכם הניהול רוזן וטוכמאייר 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:

(א) תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י אסף טוכמאייר תיהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול קבוע החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום תקופת ההסכם ביום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-180 אלפי ש"ח לחודש (בהשוואה לתגמול של כ-173 אלפי ש"ח לחודש לפני אישור הסכם הניהול החדש).

(ב) תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י ברק רוזן תיהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול קבוע החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום תקופת ההסכם ביום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-219 אלפי ש"ח לחודש (בדומה לתגמול שהיה קיים עד אותו מועד).

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(2) הסכמי ניהול: (המשך)

(ג) 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**"):

(1) 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.

(2) 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).

(ד) 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 שערוך לבעלי מניות החברה, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים התקין, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינוטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינוטרלו רווחי/הפסדי שיערוך. היה והתוצאה תהיה שלילית לא ישולם כל בונוס והתוצאה השלילית הנ"ל תילקח בחשבון לצורך חישוב הבונוס בשנה/בשנים הבאות. היה והתוצאה תיהיה חיובית, הסכום העודף יועבר לשנים הבאות.

(ה) 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.

להלן פירוט שיעור המענק מהרווח לפני מס:

רווח לפני מס (מיליון ש"ח)	% מהרווח לפני מס	מענק מקסימלי למדרגה (מיליוני ש"ח) לכל אחד מהתפקידים	מענק מצטבר (מיליוני ש"ח) לכל אחד מהתפקידים
		-	-
0	אין זכאות למענק		
65 =>	אין זכאות למענק	-	-
65-80	2.0%	0.3	0.3
80-95	2.75%	0.4125	0.7125
95-110	3.5%	0.525	1.2375
110-120	3.75%	0.375	1.6125
120-140	4.0%	0.8	2.4125
140-160	4.14%	0.828	3.2405
			(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.

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(3) הסכם שכירות והשתתפות בהוצאות החברה:

החל משנת 2017 החברה שוכרת מידי שנה את 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.

(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 ההקלות") מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקטי נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

נכון למועד הדוח הכירה החברה בשנת 2023 בכ- 0.8 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ- 0.2 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 2023 בהכנסות בגין שיווק הפרויקט בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח (בשנת 2022 הכנסות שיווק בסך כ- 0.7 מיליון ש"ח).

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(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 לפאנגאיה בשנת 2022 הלוואה לטובת אגרת חוב בסכום מצטבר של כ-450 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023 החברה המירה הלוואות נוספות לאגרות חוב לפי צרכי פאנגאיה בסכום מצטבר של 75 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 וביום 31 בדצמבר 2023 בהתאמה כנגד העמדתן מחדש על פי הסכם באותם תנאים (בסך של כ-602.8 מיליון ש"ח).

ב. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ולצדדים קשורים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
דמי ניהול, בונוס והחזר הוצאות לבעלי השליטה (א)	4,782	11,182	11,182
מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום	2	2	2
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה	655	689	578
מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום	3	3	3

(א) ראה ביאורים 29א'(2) לעיל.

ביאור 30 - שעבודים ובטוחות

להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין פרויקט "אחד העם", פרויקט "סאנסט", פרויקט "עמק ברכה"-חלק המגורים, פרויקט "לפיד", פרויקט "מידטאון ירושלים" - חלק המגורים, פרויקט "ישראל קנדה בסיטי" - חלק המגורים, פרויקט "רמת השרון", פרויקט "שדה דב" ופרויקט "בית הנערה" שועבדו כל זכויות החברה הקשורות בפרויקטים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	2,289,368	2,723,140

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 "דה וינצ'י"- החלק המניב, פרויקט "שדה דב"- החלק המניב", פרויקט "עמק ברכה"- החלק המניב, פרוייקט "כפר שמריהו" ופרויקט "מגדל צומת ערים" שועבדו הנכסים והזכויות הנלוות לבנקים המממנים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,250,874	1,051,696

ביאור 31 - מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,400 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות, כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בכל הקשור לדרוג האשראי של ישראל: בחודש אוקטובר 2023 בסמוך לאחר פרוץ המלחמה הודיעו חברות הדירוג Moody's ו- Fitch כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג, כן הודיעה חברת הדירוג S&P על על הורדת תחזית דירוג האשראי של ישראל מיציבה לשלילית אך הותירה את הדירוג הקיים ללא שינוי. בפברואר 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל עם תחזית שלילית ואפשרות להורדת דירוג נוספת אם תיפתח מלחמה בחזית הצפונית בעוצמה מלאה. בהודעתה ציינה Moody's כי המשך הלחימה מעלים את הסיכון הפוליטי ומחלישים את הגוף המחוקק ואת החוסן הפיננסי של מדינת ישראל בעתיד הקרוב.
חברת דירוג האשראי Moody's הורידה לאחר תאריך הדוח את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 מרמה של A1.

ביאור 31 - מלחמת "חרבות ברזל" (המשך):

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

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

בכל הנוגע להיבט השיווק, בסמוך לאחר פרוץ המלחמה שוק המגורים חווה האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות (המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה), אך החל מחודש דצמבר 2023 החלו להרגיש עליה בביקושים לדירות. יצויין שלמרות ההאטה שחלה כאמור הצליחה החברה לשווק דירות בפרויקטים שדה דב ומידטאון ירושלים. במהלך הרבעון הרביעי, נחתמו בעיקר חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 182 דירות בהיקף כולל של כ-733 מיליון ש"ח כולל מע"מ. כמו כן, נמכרו 4 קומות משרדים בפרויקט ורטיקל סיטי בהיקף של כ-207 מיליון ש"ח כולל מע"מ. החל מתחילת השנה ועד לסמוך לפרסום הדוח נחתמו חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 152 דירות בהיקף כולל של כ-1 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. כמו כן, נמכרו שטחי משרדים נוספים בפרויקט ורטיקל סיטי בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח כולל מע"מ .

לגבי נכסיה המניבים של החברה, בסמוך לאחר פרוץ המלחמה היתה ירידה בפעילות העסקית של חלק מהשוכרים ועל כן החברה העניקה ברבעון הרביעי של שנת 2023 הקלות כגון פריסת תשלומים וזאת באופן נקודתי ולאחר בחינה של המצב לחלק מהשוכרים (בעיקר במסחר במידטאון תל-אביב) . החל מתחילת שנת 2024 עם עליית היקף הפעילות חזרו רוב רובם של השוכרים לשלם שכ"ד ללא הקלות. להערכת החברה בשלב זה לא צפויה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה כתוצאה מכך ונראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה.

ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 לאור היות מלונות החברה בתפוסה גבוהה בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאת עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. יחד עם זאת, התמשכות ו/או החרפת מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על ענף התיירות בכללותו (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ) עלולה להשפיע על היקף הביקושים למלונות החברה ולהשפיע על תוצאותיה העסקיות של הפעילות המלונאית של החברה במהלך הרבעונים הקרובים, אשר בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפם.

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

ביאור 31 - מלחמת "חרבות ברזל" (המשך):

מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם, וכן על היקף ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה (מה שעלול להוביל להפרת קובננטים הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה החברה).

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

ביאור 32 - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון:

בהמשך לאמור בבאור 15ה', לאחר תאריך המאזן, ביום 29 בפברואר 2024 החברה קיבלה לידיה את פרוטוקול הועדה לפיו החליטה הועדה על אישור תוכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור בהתאם לזכויות שאושרו ערב אישור הפקדת התוכנית.

ב. מלון שלום:

ב
בהמשך לאמור בבאור 15יד', לאחר תאריך המאזן, חתמה חברת המלונאות על הסכם שכירות וניהול בית מלון "שלום" בירושלים אשר כולל 288 חדרים. תחילת תקופת השכירות הינה ביום 01 לאפריל 2024. יש לציין כי ההסכם ומימושו מותנה בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, אשר טרום התקבל נכון למועד פרסום הדוח.

ג. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:

ביום 26 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה.

אירועים לאחר תקופת הדוח בחברות כלולות

א. איי סי אר- מכירת אחזקות בחברת ראם הירקון

ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה איי סי אר בהסכם למכירת אחזקותיה (50%) בחברת אי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן: "חברת הירקון") לשותף בחברת אי סי אר הירקון, המהווה גם צד קשור לאיי סי אר. סך התמורה בעסקה הינו כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליוני ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון) .
המכירה תתבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה:

א. בשלב ראשון – מכירה של 48% מאחזקות איי סי אר בחברת הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת הירקון) בתמורה לסך של 26.4 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון. במועד החתימה על ההסכם התקבל סך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיתרה תשולם בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר.

ב. בשלב שני - לאיי סי אר ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות איי סי אר בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת אי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליוני ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון . האופציה ניתנת למימוש החל מיום 15 ביולי 2024 למשך 30 ימים. התשלום עבור האופציה יבוצע לא יאוחר מ-14 ימים ממועד מסירת הודעת המימוש. תנאי מתלה לעסקה הינו אישור מהבנק המממן של פרויקט הירקון להעברת המניות ושחרור איי סי אר מכל התחייבויותיה וערבויותיה בקשר עם חברת הירקון. ככל שיתקיים התנאי המתלה וגם האופציה תמומש תרשום איי סי אר רווח כתוצאה מהעסקה האמורה בסך של כ- 26 מיליוני ש"ח לפני מס (חלק החברה- 13 מיליוני ש"ח) וייווצר לאיי סי אר תזרים חופשי בסך של כ-47 מיליוני ש"ח.

ביאור 32 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך):

אירועים לאחר תקופת הדוח בחברות כלולות (המשך):

ג. בשלב שלישי - במקרה בו מומשה האופציה כאמור לעיל, לאיי סי אר זכות לחייב את השותף, ולשותף זכות לחייב את איי סי אר למכור לה את המניה הנותרת בידי איי סי אר המהווה 1% מהחברה ו-2% מהחזקות אי סי אר בחברה וכן את החלק הרלוונטי בהלוואת הבעלים במחיר שמשקף את מחיר מניות האופציה דהיינו 1.1 מיליוני ש"ח. סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד מימוש הפעימה השנייה ועד לתשלום בפועל בצרוף הלוואות בעלים שיוזרמו עד לאותה עת בצירוף ריבית.

החל מחתימת ההסכם ועד תום מימוש האופציה השותף יזרים 99% מהלוואות הבעלים שידרשו לאיי סי אר לצורך פעילותה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2023

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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. 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 ולבצעה 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 26 במרץ, 2024

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות על המצב הכספי

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	ב'	111,980	63,205
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		5,585	6,840
חייבים ויתרות חובה		34,773	34,362
מלאי מקרקעין	ג'	66,656	69,979
יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות	ז1'	55,476	98,753
		274,470	273,139
נכסים לא שוטפים			
רכוש קבוע		1,225	2,483
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	ז1'	2,947,726	3,120,113
חייבים ויתרות חובה		2,389	2,892
נכסים אחרים		3,207	3,207
		2,954,547	3,128,695
		3,229,017	3,401,834

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות על המצב הכספי

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
ספקים	ד1'	1,056	15,986
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	ד2'	21,402	76,416
חלויות שוטפות של אגרות חוב	ד2'	88,262	58,521
מקדמות מלקוחות	ד1'	1,757	1,757
הלוואות מאחרים	ד2'	256	18,801
זכאים ויתרות זכות	ד1'	7,706	27,952
		120,439	199,433
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	ד2'	-	76,146
אגרות חוב	ד2'	851,905	937,757
התחייבויות בשל הטבות לעובדים		153	153
הלוואות מאחרים	ד2'	1,700	1,700
מסים נדחים	ו'	25,670	50,779
		879,426	1,066,535
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות		3,226	3,026
פרמיה על מניות		1,110,527	941,186
קרנות אחרות		(1,427)	1,606
קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו		30,491	30,491
יתרת רווח		1,153,125	1,233,863
קרן מתרגום דוחות כספיים		(66,792)	(74,306)
		2,229,150	2,135,866
		3,229,017	3,401,834

26 במרץ, 2024

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

הנתונים המצורפים 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		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:			
הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת	4,801	10,977	5,852
הכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה	-	2,210	1,177
הכנסות מדמי ניהול וייזום מחברות מוחזקות (ראה ביאור ו'(2)א')	-	264,983	-
הכנסות שיווק מחברה מוחזקת	7,173	8,728	17,175
הכנסות משיווק ותיווך	1,875	9,097	7,268
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	7,277	8,502	3,702
הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה	457	460	251
הכנסות אחרות	222	-	-
סה"כ הכנסות	21,805	304,957	35,425
עלות מכירת מקרקעין	(3,905)	(9,187)	(945)
הוצאות אחרות	(1,791)	(19)	(55)
הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה	(38,804)	(58,651)	(50,550)
(הפסד) רווח תפעולי	(22,695)	237,100	(16,125)
הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(1,123)	(196,239)	10,569
הכנסות מימון	16,274	5,987	2,404
הוצאות מימון	(31,971)	(49,086)	(28,066)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	56,484	52,509	31,030
רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות	16,969	50,271	(188)
(הפסד) רווח מחברות מוחזקות	(95,551)	209,696	615,914
(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה	(78,582)	259,967	615,726
הכנסות (הוצאות) מס	22,844	8,791	(44,711)
(הפסד) רווח לשנה	(55,738)	268,758	571,015
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	7,514	(2,013)	9
הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס	(782)	4,988	(3,719)
סה"כ (הפסד) רווח כולל המיוחס לחברה	(49,006)	271,733	567,305

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
(הפסד) רווח נקי המיוחס לחברה	(55,738)	268,758	571,015
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
שערוך אגרות חוב	2,866	2,317	1,605
הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,123	196,456	(10,569)
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות	95,551	(209,696)	(615,914)
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות	(56,029)	(56,112)	(31,209)
ריבית שהתקבלה מחברה מוחזקת	33,500	-	-
שערוך הלוואות מאחרים	(60)	192	-
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים	(1,411)	1,477	(15)
הכנסות לקבל מחברה מוחזקת	(15,814)	(274,517)	40,423
פחת והפחתות	1,509	1,418	1,236
	61,235	(338,465)	(614,444)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(387)	(6,803)	3,586
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	3,323	(5,806)	(2,408)
עלייה במקדמות מלקוחות	-	834	-
(ירידה) עלייה בספקים	(14,928)	8,924	(4,617)
(ירידה) עלייה בזכאים ויתרות זכות	(20,246)	8,274	12,814
מסים נדחים, נטו	(25,109)	(8,362)	40,885
	(57,347)	(2,939)	50,260
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת של החברה	(51,850)	(72,646)	6,831

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
רכישת רכוש קבוע	(251)	(615)	(924)
רכישת נכסים אחרים	-	(3,207)	-
מכירת (רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נטו	132	(132,572)	(59,164)
החזר הלוואות (השקעה) בחברות מוחזקות, נטו	162,937	(117,341)	(675,223)
הלוואה לשוכר בחברה הבת	479	455	433
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	163,297	(253,280)	(734,878)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
הנפקת אגרות חוב	-	152,357	674,755
פירעון אגרות חוב	(58,977)	(14,744)	(204,333)
מימוש אופציות, נטו		-	1,287
הנפקת מניות, נטו	169,540	140,137	243,707
קבלת הלוואה מאחרים	-	5,852	-
פירעון הלוואה מאחרים	(18,485)	(22,500)	-
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	(26,000)	26,000	-
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	-	125,000	-
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(103,750)	(27,500)	(5,000)
תשלום דיבידנד לבעלי המניות	(25,000)	(36,000)	(20,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	(62,672)	348,602	690,416
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	48,775	22,676	(37,631)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	63,205	40,529	78,160
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	111,980	63,205	40,529

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כ ל ל י:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

(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, ההוצאות 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 ההוצאות 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
ליום 31 בדצמבר, 2023:		
מזומנים ושווי מזומנים	111,980	111,980
ליום 31 בדצמבר, 2022:		
מזומנים ושווי מזומנים	63,205	63,205

ג. מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי מקרקעין:		
עלות מקרקעין פרויקט "תכלת"	177	177
עלות מקרקעין פרויקט "הצוק הצפוני"	60,230	63,400
עלות מקרקעין פרויקט "הוד השרון 2"	2,578	2,731
עלות מקרקעין אחרים	3,671	3,671
	66,656	69,979

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	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת	2,011	1,788
הוצאות לשלם ואחרות	4,684	33,849
מקדמות מלקוחות	1,757	1,757
הפרשה לבונוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (*)	-	6,490
חו"ז בעלי שליטה (*)	67	61
הפרשה למענק	2,000	1,750
	10,519	45,695

(*) ראה ביאור 29 עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

(2) התחייבויות לאשראי בנקאי, אגרות חוב והלוואות מאחרים המיוחסים לחברה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי בנקאי	-	76,416
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	21,402	76,146
אגרות חוב	940,167	996,278
הלוואה מאחרים	1,956	20,501
	963,525	1,169,341

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

סיכון נזילות המיוחס לחברה:

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2023

	באלפי ש"ח					
	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 4 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ספקים אשראי מתאגידים בנקאיים כולל	1,056	-	-	-	-	1,056
ריבית לשלם	23,822	-	-	-	-	23,822
זכאים ויתרות זכות	9,463	-	-	-	-	9,463
אגרות חוב	118,563	293,650	301,915	298,934	-	1,013,062
	152,904	293,650	301,915	298,934	-	1,047,403

ליום 31 בדצמבר 2022

	באלפי ש"ח					
	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מעל 4 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ספקים אשראי מתאגידים בנקאיים כולל	15,986	-	-	-	-	15,986
ריבית לשלם	84,706	29,520	51,798	-	-	166,024
זכאים ויתרות זכות	29,709	-	-	-	-	29,709
אגרות חוב	106,072	118,563	293,650	304,682	29,617	852,584
	236,473	148,083	345,448	304,682	29,617	1,064,303

ו. 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 2021 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 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים:				
מלאי מקרקעין	(18,257)	-	-	(18,257)
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(24,930)	20,273	-	(4,657)
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו	(7,592)	4,836	-	(2,756)
סה"כ	(50,779)	25,109	-	(25,670)

	יתרה ליום 1 בינואר 2022	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים:				
מלאי מקרקעין	(18,257)	-	-	(18,257)
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(45,805)	20,875	-	(24,930)
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו	4,920	(12,512)	-	(7,592)
סה"כ	(59,142)	8,363	-	(50,779)

ז. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות:

(1) יתרות הלוואות עם חברות מוחזקות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות חו"ז שוטפות	55,476	98,753
הלוואות לזמן ארוך (ב)	1,256,565	1,358,147
סה"כ	1,312,041	1,456,900

(2) הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות בגין ניהול וייזום (א)	-	264,983
הכנסות מימון	56,484	52,509

(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 בשנת 2022 הלוואה לטובת אגרת חוב בסכום מצטבר של כ-450 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023 החברה המירה הלוואות נוספות לאגרות חוב לפי צרכי פאנגאיה בסכום מצטבר של 75 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 וביום 31 בדצמבר 2023 בהתאמה כנגד העמדתן מחדש על פי הסכם באותם תנאים (בסך של כ-602.8 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 בשנת 2022 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.

ישראלקנדה



הדמייה להמחשה בלבד

מתחם לפיד, 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 2023**
תאריך פרסום הדוח	**26 במרץ 2024**

1. **<u>תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)</u>**

להלן תמצית דוח רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום				לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.23	30.9.23	30.6.23	31.3.23	2022	2021
<u>הכנסות:</u>						
השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	19,097	19,789	15,712	17,224	(*) 53,348	43,056
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	3,272	3,070	1,858	21,612	1,024,529	104,819
הכנסות ממכירת דירות מגורים	13,036	17,903	30,344	23,887	137,664	40,934
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין	6,312	5,141	5,744	5,508	(*) 19,534	15,305
הכנסות מדמי ניהול	3,099	-	-	-	2,210	1,209
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון	77,829	85,084	83,584	63,411	263,084	121,152
הכנסות שיווק ותיווך	5,329	2,284	5,708	7,433	17,770	24,455
הכנסות ממתן שירותי בנייה	821	1,280	2,048	-	-	-
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	63,964	6,703	12,456	3,769	316,391	341,879
הכנסות אחרות	(20)	-	124	48	5,945	14,129
סה"כ הכנסות	**192,739**	**141,254**	**157,578**	**142,892**	**1,840,295**	**706,938**
<u>הוצאות ועלויות:</u>						
עלות השכירות	9,936	9,942	10,707	7,300	22,420	14,888
עלות מכירת מלאי מקרקעין	1,096	1,317	2,892	4,006	622,388	44,421
עלות מכירת דירות מגורים	8,764	10,419	21,221	16,005	92,707	29,109
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	51,993	79,563	75,044	71,145	252,948	110,048
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	(9,800)	8,830	8,572	15,900	13,655	4,516
הוצאות ממתן שירותי בנייה	821	1,280	2,048	-	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	11,391	12,342	9,877	12,328	48,921	42,243
הוצאות שיווק ומכירה	7,565	9,186	7,316	9,958	42,244	27,814
הוצאות אחרות	2,185	(197)	197	---	3,493	584
סה"כ הוצאות ועלויות	**83,951**	**132,682**	**137,874**	**136,642**	**1,098,776**	**273,623**
רווח תפעולי	**108,788**	**8,572**	**19,704**	**6,250**	**741,519**	**433,315**
הכנסות מימון	18,416	20,848	11,943	10,512	28,546	(*) 9,854
הוצאות מימון	(26,213)	(30,138)	(24,828)	(29,880)	(116,966)	(68,324)
שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	9,788	5,749	(9,039)	(159,093)	(269,020)	(*) 199,307
רווח (הפסד) לאחר מימון	**110,779**	**5,031**	**(2,220)**	**(172,211)**	**384,079**	**574,152**
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	13,530	4,648	15,966	704	36,907	175,426
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**124,309**	**9,679**	**13,746**	**(171,507)**	**420,986**	**749,578**
מסים על ההכנסה	(24,969)	(1,437)	449	23,537	(71,314)	(136,677)
רווח (הפסד) לתקופה	**99,340**	**8,242**	**14,195**	**(147,970)**	**349,672**	**612,901**
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	2,465	3,954	1,824	1,017	(3,313)	245
שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס	(187)	(669)	--	--	7,295	(7,503)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**101,618**	**11,527**	**16,019**	**(146,953)**	**353,654**	**605,643**

2. **<u>שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)</u>**

א. ביום 8 בנובמבר 2023, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית (להלן בס"ק זה: "**דוח ההקצאה**"), לפיו הקצתה החברה לגופים מוסדיים (להלן בס"ק זה: "**המשקיעים**"), 19,981,410 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א, במחיר של 8.5 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ-170 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 ביום 8 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101812), המובא בדרך של הפניה.

3. **<u>רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11) :</u>**

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) [1]	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות
חברות בנות							
הצלחת השרון בע"מ	רגילות	100	0.01 ש"ח	228,753	100%	(99,410)	הלוואה בין-חברתית שקלית הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3י' לתקנות מס הכנסה.
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	רגילות	11,663,856	0.01 ש"ח	736,648	100%	593,276	היתרה כוללת הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ואג"ח הנושא ריבית בשיעור 4% צמוד למדד המחירים לצרכן. להרחבה ראה באור ה(2)(ב) לדוחות הכספיים סולו של החברה.
פלנטוגראד בע"מ	רגילות שליטה	117 1	0.01 ש"ח	116,091	89%	---	הלוואה ברובל שנשאה ריבית שנתית בשיעור של 9%. במהלך שנת 2020 הוסבה ההלוואה 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	1,000 1	0.01 ש"ח	(13,437)	50.1%	62,766	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +1.5%.
אפטאון מתחם גלילות, ש"מ	שותפות מוגבלת	---	---	63,476	64%	2,177	
ישראל קנדה סאנסט ש"מ (לשעבר: ב.ו.ב 7 שותפות מדף 2016 ש"מ)	שותפות מוגבלת	---	---	2,439	100%	9,408	
פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), ש"מ	שותפות מוגבלת	---	---	23,048	100%	66,419	הלוואה הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3י' לתקנות מס הכנסה.
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	רגילות	1,934,144	0.001 ש"ח	131,184	68.5%	3,776	
אחזקות ישראל קנדה (ט.ר) בנתניה בע"מ	רגילות	100	0.01 ש"ח	31,174	75%	9,825	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +1%.

[1] ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) [1]	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות
חברות בנות							
ג.ז מדף 14 בע"מ	רגילות	1,000	0.01	24,827	95%	[2]246	
ישראל קנדה בית הנערה בע"מ	רגילות	1,000	0.01	49,910	100%	(8,322)	הלוואה הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3י לתקנות מס הכנסה.
ישראל קנדה שדה דב בע"מ	רגילות	1,000	0.01	(15,363)	100%	315,459	הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 4.5%.
ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת	שותפות מוגבלת	---	---	40,509	81%	50,971	הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 3%.
מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ	רגילות	10,000	0.01	41,478	74%	17,538	הלוואה שקלית בריבית שנתית בשיעור 3%.
ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ	רגילות	1,000	0.01	10,946	80%	38,291	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) [3]	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות
חברות כלולות							
Morgal Investments Limited (מוחזקת באמצעות חברה פלנטוגראד בע"מ בשיעור 50% – ראה לעיל)	רגילות	2,000	1 אירו	116,372	44.5%	27,920	הלוואה רובלית בריבית של 9.0% לשנה. לא נקבע מועד פרעון סופי. במהלך שנת 2020 הוסבה ההלוואה מהחברה ישירות לחברה הכלולה. ההלוואה נמדדת לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS 9.
ישראל קנדה ראם פרוייקטים בע"מ (מוחזקת באמצעות החברה בשיעור 50%)	רגילות	100	1 שקל	283,717	50%	147,395	ההלוואה שקלית צמודה למדד המחירים. לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ושטרי הון
ורטיקל סיטי בע"מ (לשעבר גז מדף 32 בע"מ)	רגילות	1,000	0.01 שקל	372,906	74%	301,437	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים +2.5%.

[2] סך של כ-246 אלפי ש"ח מעסקה משותפת הרכבת 72 ת"א לחברה, שחברת ג.ז מדף 14 שותפה בה ב-50%.

[3] ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

4. **<u>שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)</u>**

<u>הלוואות מחברת הצלחת השרון בע"מ:</u>

במהלך שנת 2023 החברה קיבלה מהצלחת השרון בע"מ הלוואות בסכום של כ-60 מיליון ש"ח וכן בוצעו החזרי הלוואות בסך של כ-22 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה כ- 99 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות ואג"ח לחברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ:</u>

במהלך שנת 2023 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-34 מיליון ש"ח. בנוסף, נחתם הסכם בין החברות להמרה של הלוואות לאג"ח בסכום כולל של 75 מיליון ש"ח (להרחבה ראה באור ז(2)(ב) לדוחות הכספיים הנפרדים של החברה).
יתרות ההלוואה והאג"ח בספרי החברה ליום 31.12.23 הינן כ-593 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות לחברת Morgal Investments Limited (חברה כלולה) באמצעות חברת הבת פלנטוגראד בע"מ:</u>

לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים מפלנטוגראד בע"מ.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות לחברת ישראל קנדה (ט.ר) לפיד בע"מ (לשעבר: ב.ו.ב מדף 41 בע"מ):</u>

במהלך שנת 2023 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-30 אלפי ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 63 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות מחברת אפטאון מתחם גלילות, שותפות מוגבלת:</u>

במהלך שנת 2023 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-2.5 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות לחברת ישראל קנדה סאנסט ש"מ (לשעבר: ב.ו.ב 7 שותפות מדף 2016 ש"מ):</u>

במהלך שנת 2023 החברה העמידה לישראל קנדה סאנסט ש"מ הלוואות בסך של כ- 200 אלפי ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות לחברת פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), שותפות מוגבלת:</u>

במהלך שנת 2023 החברה העמידה לפאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), שותפות מוגבלת הלוואות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח וכן בוצעו החזרי הלוואות בסך של כ-320 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות לחברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ:</u>

במהלך שנת 2023 לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים .
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות לחברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר) בנתניה בע"מ (לשעבר ב.ו.ב מדף 82):</u>

במהלך שנת 2023 בוצעו החזרי הלוואות מחברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר) בנתניה בע"מ בסך של כ- 400 אלפי ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

<u>הלוואות מחברת ג.ז מדף 14 בע"מ :</u>

במהלך שנת 2023 בוצעו העברות כספים בין החברות (כולל הלוואות ישירות לעסקה משותפת המוחזקת על ידה בשיעור 50%) בסכום נטו של כ-60 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 246 אלפי ש"ח.

הלוואות מחברת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ:

במהלך שנת 2023 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-30 מיליון ש"ח.

יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה 8 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר ג.ז. מדף 35):

במהלך שנת 2023 החברה העמידה לישראל קנדה שדה דב בע"מ הלוואות בסך של כ- 104 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 315 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ:

במהלך שנת 2023 החברה העמידה למידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ הלוואות בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ:

במהלך שנת 2023 בוצעו העברות כספים בין החברות (כולל הלוואות ישירות לחברה בת המוחזקת על ידה בשיעור 80%) בסכום נטו של כ-4 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח.

ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת

במהלך שנת 2023 לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים .
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה ראם פרוייקטים בע"מ (חברה כלולה):

בתחילת שנת 2023 החברה העמידה לישראל קנדה ראם אחזקות בע"מ (חברה המוחזקת 100% ע"י חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ) הלוואה בסך 9 מיליון ₪ אשר נפרעה במהלך השנה.
יתרת ההלוואות, שטרי הון וערבויות ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 147 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ורטיקל סיטי בע"מ (חברה כלולה):

במהלך שנת 2023 החברה העמידה לורטיקל סיטי בע"מ הלוואות בסך של -82 מיליון ש"ח.
יתרת ההלוואה ליום 31.12.23 הינה בסך של כ- 301 מיליון ש"ח.

5. **<u>הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (תקנה 13) (באלפי ש"ח):</u>**

שם החברה	רווח (הפסד) של החברה המוחזקת/כלו לה בשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבל אצל התאגיד עד ליום 31.12.23[4]	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן
הצלחת השרון בע"מ	(38,209)	780	--	2,306	1,349
פאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ	(2,129)	578	--	42,314	4,941
פלנטוגראד בע"מ	(5,286)	--	--	--	--
Morgal Investments Limited	--[5]	--	--	7,683	1,921
ב.ו.ב מדף 41 בע"מ	(4,358)	459	--	2,835	808
אפטאון מתחם גלילות שותפות מוגבלת	(318)	42	--	--	--
ב.ו.ב 7 שותפות מדף 2016 ש"מ	(1,726)	119	--	32	--
פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2019), ש"מ	(157,237)	--	--	4,815	782
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	5,518	--	--	--	--
ב.ו.ב מדף 82	(2,038)	--	--	582	157
ג.ז מדף 14	(1,272)	--	--	--	--
ישראל קנדה בית הנערה בע"מ	1,181	--	--	628	147
ג.ז מדף 35 בע"מ	(8,238)	2,755	--	10,947	3,405
מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ	11,125	2,096	--	301	107
ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ	(7,533)	--	--	1,907	548
ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת	(1,942)	1,407	--	--	--
ישראל קנדה ראם פרוייקטים	41,314	3,727	--	2,513	430

6. **<u>מסחר בבורסה (תקנה 20)</u>**

במהלך שנת 2023 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות ערך כדלקמן: 19,981,410 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.

---

[4] כולל השתתפות בעלויות שכר, שירותים מקצועיים ואחזקת משרד.

[5] נכלל במסגרת רווחי/הפסדי חברת פלנטוגראד בע"מ.

7. <u>תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)</u>

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2023 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	שכר	מענק שנתי	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	שירותים משרדיים	ריבית	דמי שכירות	אחר [6]	
טוכמאיר השקעות בע"מ[7]	מתן שירותי ניהול	90%	17.92%	---	--	--	2,160	--	--	--	--	--	--	2,160
רוזן השקעות בע"מ[8]	מתן שירותי ניהול	95%	18.35%	---	--	--	2,622	--	--	--	--	--	--	2,622
מירב סגל	משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות	100%	---	1,688	--	--	--	--	--	--	--	--	28	1,716
מורדי שבת	מנכ"ל אי.סי.אר. ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ[9]	100%	---	---	4,000	--	1,632	--	--	--	--	--	184	5,816
ראובן אלקס [10]	מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות בע"מ [11]	100%	---	---	--	--	1,938	--	--	--	--	--	243	2,181
יורם בן פורת	מנכ"ל ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ [12]	100%	---	2,058	---	675	--	--	--	--	--	--	233	2,966
דירקטורים	---	---	---	655	--	--	--	--	--	--	--	--	--	655

---

6 בעיקר הוצאות אחזקת רכב.

7 למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אסף טוכמאיר, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "**חברת טוכמאיר**"). שיעור החזקות בהון המניות כולל החזקות ישירות וחלקו בשרשור (50%) במניות המוחזקות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר וברק רוזן בחלקים שווים.

8 למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה. שיעור החזקות בהון המניות כולל החזקות ישירות וחלקו בשרשור (50%) במניות המוחזקות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה של ברק רוזן ואסף טוכמאיר בחלקים שווים.

9 חברה בת המוחזקת על -ידי החברה בשיעור של 50% .

10 ראובן אלקס – לא כולל מענק בסך 500 אלפי ש"ח ששולם במהלך 2023 בגין 2022 ולא הופיע בתקנה 21 בדוח התקופתי לשנת 2022 שכן שולם לאחר פרסום הדוח .

11 חברה בת המוחזקת על -ידי החברה בשיעור של כ- 68.5% ועל-ידי ראובן אלקס בשיעור של כ- 12%.

12 חברה בת המוחזקת על-ידי החברה ב- 100% (לפני דילול , ראה פרוט לגבי יורם בן פורת).

<u>להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה</u>[13]:

א. <u>מורדי שבת</u> - 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) באמצעות חברה בבעלותו ושליטתו המלאה. מר שבת זכאי לתשלום חודשי בסך של 136 אלפי ש"ח 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. <u>מירב סגל</u> - משנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות מוחזקות. נכון למועד פרסום הדוח, עלות השכר החודשי של גב' סגל כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: משכורת בסך של כ-106 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-144 אלפי ש"ח), הפרשות סוציאליות, רכב וטלפון נייד. גב' 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 25 במרץ 2024 הודיעה סגל על הפסקת כהונתה כנושאת משרה בחברה וסיום יחסי עובד מעביד החל מיום 1 באפריל 2024. החל ממועד סיום כהונתה, גב' סגל תעניק שירותי יעוץ לחברה.

ג. <u>ראובן אלקס</u> - מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות בע"מ. מר אלקס מעניק שרותי מנכ"ל במשרה מלאה לחברת המלונאות שהינה חברה בת המוחזקת בשיעור של כ- 68.5% על-ידי החברה. שרותי המנכ"ל מוענקים במאצעות חברה בבעלותו ושליטתו המלאה. מר אלקס זכאי לתשלום חודשי צמוד מדד בסך 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. <u>יורם בן פורת</u> - מנכ"ל ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ (להלן: "**חברת הדיור המוגן**"). מר בן פורת מעניק שרותי מנכ"ל במשרה מלאה לחברת הדיור המוגן, שהינה חברה בת המוחזקת בשיעור של 100% על-ידי החברה. מר בן פורת זכאי לתשלום חודשי בסך של כ-125 אלפי ש"ח (עלות שכר של כ- 171 אלפי ש"ח, הפרשות סוציאליות, רכב וטלפון נייד. בן פורת זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה וימי הבראה כמוגדרים בחוק. תקופת ההסכם אינה קצובה בזמן, אך כל צד יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. עם סיום העסקתו בחברה, יורם יהיה זכאי למענק הסתגלות חד פעמי בשווי 3 משכורות.

לבן פורת הוקצו, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], כתבי אופציה, לא סחירים, הניתנים למימוש ל-10% מהון המניות של חברת הדיור המוגן, ב-4 מנות שוות (Vesting) וזאת החל מיום 1 באוקטובר 2023 ועד ליום 1 באוקטובר 2026 (להלן: "**מועד ההקניה**"). יחד עם זאת, תקופת ההקניה תואץ במלואה, באופן שבו בן פורת יהיה זכאי לכל האופציות המוקנות שטרם הגיע מועד ההקניה והן תהיינה ניתנות למימוש במלואן בקרות מקרים שנקבעו (כגון הנפקת מניות חברת הדיור המוגן בבורסה/ מיזוג / שינוי שליטה בחברה. בנוסף, נקבע מנגנון אנטי דילול לטובת בן פורת אשר תפקע במקרים של רישום של מניות חברת הדיור למוגן למסחר בבורסה או מכירת כל מניות חברת הדיור המוגן תמורת מניות בחברה שמניותיה נסחרות בבורסה, שבמסגרתה יוחלפו האופציות שהוקצו לבן פורת לאופציות הניתנות למימוש למניות בחברה הנסחרת והכל בהתאם לאמור בהסכם.

ה. <u>דירקטורים</u> - הסכום הינו סך התגמולים לכלל הדירקטורים שכיהנו במהלך שנת הדיווח, ובכללם מר אלדד אברהם (דירקטור חיצוני)[14], מר אבי צובל (דירקטור חיצוני) והגב' אורית לרר (דירקטורית בלתי תלויה).

8. **<u>השליטה בתאגיד (תקנה 21א) :</u>**

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**").

<u>ייפוי כוח לברק רוזן</u>

ביום 23 בדצמבר 2019[15] מר ברק רוזן (להלן: "**רוזן**") הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (לעיל ולהלן: "**ייפוי הכוח**") מאברהם בן דוד אוחיון ז"ל[16] (להלן: "**אוחיון**"), אשר החזיק באותו מועד ב-50,652,089[17] 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:

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.

כאמור בסעיף 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-16.24% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-34% מזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), ויחד עם טוכמאיר ולאור ייפוי הכוח הם מחזיקים ביחד (במישרין ובעקיפין) במניות

---

[14] יצוין כי מר אלדד אברהם סיים את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה ביום 15 בפברואר 2024, לאחר 9 שנות כהונה.

[15] כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מספר אסמכתא 2019-01-123523.

[16] 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.

[17] נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיק אוחיון ב- 57,048,160 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

המהוות כ-54% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא).[18]

9. **<u>עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)</u>**

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 2023 או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

[18] מניות החברה מוחזקות ע"י ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר במישרין ובעקיפין באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה.

	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	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים: 22 בדצמבר 2022, 17 בינואר 2023, 2 בפברואר 2023, 22 בפברואר 2023; האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 2 במרץ 2023.	**<u>התקשרויות בהסכמי ניהול עם חברות פרטיות בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחד מה"ה טוכמאיר ורוזן שהינם בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023</u>** 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-90%. חברת טוכמאיר 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 (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2025). 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 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 2023-01-017314) 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.	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.	לפרטים נוספים אודות הסכמי הניהול החדשים, לרבות מנגנון בחינת התמורה ומדיניות התגמול, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-017314) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-019843), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
.2	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 אסטרטגית 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 **<u>בישראל</u>** (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[19] (להלן: "**הפרויקטים החדשים**"). יובהר כי פרויקטים חדשים אינם כוללים רכישה ו/או השקעה של נדל"ן פרטי[20] (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.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות	לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-018261) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-018820) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

[19] בין במישרין ובין בעקיפין ובין בשלמות או בחלקים מאותם פרויקטים.

[20] 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
		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. 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.		
3.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 10 בינואר 2024.	אישור הכללת ה"ה טוכמאיר ורוזן בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה וכן בפוליסות עתידיות בהן תתקשר החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווח מיידי מיום 10 בינואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-004438)
4.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 25 בספטמבר 2011 ואסיפה כללית מיום 31 באוקטובר 2011; ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 4 בינואר 2024 ואסיפה מיום 15 בפברואר 2024.	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 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 15 בפברואר 2024 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 מיידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מספר אסמכתא 2011-01-284376) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא 2011-01-312531), דיווח מיידי מיום 10 בינואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-004435) ודוח תוצאות אסיפה מיום 16 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-014335) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה
5.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 22 ביולי 2018	ביום 22 ביולי 2018 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות של החברה עם חברת פרויקט[21] המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן בשיעור של 61% בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות[22] בפרויקט בלונדון (להלן: "**הפרויקט בלונדון**") המוחזק במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט[23] בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ.	עניינו האישי של מר רוזן בהתקשרות נובע מהיותו צד להתקשרות האמורה.	דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-069340) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

[21] חברה בריטית בשם Wembley Tower Ltd.

[22] כ-440 יחידות בהיקף של כ-30-40 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.

[23] הפרויקט בלונדון נרכש על ידי חברת הפרויקט בסוף חודש מרץ 2018.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקטי נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.		
6.	אישור ועדת הביקורת מיום 25 בפברואר 2020	ביום 25 בפברואר 2020 אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט[24] המוחזקת, נכון למועד פרסום הדוח (בשרשור סופי) על ידי ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 100% (במועד ההחלטה שיעור ההחזקה 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. 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.	עניינם האישי של ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד להתקשרות האמורה.	---
עסקאות אחרות				
7.	ועדת הביקורת ודירקטוריון מיום 3 ביוני 2010	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: 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"). ב. ערבות להבטחת קיום התחייבות הרוכשים על פי הסכם הרכישה במלואן ובמועדן וכן להבטחת קיום כל התחייבות חברת הבת בכתב השיפוי וההתחייבויות לשיפוי. 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 2016-01-022254) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם ערבים לטובת המשקיעים	---
8.	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 (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 ביחד: "**יחידות המסחר**"). הניהול המשותף יכלול ניהול	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיות צד הקשור אליהם צד להתקשרות האמורה	

[24] חברת בראשית לציון בע"מ.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		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 מיחידי הצדדים ביחס לניהול המשותף, קרי ביחס לפירות השכרת יחידות המסחר, בלי תלות במיקומו ובשטחיו, 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 התחייבויותיהם כלפי השוכרים הפוטנציאליים; נשיאה בהוצאות (בהתאם לחלקם היחסי ביחידות המסחר); פתרון מחלוקות ופיצויים מוסכמים.		
9.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 7 בדצמבר 2014; ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים 8 בינואר 2017 וועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019 וכן ישיבת ועדת הביקורת מיום 19 במרץ 2023	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 (להלן יחד: "**החברות הפרטיות**") בגין חלקן של החברות הפרטיות בעלויות השכר, הנהלה וכלליות ושכ"ד. אחת לשנה מבוצעת בחינה ביחס לשנה שחלפה. מנגנון העמסת העלויות יהיה לפי עלות העובדים (עלות משתנה); והעמסת עלות על בסיס תפוסת שטחים; כאשר מידי שנה ועדת הביקורת תבחן את שיעור העמסת העלויות ביחס לכל פרמטר כאמור לעיל (להלן: "**מנגנון העמסת עלויות**"). בהתאם לכך ביום 21 במרץ 2024 בחנה ועדת הביקורת של החברה את מנגנון העמסת העלויות לשנת 2023, ובהתבסס על עבודה כלכלית שנערכה על ידי צד שלישי בלתי תלוי (להלן: "**העבודה הכלכלית**") הוחלט כי מנגנון העמסת העלויות על החברות הפרטיות בגין 2023 יהיה באופן שהחברות הפרטיות תשאנה בעלויות בסך של כ- 275 אלפי ש"ח (להלן: "**מנגנון העמסת עלויות מעודכן**"). מנגנון העמסת העלויות המעודכן יחול על העלויות בשנת 2023 וועדת הביקורת תבחן את מנגנון העמסת העלויות ביחס לשנת 2024 במהלך שנת 2025.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.	דיווח מיידי מיום 8 בדצמבר 2014 (מספר אסמכתא 2014-01-217572) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
10.	השתתפות צדדים קשורים בפרויקט "מתחם לפיד"	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-1(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. 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	לבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שמר אוחיון ז"ל רכש מבעלי השליטה מניות של החברה[25].	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

[25] 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).

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		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, רכושה או התחייבויותיה.		
12.	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 התמזגה 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 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.	אחיו של מר רוזן הינו צד להתקשרות האמורה	---
13.	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019	ביום 10 בפברואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה מלאות 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), 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 תקופת 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 מידטאון וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.	---

10. **<u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה תקנה 24(א)</u>**

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראה דיווח אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 7 בינואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-002710).

11. **<u>הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א) למועד פרסום הדוח:</u>**

הון רשום	1,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת
הון מונפק ונפרע	322,565,629 מניות רגילות מנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת

12. **<u>מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)</u>**

לפרטים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-102715).

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**	**דרורית ווילנאי, דירקטורית חיצונית**	**אברהם צובל, דירקטור חיצוני**
מספר זיהוי	024958977	027946300	053561114	054586458	031262215
תאריך לידה	09.03.1970	14.02.1971	14.10.1955	11.02.1957	13.02.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	הצבעונים 3, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	השדות 4, רמת השרון	מוריץ דניאל 36, תל-אביב	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, דירקטורית חיצונית	כן, דירקטור חיצוני
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	לא	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעלת 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 ניהול 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	15.2.2024	02.07.2020
השכלה	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל 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	בוגרת תואר ראשון בכלכלה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודים לתואר מוסמך במנהל עסקים (התמחות מימון וחשבונאות) באוניברסיטת תל אביב. בעלת רישיון ייעוץ השקעות	בוגר תואר ראשון כלכלה מנהל עסקים-אוניברסיטת בר-אילן, בוגר תואר שני MBA מנהל עסקים.
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.	מנהלת יחידת ההנפקות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	מנהל סקטור יהלומים ועוזר בכיר למנכ"ל בבנק מזרחי טפחות, חבר בחבר הנאמנים של מרכז רפואי לניאדו, בוגר קורס דירקטורים להב-בורסת היהולמים ובוגר קורס גישור

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	אורית לרר, דירקטורית בלתי תלויה	דרורית ווילנאי, דירקטורית חיצונית	אברהם צובל, דירקטור חיצוני
					ויישוב סיכסוכים אוניברסיטת תל אביב. דירקטור ויועץ לקבוצת מזלית MDPS למימון ופעילות מסחר והעברות בינלאומיות. יו"ר וועדת אשראי בפסגות ני"ע בע"מ.
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, קנדה גלובל (ט.ר) 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, ישראל קנדה (ט.ר) דיור מוגן בע"מ, קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ.	קבוצת גולף א.ק. בע"מ, סיפיה וויז'ן בע"מ.	--	מזרחי טפחות פקטורינג בע"מ, מכון היהלומים הישראלי, מרכז רפואי לניאדו, קבוצת מזלית MDPS למימון ופעילות מסחר והעברות בינלאומיות, פסגות ני"ע בע"מ.
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 הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)	לא	לא	כן	כן	כן
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא

14. **<u>נושאי משרה בכירה של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח (תקנה 26א)</u>**

שם	מירב סגל	גיא קנדה	ערן שני	יצחק אהרוני	ניר בודגה בר	רעות הדר	חיים חלפון
מספר זיהוי	027855329	024215634	028497907	031832348	034037523	060430253	068931690
תאריך לידה	15.9.1970	22.01.1969	17.05.1971	18.11.1974	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 הנדסה	מנהל כספים	סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת חברה	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה (כנושא משרה בחברה)	15.4.2017	10.09.2006	1.1.2020	1.8.2023	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.	הנדסה אזרחית, אוניברסיטת אריאל	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 (מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) דירקטור בחברת ישראל קנדה (ט.ר) מתחם לוינסקי בע"מ (מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 90%)	סמנכ"ל תפעול ואסטרטגיה בחברה, ראש חטיבת תכנון ומנהל כוח אדם של צה"ל, מפקד יחידת מיטב של צה"ל.	משנה למנכ"ל אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ	מנהל כספים ומזכיר חברה, סגן סמנכ"ל כספים וחשב ראשי בחברה.	שותפה במשרד גולדפרב זליגמן ושות' עורכי דין	שותף במשרד PKF עמית, חלפון

15. **<u>מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד (תקנה 26ב)</u>**

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

16. **<u>רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)</u>**

שם: בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון

מען: מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

17. **<u>שינויים בתזכיר ו/או בתקנון (תקנה 28)</u>**

לא בוצעו.

18. **<u>המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29)</u>**

<u>חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה</u>

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 מיום 22 במרץ 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-025735).

ביום 26 במרץ 2024 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.

<u>שינוי ההון הרשום או המונפק</u>

אין.

<u>שינוי תזכיר או תקנון</u>

אין.

<u>פדיון ניירות ערך בני פדיון</u>

אין.

<u>פדיון מוקדם של אגרות חוב</u>

אין.

<u>עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו</u>

אין.

<u>החלטות האסיפה הכללית שהתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטורים</u>

אין.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 2 במרץ 2023 ראה דיווח מידיי מיום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-017314) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-019843).

לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 10 ביולי 2023 ראה דיווח מידיי מיום 4 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-052516) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 10 ביולי 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-065227).

לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 6 בספטמבר 2023 ראה דיווח מידיי מיום 22 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-078583) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 6 בספטמבר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-084682).

לפרטים אודות החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 15 בפברואר 2024 ראה דיווח מידיי מיום 10 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-004435) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 16 בספטמבר 2023 (מספר אסמכתא 2024-01-014335).

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 270(1) לחוק החברות

הפרטים הנדרשים על פי תקנה זו ובכלל זה עסקאות חריגות (כהגדרתן בחוק החברות) עם נושאי משרה בחברה הטעונות אישור לפי סעיף 270(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 כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה). להלן תנאיו העיקריים של כתבי 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 כתבי 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 שכיהנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה נכון למועד דוח זה. ביחס לבעלי השליטה בחברה ראה סעיף 9 לעיל.

19.5 <u>ביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>

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 52נד(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 שכיהנו 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 2023, 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 30 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 2023, והינה על בסיס מועד הגשת התביעה (Claims Made). הפוליסה תכסה תביעות שתוגשנה במהלך תקופת הביטוח בגבול אחריות בסך 30 מיליון דולר ארה"ב לאירוע ובסך הכל לתקופת הביטוח וזאת בפרמיה שנתית בסך של 267 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 27 באפריל 2023, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כועדת תגמול) את התקשרות החברה בפוליסה נוספת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בגבולות אחריות של 5 מיליון דולר ארה"ב נוספים (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.

ביום 27 בדצמבר 2023 וביום 10 בינואר 2024 אישרו ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה בהתאמה, את הכללתה של הגב' דרורית וינלאי מועמדת לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה בכפוף לאישור האסיפה הכללת של בעלי מניות החברה, בפוליסת הביטוח הקיימת ובפוליות ביטוח עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת. כהונתה של הגב' דרורית ווילנאי אושרה באסיפה בעלי המניות שהתקיימה ביום 15 בפברואר 2024 ובהתאם נכללת בפוליסה כאמור לעיל .

26 במרץ 2024
תאריך

_____
ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ

שמות החותמים	**תפקידם**
אסף טוכמאיר	יו"ר דירקטוריון
ברק רוזן	מנכ"ל ודירקטור

ישראלקנדה



חלק ה'

שאלון ממשל תאגידי

שאלון ממשל תאגידי[1]

עצמאות הדירקטוריון			
		נכון	לא נכון
1.	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. 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 החיצונים השונים): **דירקטור א': אלדד אברהם** **דירקטור ב': אברהם צובל** מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: **2.**	V	

[1] פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

עצמאות הדירקטוריון			
		נכון	**לא נכון**
.2	שיעור[2] הדירקטורים הבלתי תלויים[3] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: **3/5**. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון[4] התאגיד[5]: **לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).**		
.3	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	V	
.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). יצוין כי ברק רוזן מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: -.	V	

[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 (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

[5] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

עצמאות הדירקטוריון

		נכון	לא נכון
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): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: X כן __ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: 0 (אפס)		V
6.	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. 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: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.	V	

עצמאות הדירקטוריון		
	נכון	**לא נכון**
פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו[6] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____ ☐לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

[6] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
		נכון	לא נכון
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]. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	V	
	א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
	ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
	ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
	ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
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. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	V	

[7] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
		נכון	לא נכון
9.	א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[8]. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: **2**	V	
	ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[9]: 3 בעלי כשירות מקצועית[10]: 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.	---	---
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.	V	

[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' ה"ש 9.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
	נכון	**לא נכון**
ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 3, נשים: 2.		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)			
		נכון	**לא נכון**
11.	א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח (כולל החלטות בכתב, לא כולל ועדות): רבעון ראשון (שנת 2023): 3 רבעון שני (שנת 2023): 2 רבעון שלישי (שנת 2023): 1 רבעון רביעי (שנת 2023): 2		
	ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[11] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).		

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)

	שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות ה**דירקטוריון**	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת ביקורת**[12]	שיעור השתתפותו בישיבות **הועדה לבחינת הדוחות כספיים**[13]	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת תגמול**[14]	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות **דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר** (תוך ציון שם הועדה)	**נכון**	**לא נכון**
	אסף טוכמאיר	75%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
	ברק רוזן	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
	אורית לרר	100%	100%	100%	100%	ל.ר.		
	אלדד אברהם	100%	100%	100%	100%	ל.ר.		
	אברהם צובל	100%	100%	100%	100%	ל.ר.		
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.						V	

12 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

13 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

14 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

		נכון	לא נכון
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.	V	
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. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
16.	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	V	
	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____		
	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)*		

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

		נכון	לא נכון
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. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		V

ועדת הביקורת

		נכון	לא נכון
18.	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -		
	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ 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.	V	
	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	V	

ועדת הביקורת			
		נכון	לא נכון
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 הוועדה, 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).	V	
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	V	
24.	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.	V	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
			נכון	לא נכון
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2.		
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון: 4 דוח רבעון שני: 3 דוח רבעון שלישי: 3 דוח שנתי: 3		
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2023): 4 דוח רבעון שני: 3 דוח רבעון שלישי: 3 דוח שנתי: 3		

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
		נכון	לא נכון
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: _____	V	
27.	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		
	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	V	
	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	V	
	ג. יו"ר הועדה 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.	V	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
		נכון	לא נכון
	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			
		נכון	לא נכון
28.	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).	V	
29.	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	V	
30.	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		
	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	V	

ועדת תגמול			
		נכון	לא נכון
	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. ☐ 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(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.	V	

ועדת תגמול			
		נכון	לא נכון
	אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		

מבקר פנים			
		נכון	לא נכון
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	V	
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (א) סקר סיכונים; (ב) משאבי אנוש ושכר; (ג) מעקב אחרי יישום המלצות מבקר הפנים מדוחות 2019-2021 (ד) תשלומים מחברת ICR לחברה בגין שיווק (ה) עבודת הממונה על תכנית האכיפה הפנימית בחברה (ו) בדיקת תגמול בעלי עניין .	V	

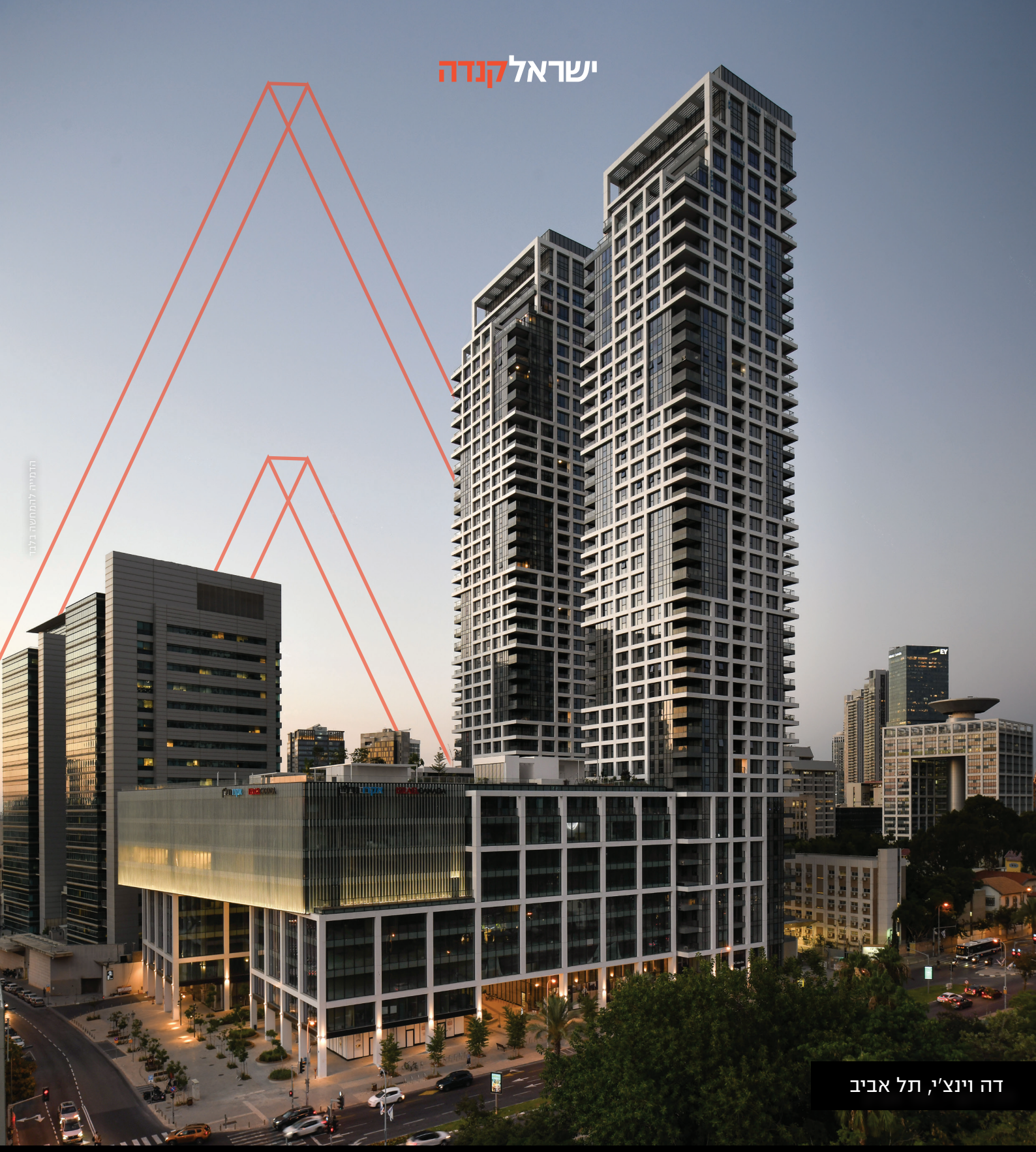
מבקר פנים			
		נכון	לא נכון
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות[15]) : 800		
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	V	
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	V	

עסקאות עם בעלי עניין			
		נכון	לא נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. 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) : 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. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין :		V

[15] כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין			
		נכון	לא נכון
	☒ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)* ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.		
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: X כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		V

יו"ר הדירקטוריון: _____ יו"ר ועדת הביקורת: _____ יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____



דה וינצ'י, תל אביב

חלק ו'

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

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 2023

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

לעניין זה ,חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, 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, בקרות ונהלים שתוכננו 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 כללה:
מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית ,עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים ,בקרות ברמת הארגון ,בקרות על סביבת המחשוב ובקרות 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 2023 היא אפקטיבית.

<u>הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1)</u>

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 2023 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחות 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.

26 במרץ 2024

_____

ברק רוזן

מנכ"ל החברה

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)</u>

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא קנדה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן– "**התאגיד**") לשנת 2023 (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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

26 במרץ 2024

גיא קנדה

סמנכ"ל כספים

ישראלקנדה



הדמיה להמחשה בלבד

חלק ז'

דו"חות כספיים של חברה כלולה
מהותית "ישראל קנדה ראם
פרויקטים בע"מ"

ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים	2
דוחות כספיים	
דוחות על המצב הכספי	4
דוחות רווח והפסד	6
דוחות על הרווח הכולל	7
דוחות על השינויים בהון	8
דוחות על תזרימי מזומנים	9
באורים לדוחות הכספיים	11

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת דוחות רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה וחברות מאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010.

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 לתקופה השוטפת. 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 באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי להקמה ומכירה של דירות מגורים. כפי שמתואר בביאורים 2 (ה) ו-3 (ז) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה.
לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת החברה את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון: עלות הקרקע, היטלים ועלויות אשראי.
על מנת לחשב את שיעור ההתקדמות החברה מעריכה את העלות הצפויה להשלמת הפרויקטים.

לשינוי באומדן שיעור ההשלמה, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת הדירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח ביקורת

הביקורת שלנו ביחס למדידת ההכנסות בדוחות הכספיים, הינה מורכבת מאחר והיא מבוססת על תחשיבים אריתמטיים מורכבים ועל הערכת ההנהלה בדבר קצב התקדמות הביצוע בפרויקט והעלויות הצפויות להשלמת הפרויקט. לפיכך זיהינו את עניין זה כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחנו כי המדיניות החשבונאית למדידת ההכנסות עולה בקנה אחד עם כללי החשבונאות החלים על החברה.
- דגמנו חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- בחנו את סבירות שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ובקרה שוטפים בשינויים המתאימים.
- בחנו באופן מדגמי תחשיבים ונתונים ששימשו לצורך חישוב שיעור ההשלמה ומדידת ההכנסות של ההנהלה.
- דגמנו חוזים עם קבלנים בקשר למדידת העלויות בפרויקטים.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 במרס 2024

דוחות על המצב הכספי

	באור	2023 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		**33,026**	32,984
מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות	4	**109,702**	577,271
לקוחות	5	**332,029**	61,542
חייבים ויתרות חובה	6	**58,033**	65,754
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן		**25,000**	-
נכסי מסים שוטפים		**-**	7,936
מלאי בניינים למכירה	7	**2,528,224**	3,171,556
סה"כ נכסים שוטפים		**3,086,014**	3,917,043
נכסים שאינם שוטפים			
יתרות חובה לזמן ארוך	8	**14,900**	25,008
רכוש קבוע	9	**2,806**	3,703
נדל"ן להשקעה	10	**94,482**	89,563
נכסי זכות שימוש		**2,130**	2,623
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	**11,941**	12,903
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות	11	**24,959**	24,289
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**151,218**	158,089
סה"כ נכסים		**3,237,232**	4,075,132

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על המצב הכספי (המשך)

	באור	2023 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	12	**1,898,448**	2,442,717
אשראי מצדדים קשורים	23	**21,806**	20,190
ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים אחרים		**60,098**	51,378
זכאים אחרים	13	**63,099**	68,142
התחייבויות למתן שירותי בניה		**114,550**	268,770
התחייבויות מסים שוטפים	20	**1,971**	-
מקדמות מרוכשים		**350,070**	648,707
מקדמות מרוכשי נדל"ן להשקעה		**244**	822
הפרשות	21	**1,590**	1,870
סה"כ התחייבויות שוטפות		**2,511,876**	3,502,596
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	12	**134,220**	108,091
הטבות לעובדים		**100**	130
התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה		**674**	962
התחייבויות מסים נדחים	20	**57,042**	29,651
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות לפני הלוואות מבעלי מניות		**192,036**	138,834
הלוואות מבעלי מניות	23	**282,571**	269,263
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**474,607**	408,097
סה"כ התחייבויות		**2,986,483**	3,910,693
הון	14		
הון מניות		**-***	-*
יתרת עודפים		**250,749**	164,439
סה"כ הון		**250,749**	164,439
סה"כ התחייבויות והון		**3,237,232**	4,075,132

ברק רוזן יו"ר דירקטוריון משותף	רז עודד יו"ר דירקטוריון משותף	מורדי שבת מנהל כללי	רונית כהן ניסן סמנכ"לית כספים

תאריך אישור הדוחות כספיים : 18 במרס 2024

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2023 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2021 אלפי ש"ח
הכנסות				
הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	15	**1,107,405**	474,324	167,929
הכנסות ממכירת קרקעות		**509,378**	95,000	19,466
		1,616,783	569,324	187,395
עלויות והוצאות				
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	16	**908,942**	413,118	151,225
עלויות ממכירת קרקעות		**509,378**	26,152	15,139
רווח גולמי		**198,463**	130,054	21,031
הוצאות מכירה ושיווק		**(23,831)**	(15,876)	(9,725)
הוצאות הנהלה וכלליות	17	**(25,687)**	(22,173)	(20,946)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	10	**9,327**	7,560	23,743
חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**(1,708)**	(211)	(2,079)
הכנסות (הוצאות) אחרות	18	**1,181**	(528)	67,612
רווח תפעולי		**157,745**	98,826	79,636
הכנסות מימון		**15,441**	9,579	6,451
הוצאות מימון		**(57,307)**	(38,153)	(10,131)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	19	**(41,866)**	(28,574)	(3,680)
רווח לאחר מימון		**115,879**	70,252	75,956
רווח לפני מסים על הכנסה		**115,879**	70,252	75,956
מסים על הכנסה	20	**(29,569)**	(20,994)	(22,260)
רווח לשנה		**86,310**	49,258	53,696

* בוצע סיווג לא מהותי של מספרי השוואה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה	**86,310**	49,258	53,696
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	**-**	-	-
סה"כ רווח כולל לשנה	**86,310**	49,258	53,696

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-*	164,439	164,439
רווח כולל לשנה	**-**	**86,310**	**86,310**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**-***	**250,749**	**250,749**

	הון מניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
יתרה ליום 1 בינואר 2022	-*	115,181	115,181
רווח כולל לשנה	-	49,258	49,258
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	-*	164,439	164,439

	הון מניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			
יתרה ליום 1 בינואר 2021	-*	61,485	61,485
רווח כולל לשנה	-	53,696	53,696
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	-*	115,181	115,181

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לשנה	**86,310**	49,258	53,696
התאמות:			
פחת והפחתות	**944**	945	835
הוצאות מימון, נטו	**41,866**	28,549	3,672
קיטון (גידול) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(9,327)**	(7,605)	(23,743)
חלק ברווחי חברות מוחזקות	**1,708**	211	2,079
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	**(1,743)**	(34)	(68,314)
הוצאות מיסים על הכנסה	**29,569**	20,994	22,260
	149,327	92,318	(9,515)
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים	**(284,432)**	(71,689)	(20,097)
גידול (קיטון) בספקים וזכאים	**(37,328)**	19,995	65,594
שינוי בהפרשות	**(310)**	181	(1,543)
שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך	**-**	(356)	-
מס הכנסה ששולם, נטו	**7,722**	(28,121)	(1,189)
שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) נטו ממקדמות מלקוחות (*)	**(131,265)**	396,847	167,852
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)	**(296,286)**	409,175	201,102
רכישה והשקעה בקרקעות (*)	**(17,073)**	(20,419)	(2,312,679)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(313,359)**	388,756	(2,111,577)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
ריבית שהתקבלה	**9,961**	1,667	5
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	**13,345**	-	38,000
השקעה בנדל"ן בהקמה	**(8,937)**	-	(43,123)
תמורה ממימוש רכוש קבוע והשקעה בחברה כלולה, נטו	**-**	32	78,514
השקעה ברכוש קבוע	**(47)**	(357)	(1,434)
שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו	**478,326**	(344,793)	(160,381)
מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה	**-**	-	(6,869)
תמורה ממימוש נכס פיננסי	**-**	-	14,250
מתן הלוואה לחברות מוחזקות	**(670)**	-	(1,770)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**491,978**	(343,451)	(82,808)

(*) רכישה והשקעה בקרקעות ותשלומים וביצוע עבודות עבור בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מוצגים במסגרת מלאי בניינים למכירה. לפרטים נוספים בדבר רכישת קרקעות בתקופת הדוח ראה באור 25 להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוח על תזרים מזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי ז"ק מבנקים ואחרים	**(109,909)**	(8,691)	2,133,067
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	**11,875**	20,000	150,049
פרעון הלוואות מצדדים קשורים	**(11,875)**	-	(38,189)
קבלת הלוואות ז"א	**60,000**	-	19,900
פרעון הלוואות ז"א	**(5,500)**	(11,000)	(25,000)
ריבית ששולמה	**(123,168)**	(70,212)	(33,222)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**(178,577)**	(69,903)	2,206,605
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	**42**	(24,598)	12,220
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**32,984**	57,582	45,374
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	**-**	-	(12)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**33,026**	32,984	57,582

(*) עסקאות השקעה ועסקאות מימון שאינן מחייבות את השימוש במזומנים ושווה מזומנים:

1. תנועה נטו בהתחייבות למתן שירותי בניה לבעלי זכויות במקרקעין בפרויקטים בסך של כ-126.9 מיליוני ש"ח.
2. קיטון במלאי בניינים למכירה בסך של כ- 464 מיליוני ש"ח כנגד קיטון באשראי מתאגידים בנקאיים.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 26 בינואר 2020 וכתובתה הרשמית היא שדרות שאול המלך 35, תל אביב ומוחזקת בחלקי שווים על ידי א.ר ראם מגורים בע"מ ("ראם מגורים") ועל ידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה"), בשרשור, באמצעות חברת ג.ז. מדף 20 בע"מ שהינה חברה בת בבעלות מלאה של ישראל קנדה. החל מיום 15 ביולי 2020 החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות של חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן- "איי סי אר") אשר עוסקת בענף ייזום בניה למגורים בישראל.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

(1) החברה - ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ.

(2) החברה המוחזקת – איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן- החברה המוחזקת או אי סי אר).

(3) בעלי המניות בחברה – א.ר. ראם מגורים בע"מ וישראל קנדה (ט.ר) בע"מ.

(4) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

ג. שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה

(1) החל מהרבעון השני של שנת 2022, חלה עליה בשיעור האינפלציה בישראל ובעקבותיה גם עליה בשיעור הריבית במשק.

(2) כאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח החליטה הוועדה המוניטרית בבנק ישראל להעלות את הריבית הבסיסית במשק ב- 1.5 נקודות האחוז כך שריבית הפריים עומדת על שיעור של 6.25%. ביום 4 בינואר 2024 ירדה הריבית ל-6%.

(3) עליית ריבית הפריים כאמור לעיל מייקרת את מקורות המימון של החברה אך מנגד צפויות הכנסות נטו בניכוי עלויות מעליית מדד תשומות הבניה לאור העובדה כי מרבית הכנסותיה ועלויות הבניה של החברה צמודים למדד תשומות הבניה שהתייקר גם הוא בתקופת הדוח.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות המתקפות הקשות על ישראל, גיוסי המילואים, הכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") בחודש אוקטובר 2023 חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המצב הבטחוני גרם בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור בכוח אדם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסים ולעליה בשער של מטבעות זרים ביחס לשקל.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה בטווח הקצר, היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך הלחימה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכות החברה. נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת לאמוד את היקף ההשפעה של המלחמה על הפעילות העסקית שלה, ועל תוצאותיה בטווח הבינוני והארוך. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה ושווי נכסיה. החברה בחנה את השלכות האמור לעיל ועל סמך מספר תרחישים שנבחנו הגיעה למסקנה כי יש ביכולתה של החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין. החברה בחנה מספר תרחישים אפשריים בהתייחס לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה וכן לעיתוי ואופן החזרה לפעילות סדירה.

באור 1 - כללי (המשך)

ה. מכירת פעילות ומימוש נכסים שהושלמו

(1) בחודש ינואר 2021 חתמה חברה בת של אי סי אר על הסכם למכירת מגזר פעילות טיהור השפכים. למידע נוסף ראה באור 24 להלן.

(2) בחודש מרס 2021 חתמה אי סי אר על הסכם למכירת קרקע המוחזקת כנדל"ן להשקעה באשדוד. למידע נוסף ראה באור 24 להלן.

(3) בחודש אוקטובר 2021 חתמה אי סי אר על הסכם למכירת מלוא אחזקותיה בחברה מוחזקת קריית שחקים בע"מ-מוחזקת על ידי אי סי אר בשיעור של 50% בתמורה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, העסקה הושלמה בחודש נובמבר 2021, ראה באור 25 י' להלן.

(4) בחודש אוקטובר 2021 התקשרה אי סי אר עם צד שלישי בהסכם מותנה בתנאי מתלה למכירת מלוא אחזקותיה בקרקע "ריביירה" באשדוד בתמורה לסך של כ-95 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה בחודש מרץ 2022, ראה באור 25 כב' להלן.

(5) לפרטים נוספים אודות מכירת של 50% מזכויות אי סי אר במקרקעין הידועים כמגרשים 26-23 ברמת השרון ראה גם ביאור 25 יט'.

(6) בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך המאזן חתמה אי סי אר על הסכם למכירת אחזקותיה בחברת איי סי אר ראם הירקון בע"מ לצד קשור בחברה להרחבה ראה באור 26 (2).

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").
דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.
הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 במרס 2024.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.
השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים:

* נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
* מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
* נכסי, התחייבות מסים נדחים;
* הפרשות;
* התחייבויות בגין הטבות לעובדים;
* השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות;

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו, ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה, בהתייחס לייזום בניה, הינו שנתיים עד ארבע שנים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

<u>שימוש באומדנים</u>
בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.
האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בבאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין ומלאי דירות	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי קרקעות בלתי שוטף ומלאי דירות. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. שווי מימוש נטו של קרקעות מתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי גישת ההשוואה.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך	ראה גם באור 7 בדבר מלאי דירות.
קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים	בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	ראה באור 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
קיומו של רכיב מימון משמעותי	לצורך ההערכה האם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו היא מעבירה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן את ההפרש, ואת הסיבות להפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.	גידול או קיטון בסכומי הכנסות מחוזים עם לקוחות ובסכומי הכנסות או הוצאות מימון שיוכרו.	ראה ביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים ובאור 15, בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
עלויות צפויות בגין חוזה וקביעת שיעור ההשלמה	הקבוצה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים וזאת לצורך אמידת שיעור ההשלמה שנקבע על בסיס שיטה המבוססת על תשומות שהושקעו ביחס לאומדן סך התשומות שיושקעו בפרויקט, שיעור זה משמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד.	ראה באור 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 10, בדבר נדל"ן להשקעה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

<u>קביעת שווי הוגן</u>
לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- באור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.
- באור 10, בדבר נדל"ן להשקעה.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

- **תיקון ל- IAS 12 מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת.**

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים.
כתוצאה מכך, ישויות נדרשות להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום. התיקון יושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. עבור מיסים נדחים הנובעים מחכירות והתחייבויות לפירוק ושיקום, התיקון יושם על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים של מספרי ההשוואה המוקדמים ביותר המוצגים.
ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

- **תיקון ל-IAS1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"**

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשתמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות.
התיקון ל- IAS 1 מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.
התיקון יושם לראשונה בדוחות השנתיים לשנת 2023.
בעקבות יישום התיקון, היקף הגילוי למדיניות החשבונאית שניתן במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2023 הצטמצם והותאם לנסיבות הספציפיות של החברה, ביחס לזה שניתן בתקופות קודמות.

להרחבה אודות מצב עסקי החברה ראה באור 22 (ו).

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד

(1) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות והינן בבעלות מלאה על ידי הקבוצה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות תואמת למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(2) פעילויות משותפות

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

תיק הנכסים הפיננסיים של החברה כולל: מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים, לקוחות ונכסים בגין חוזה ויתרות חוזה לזמן ארוך המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפים תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי ובהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת בשיטת הריבית האפקטיבית. כמו כן לקבוצה זכות לקבלת תשלום מותנה ממכירת דירות אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראו ביאורים 4,5,6,8). הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. הקבוצה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית ואת ההלוואות לבעלי קרקעות בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים. ראה ביאורים 12,13. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.
עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.
במדידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקרות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, הקבוצה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

ג. נדל"ן להשקעה

נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כוללים בעיקר קרקעות בשלב התכנון וקרקעות בשלבי פיתוח שונים.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה (המשך)

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שוויו. עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

ד. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

בקבוצה קיימים מלאי מקרקעין ומלאי דירות למגורים. מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים.

<u>מלאי מקרקעין</u>
מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.
ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.
בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות.

<u>דירות למגורים</u>
עלות מלאי דירות למגורים בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות למגורים:
הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:
- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלות הקרקע (לרבות אגרות, הוצאות פיתוח, היטלים ומימון שהוון) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם למחיר המכירה של דירה שנקבע על בסיס הערכה ראשונית ביחס לסך מחירי המכירה של הדירות בפרויקט בכללותו.

ה. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.
בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ו. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות.

(1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

(2) הפרשה לבדק/אחריות

הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות מחושבת בהתבסס על ניסיון העבר. ההפרשה נזקפת לדוח רווח והפסד בשנים בהן צפויות הוצאות התיקונים שבגינן נוצרה ההפרשה בהתאם למנגנון אשר נקבע על בסיס ניסיון העבר. לגבי יתר הפרויקטים, נרשמות הפרשות ספציפיות בגין העבודות השונות עד כמה שהפרשות אלו נדרשות

(3) היטל השבחה

במקרים בהם לקבוצה קיימת מחויבות לתשלום היטל השבחה, הקבוצה אומדת את ההפרשה כאומדן הטוב ביותר של הסכום שהיא הייתה נדרשת לשלם לטובת סילוק המחויבות בסוף תקופת הדיווח.

ז. הכנסות

תחום הפעילות העיקרי של הקבוצה הוא נדל"ן יזמי בישראל.

במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

קביעת מחיר העסקה
בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה
מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.
הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן.
בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.
הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה
במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.
בחוזי המכר בהם מתקשרת הקבוצה, התמורה מהלקוחות מתקבלת כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן
תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח.
בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שוויום ההוגן של שירותי הבניה במועד ההתקשרות בהסכם.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ז. הכנסות (המשך)

קיום מחויבויות ביצוע והכרה בהכנסה
הקבוצה מעבירה שליטה בדירות למגורים לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת חוזים אלו, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר לקבוצה נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע
הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.
מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

בהתאם לכך, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

(1) הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

(2) עלויות חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות שניתן לייחס במישרין לחוזה.
עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות סוכנים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה בגין החוזה המתייחס.
עלויות שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

(3) אחריות:

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת.
לצורך ההערכה האם המחויבות של הקבוצה לבדק ולאחריות היא שירות מובחן 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 חוזה האחריות.
במסגרת חוזים של מכירת דירות למגורים הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים.

(4) נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס בגין חוזה – הכנסות לקבל, משקף את הזכות של הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה.
נכסי חוזה – הכנסות לקבל מסווגים ללקוחות או חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.
התחייבות בגין חוזה – מקדמות, מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח עבורם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ח. הכנסות והוצאות מימון

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם העלויות ששולמו לצורך הקמת הנכס הכשיר במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה.

לפרטים נוספים בדבר הוצאות מימון של הקבוצה, ראה ביאור 19.

ט. הוצאת מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים
המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים
הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

מסים נדחים
ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים
הקבוצה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

י. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.
בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.
לפרטים נוספים ראה ביאור 23.

באור 4 - מזומנים בחשבונות ליווי ופיקדונות מוגבלים

מהווה בעיקר פיקדונות בש"ח מתשלומים שהתקבלו בחברה המוחזקת מרוכשי דירות, משועבדים לטובת בנקים שהתחייבו להעמיד מימון לפרויקט.

באור 5 - לקוחות ונכסים בגין חוזים

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים		
לקוחות	**193**	177
נכסים בגין חוזים	**331,836**	61,365
	332,029	61,542

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי ולסיכוני מטבע מפורטת בבאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - חייבים אחרים

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקדמות לספקים	**522**	809
הוצאות מראש בגין עמלות מכירה ותיווך (1)	**30,700**	41,216
מוסדות ממשלתיים	**3,853**	1,953
הלוואות לאחרים (2)	**20,845**	19,201
אחרים	**2,113**	2,575
	58,033	65,754

(1) סך של כ- 23 מיליון ש"ח מהווה יתרה בגין עמלות מכירה ושיווק של צד קשור, לפרטים נוספים ראה באור 23(ב') (3) להלן.

(2) מהווה הלוואות לבעלי קרקע.

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי ולסיכוני מטבע מפורטת בבאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 7 - מלאי בנינים למכירה

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקע והוצאות בניה אחרות	**3,241,905**	3,583,959
בניכוי עלויות מצטברות שנזקפו לרווח והפסד	**(713,681)**	(412,403)
	2,528,224	3,171,556
מתוכו מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ 12 חודשים	**2,113,335**	2,737,369

הסעיף כולל מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה, להרחבה בדבר שעבודים שהוטלו על המלאי ראה גם באור 21ב'.

באור 8 - יתרות חובה לזמן ארוך

		31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	שיעור הריבית	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פקדון משועבד לז"א (*)	פריים - 2%	**1,860**	12,615
הלוואות לזמן ארוך	פריים + 2.5%	**13,040**	12,393
		14,900	25,008

(*) ראה באור 12 (4) להלן בדבר פיקדון לזמן ארוך המשועבד לטובת גוף מוסדי החל משנת 2023 להבטחת תשלום ריבית שירות חוב לתקופה של 3 חודשים. בנוסף, יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת פיקדון לזמן ארוך המשועבד לטובת תאגיד בנקאי להבטחת תשלום קרן שירות חוב לשנה אחת ראה באור 12 להלן. פקדון זה שוחרר בחודש דצמבר 2023.

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי המתייחסת ליתרות חובה לזמן ארוך מפורטת בבאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 9 - רכוש קבוע

	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	**2,205**	**246**	**355**	**2,806**
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	2,867	418	418	3,703

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה בערך בספרים

	נדל"ן להשקעה בהקמה	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**89,563**	78,858
תוספות		
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	**9,327**	7,560
עלויות והוצאות שהוונו	**8,937**	3,145
גריעות		
מימושים (*)	**(13,345)**	-
יתרה ליום 31 בדצמבר	**94,482**	89,563

(*) ראה באור 25 (יט) בדבר מכירת של 50% מזכויות איי סי אר במקרקעין הידועים כמגרשים 26-23 ברמת השרון.

ב. קביעת שווי הוגן

(1) היררכיית שווי הוגן

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 2ה', בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן (המשך)

(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפי רמות

נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 הנמדדים בהתאם לרמה 2 הינם :סך של כ-2.7 מיליון ש"ח מהווה נדל"ן להשקעה בירושלים. בתקופת הדוח הושלמה מכירה של חלק מהנכס, כך שהיתרה משקפת את יתרת התמורה לקבל.

1. יתרה של כ-37 מיליון ש"ח בגין זכויות להקמת שטח מסחר בפרויקט פינוי בינוי הגפן בהרצליה שלבים א+ב, בתקופת הדוח רשמה החברה המוחזקת עליית ערך של כ-8.5 מיליון ש"ח לפני מס, בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין הזכויות למסחר במקרקעי הפרויקט.

2. יתרה של כ-54.7 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה המוחזקת בזכויות להקמת שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון ברמת השרון. בתקופת הדוח רשמה החברה המוחזקת עליית ערך בסך של כ-800 אלפי ש"ח לפני מס, וזאת בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין זכויות למסחר במקרקעי הפרויקט. הערכת השווי התבססה ע"פ מחיר מטר רבוע של נכסים ברי השוואה בשווי של כ- 32,000 ש"ח למטר מבונה שטרם התקבל בגינם היתר ו- 36,000 ש"ח למטר בנכסים ברי השוואה שהתקבל בגינם היתר מלא.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל.
השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי המקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה במיקומים וסיווגים כאלה שהוערכו.

נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022 הנמדדים בהתאם לרמה 2 הינם :
ליום 31 בדצמבר 2022 היתרה מורכבת מנדל"ן להשקעה בירושלים בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח.

1. יתרה של כ-20 מיליון ש"ח בגין זכויות להקמת שטח מסחר בפרויקט פינוי בינוי הגפן בהרצליה שלבים א+ ב, בשנת 2022 רשמה החברה המוחזקת עליית ערך של כ-8.5 מיליון ש"ח לפני מס, בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין הזכויות למסחר במקרקעי הפרויקט.

2. יתרה של כ-61 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה המוחזקת בזכויות להקמת שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון ברמת השרון. בתקופת הדוח רשמה החברה המוחזקת ירידת ערך, וזאת בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין זכויות למסחר במקרקעי הפרויקט. הערכת השווי התבססה ע"פ מחיר מטר רבוע של נכסים ברי השוואה בשווי של כ- 32,000 ש"ח למטר מבונה.

באור 11 - חברות מאוחדות ומוחזקות

א. פרטים בדבר חברות מאוחדות ומוחזקות

להלן רשימה של החברות המאוחדות ומוחזקות מהותיות של הקבוצה:

שם החברה	מיקום עיקרי של פעילות החברה	זכויות בעלות של הקבוצה בחברה הבת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2023	2022
איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	ישראל	**100%**	100%
בוני ערי דן בע"מ	ישראל	**100%**	100%
תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ	ישראל	**100%**	100%
איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ	ישראל	**100%**	100%
איי סי אר מגורים 2021 צפון תל אביב בע"מ	ישראל	**100%**	100%
איי סי אר ראם הירקון בע"מ	ישראל	**50%**	50%

(*) לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בפברואר 2024 הושלמה עסקה למכירת מניות חברת אי סי אר ראם הירקון בע"מ ראה באור 26 (2).

באור 12 - הלוואות ואשראי

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות ניתן בבאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים.

	טווח	עיקרי	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:				
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (2)	פריים+ 0.2%- 1.4%	פריים+ 0.85%	**1,625,417**	2,431,717
הלוואות לזמן קצר ממוסדות כספיים (3) (4)	פריים+1.75%-4%	8%	**231,531**	-
			1,856,948	**2,431,717**
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:				
חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים			**41,500**	11,000
סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות			**1,898,448**	2,442,717
סך הלוואות ואשראי אשר חזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים			**1,398,296**	-
התחייבויות שאינן שוטפות				
הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים בנקאיים (1)			**175,720**	119,091
בניכוי חלויות שוטפות			**(41,500)**	(11,000)
סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות			**134,220**	108,091

(1) ביום 15 ביולי 2020 הושלם תהליך מיזוג משולש הופכי שבעקבותיו חדלה אי סי אר להיות חברה ציבורית והפכה להיות חברה פרטית, במסגרת המיזוג המשולש ההופכי הוחלפה השליטה בחברה. לצורך מימון הרכישה ביום 1 ביולי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן- המלווה) לפיו יעמיד הלוואות בסך כולל של כ-398 מיליוני ש"ח.
ביום 29 באוקטובר 2020 התקשרה אי סי אר בהסכם עם אותו תאגיד בנקאי לפיו יעמיד התאגיד המלווה מסגרת אשראי לאי סי אר לנטילת שלוש הלוואות בהיקף כולל של כ-240 מיליוני ש"ח. במסגרת תיקון מיום 30 בדצמבר 2021 סכום המסגרת הועמד על סך של כ-253 מיליוני ש"ח. מסגרת האשראי הינה לצורך פרעון חלק מההלוואה שקיבלה החברה כאמור לעיל כנגד אשראי שיועמד בחברת אי סי אר.
ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההלוואה הסתכמה בסך של כ- 236 מיליוני ש"ח (58 מיליוני ש"ח חוב של החברה שנפרע בחודש ינואר 2024 בדרך של אשראי שקיבלה אי סי אר מהתאגיד הבנקאי והיתרה 178.5 מיליוני ש"ח חוב בספרי אי סי אר).
בחודש ינואר 2024 פרעה אי סי אר 24 מיליוני ש"ח במזומן וזאת חלף פיקדון קרן שירות חוב שנה אחת וסכום נוסף בסך 5.5 מיליוני ש"ח בהתאם ללוח הסילוקין. מיד לאחר הפירעון האמור יתרת ההלוואה הינה כ-208 מיליוני מתוכה סך של כ-87 מיליוני ש"ח לפירעון ביום 31 בדצמבר 2027 והיתרה לפירעון בתשלומים לא שווים בימים 30.6 ו-31.12 בכל שנה עד לתום שנת 2026.
ההלוואות למועד הדוח נושאות ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור של -1.35% המשולמת בכל רבעון.
ההלוואות מובטחות בשעבודים על חשבון הבנק של אי סי אר, שעבוד הונה הרשום, ערבויות בעלי מניותיה (במישרין ובשרשור), שעבוד מניותיה וזכויות בעלת השליטה באי סי אר, שעבוד זכויות בעלת השליטה באי סי אר מכוח הסכם המיזוג, ושעבוד שוטף כללי על נכסי החברה. כמו כן התחייבה החברה לגרום לכך שאיי סי אר לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ושלא לבצע חלוקה ללא אישור הבנק. ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

כתנאי נוסף להעמדת האשראי ולאי העמדת האשראי לפירעון מיידי החברה התחייבה אי סי אר לא לפרוע הלוואות לבעלי המניות של החברה במישרין או בעקיפין אם כתוצאה ממשיכתם או תשלומם הסכום הכולל שאי סי אר תחוב לבעלי המניות של החברה יקטן מסכום של 90 מיליון ש"ח. הלוואות בסך של 90 מיליון ש"ח יחשבו כנחותות לאשראים ולחובות הבנק, לא יבוטחו בבטוחה כלשהיא ולא ישולמו ו/או יפרעו לבעלי מניותיה ללא אישור הבנק מראש ובכתב עד לפירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של אי סי אר לבנק.

באור 12 - הלוואות ואשראי (המשך)

(1) (המשך)

בנוסף אי סי אר התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות מול הבנק המלווה שיבחנו החל מיום 31 בדצמבר 2022 שעיקרן: (א) ההון העצמי של אי סי אר לא יפחת מ- 260 מיליון ש"ח ויחס ההון העצמי למאזן באי סי אר לא יפחת מ- 13%, לעניין סעיף זה הון עצמי - כפי שמופיע בדוחות הכספיים של אי סי אר לתאריך הרלבנטי, כולל הלוואות בעלים נחותות ביחס לחוב הבנק בתוספת שערוכים של מלאי ו/או רכוש קבוע ו/או נדל"ן להשקעה ו/או מקרקעין (הכל לפי חוות דעת שמאיות או לפי מחיר מכירה על בסיס הסכם מכירה חתום) שיבוצעו פעם בשנה ליום 30 ביוני של כל שנה. הוסכם כי לגבי פרויקטים בהקמה ששיעור הביצוע שלהם (בהתאם לדוח פיקוח השמאי למועד הבחינה) מעל 5% יתווסף להון העצמי שערוך בגובה 70% מהרווח הצפוי בהתאם לדוח פיקוח/ דוח אפס (הרווח הצפוי יחושב בניכוי הרווח בגין הפרויקט שהוכר בספרי אי סי אר למועד בחינת עמידת אי סי אר ביחסים הפיננסים ככל שרלוונטי) לצורך חישוב ההון העצמי המאזני יילקח בחשבון השערוך בניכוי או בתוספת מס (לפי העניין) בגין השערוך האמור. (ב) יחס חוב פיננסי ל-CAP לא יעלה על 85% בחודש נובמבר 2023 יחס זה תוקן כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2023 הוא לא יעלה על 77.5% והחל מיום 31 בדצמבר 2024 לא יעלה על 75% ; (ג) יחס LTV ישיר - יחס בין יתרת החוב בבנק בגין הסכם מימון זה לבין יתרת החוב בבנק בגין הסכם זה בתוספת ההון העצמי המאזני, כהגדרתו בהסכמים מול הבנק, לא יעלה על 50%. כמו כן, התחייבה אי סי אר שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי אי סי אר ושלא לבצע חלוקה ללא אישור הבנק.
כמו כן הוסכם כי ככל שאי סי אר תעמוד בכל ההתניות הפיננסיות לעיל ובנוסף יתקיימו גם כל התנאים הבאים: (1) ההון העצמי המאזני של אי סי אר לא יפחת מ-260 מיליון ש"ח ו-(2) יחס ההון למאזן באי סי אר לא יפחת מ-25% ו-(3) יחס החוב הפיננסי ל- CAP לא יעלה על 70%, אזי סכום הלוואות הבעלים לא יפחת מסך של 50 מיליון ש"ח במקום 90 מיליון ש"ח כאמור לעיל. ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הלוואות הבעלים באי סי אר הינן כ - 132 מיליון ש"ח.

(2) כתנאי למתן אשראים ושירותים התחייבה אי סי אר לעמוד באמות מידה פיננסיות מול שני בנקים בישראל אי סי אר התחייבה כי סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 300 מיליוני ש"ח כאשר הגדרת הון עצמי כוללת הלוואות שהועמדו לחברה על ידי בעלי המניות ונחתמו לגביהם על ידי בעלי המניות ועל ידי אי סי אר כתבי נחיתות בנוסח ובתנאים המקובלים בבנק.
נקבעו התחייבויות לאי שינוי שליטה באי סי אר, אי ביצוע מיזוג והתחייבות לאי שינוי מהותי בסוג הפעילות ללא הסכמת הבנק מראש.
במקביל נחתם כתב נחיתות מול שני התאגידים הבנקאיים לפיו כל עוד ההון העצמי של אי סי אר נמוך מ-300 מיליוני ש"ח אזי הלוואות הבעלים עד לסכום ההון הנדרש תהיינה נחותות ביחס לחוב הבנק כאשר הוחרגו מכתב הנחיתות עסקאות מסוימות במהלך עסקים שוטף של החברות.

מול התאגיד הבנקאי השני התחייבה אי סי אר בנוסף כי שיעור ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם- הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים ובניכוי הלוואות ו/או שטרי הון מכל סוג שהוא שהעמידה אי סי אר לגוף בקבוצה ובתוספת הלוואות בעלים שלגביהן נחתמו כתבי נחיתות לטובת התאגיד הבנקאי) מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת בכל עת מ-5%. לעניין סעיף זה הון עצמי כהגדרתו בהסכם מול הבנק.

בחודש מאי 2023, נחתם כתב תיקון להסכם המימון מול התאגיד הבנקאי הראשון בו הוסכם כי סכום ההון העצמי של אי סי אר כמוצג בדוחות הכספיים של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 340 מיליוני ש"ח. בנוסף, סכום ההון העצמי המוחשי של אי סי אר לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 390 מיליוני ש"ח (סכום זה צמוד למדד), כאשר הגדרת הון עצמי מוחשי כוללת הלוואות בעלים שהועמדו לאי סי אר על ידי בעלי המניות ונחתמו לגביהם על ידי בעלי המניות ועל ידי אי סי אר כתבי נחיתות בנוסח ובתנאים המקובלים בבנק.

ליום 31 בדצמבר 2023 אי סי אר עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

באור 12 - הלוואות ואשראי (המשך)

(3) ביום 21 בפברואר 2023 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם עם גוף מוסדי (להלן-המלווה) לפיו יעמיד המלווה הלוואה של כ-160 מיליוני ש"ח המובטחת על ידי עודפים בפרויקט הגפן. סכום המשיכה הראשונה (במלואו) שימש את החברה המוחזקת לצורך פירעון ההלוואות בתאגיד בנקאי אליו יוזרמו הכספים בסך של כ-104 מיליוני ש"ח (סכום המשיכה הראשונה התקבל בחברה המוחזקת ביום 2 במרס 2023 כנגד פירעון ההלוואות כאמור לעיל (להלן- "מועד ההשלמה")). סכום המשיכה השנייה משמש את החברה המוחזקת לצורך פעילותה השוטפת. בהתאם לתנאי ההלוואה (א) המשיכה הראשונה הועמדה לתקופה שתחילתה במועד ההשלמה שנקבע ליום 2 במרס 2023 וסיומה בחלוף 24 חודשים ממועד ההשלמה קרי, 2 במרס 2025 ו-(ב) המשיכה השנייה תועמד לתקופה שתחילתה ביום העמדתה וסיומה בחלוף 24 חודשים ממועד ההשלמה קרי, 2 במרס 2025. קרן ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 8% לשנה אשר מחושבת על היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, החל ממועד העמדת המשיכה הראשונה או המשיכה השנייה ועד לפירעונה המלא והסופי. פירעון קרן ההלוואה יפרע בתשלום אחד, בתום תקופת ההלוואה והריבית תפרע באופן שוטף בתשלומים רבעוניים.

על אף האמור לעיל, בכל עת בה החברה המוחזקת תהיה זכאית לעודפים, אזי יחול האמור להלן:

1. העודפים שיתקבלו יועברו במישרין מחשבונות הפרויקט אל חשבון המלווה, בלבד.
2. סכומים שהתקבלו בפועל בחשבון המלווה, ישמשו במלואם לשם פירעון מוקדם של ההלוואה.
3. למען הסר כל ספק, מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע בשום צורה מהתחייבותה של החברה המוחזקת לפרוע את ההלוואה באופן המפורט בהסכם זה גם במקרה בו לא יתקבלו עודפים בידיה (או יתקבלו עודפים באופן חלקי בלבד).

לצורך הבטחת הפירעון המלא והמדויק של החיובים המובטחים, וכן להבטחת כל התחייבות אחרת של החברה המוחזקת כלפי המלווה על פי מסמכי המימון, הועמדו לטובת המלווה, כל הבטוחות המפורטות בסעיף זה להלן במצטבר:

א. שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט ועל כל זכויותיה של החברה המוחזקת לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם, בנוסח אגרת החוב וטופס פרטי משכנתאות ושעבודים.
ב. מכתב הסכמה מאת הבנק המלווה לשעבוד העודפים לטובת המלווה וכן הוראות בלתי חוזרות של החברה המוחזקת, מאושרות על ידי הבנק המלווה, לשחרור/העברת העודפים לחשבון המלווה בלבד, וזאת עד לפירעון מלא של הסכומים המובטחים.
ג. כתב נחיתות, חתום על ידי כל אחד מבעלי המניות בלווה במישרין או בעקיפין.
ד. חתימת החברה המוחזקת על כתב התחייבות לשעבוד שלילי.
ה. חתימת החברה המוחזקת על כתב התחייבות לשעבוד שלילי בקשר עם מניות החברה המוחזקת.

אמות המידה הפיננסיות שנקבעו הינן בהתאמה להתניות שנקבעו מול תאגיד בנקאי אחר, ראה בהתאם לאמור לעיל בביאור 12 (1).
בחודש פברואר 2024, התקבל סך נוסף של 30 מיליוני ש"ח מהגוף המוסדי, להרחבה ראה ביאור 26 (1).

(4) בחודש אוגוסט 2023 נחתם הסכם עם גוף מוסדי (להלן-המלווה) לפיו יעמיד המלווה הלוואה בסך כולל שלא יעלה על הנמוך מבין: (א) מאה ארבעים וארבעה מיליון ש"ח, או (ב) סך השווה ל- 45% מסכום העודפים הצפויים בפרויקט "פארק צפון" בשכונת נווה גן ברמת השרון (מגרשים 30-27 המשותפים לחברה המוחזקת ולצמח באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה המוחזקת) (להלן: "סכום ההלוואה"). ההלוואה תינתן לחברה המוחזקת בשלוש פעימות. פעימה ראשונה תהיה שווה למחצית מסכום ההלוואה, הפעימה השנייה והשלישית יינתנו תוך 9 חודשים ממועד קבלת הפעימה הראשונה. קרן ההלוואה תישא ריבית משתנה בתוספת מרווח כמקובל בהסכמים אלה, אשר תחושב על היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה.

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

באור 12 - הלוואות ואשראי (המשך)

(4) (המשך)

לצורך הבטחת הפירעון המלא וכן להבטחת כל התחייבות אחרת של החברה המוחזקת כלפי המלווה על פי מסמכי המימון, הועמדו לטובת המלווה, הבטוחות המפורטות להלן במצטבר:

1) העודפים שיתקבלו בפרויקט יועברו במישרין מחשבונות הפרויקט אל חשבון ייעודי של המלווה בלבד וישמשו לשם פירעון מוקדם של ההלוואה. החברה המוחזקת הפקידה בחשבון הייעודי פיקדון במזומן בסכום אשר לא יפחת, בכל עת, מסכום תשלום הריבית הרבעוני אשר החברה המוחזקת צפויה להידרש לשלם למלווה בתום כל תקופת ריבית בגין ההלוואה. ליום 31 בדצמבר יתרת הפקדון 1,860 אלפי ש"ח.

2) מכתב אישור והסכמה מאת הבנק בו מתנהל החשבון הייעודי, בין היתר, לשעבוד החשבון הייעודי לטובת המלווה, לוויתור על זכויות הקיזוז והעיכבון של הבנק בחשבון הייעודי, להיותו של החשבון הייעודי חשבון קרדיטורי, ולקביעת זכויות חתימה משותפות למלווה ולחברה המוחזקת בחשבון הייעודי.

3) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט, על כל זכויותיה של הממשכנת לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם.

4) מכתב הסכמה מאת הבנק המלווה לשעבוד העודפים בדרגה ראשונה לטובת המלווה וכן הוראות בלתי חוזרות של הממשכנת, מאושרות על ידי הבנק המלווה, לשחרור/העברת העודפים לחשבון הייעודי בלבד, וזאת עד לפירעון מלא של הסכומים המובטחים.

5) כתב נחיתות, חתום על ידי כל אחד מבעלי המניות בלווה במישרין או בעקיפין.

6) חתימת החברה המוחזקת על כתב התחייבות לשעבוד שלילי.

7) חתימת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ וכן א.ר ראם מגורים בע"מ על כתבי ערבות, מוגבל לסכום של 200 מיליוני ש"ח (כל ערבות), כל אחת.

<u>אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם הינן כדלקמן:</u>

1. היחס בין ההון העצמי של החברה המוחזקת לבין המאזן של החברה המוחזקת, לא יפחת, בכל עת, מ-10%.

2. ההון העצמי של החברה המוחזקת לא יפחת, בכל עת, מסך של 400 מיליון ש"ח.

3. היחס בין יתרת ההלוואה לבין העודפים הצפויים לא יעלה, בכל עת, על 55%.

4. בכל עת, היחס שבין (א) יתרת ההלוואה, בתוספת סך מלוא תשלומי הריבית העתידיים הצפויים לתשלום למלווה על פי הסכם זה עד למועד הפירעון הסופי ובניכוי סכום הפיקדון, לבין (ב) העודפים הצפויים - לא יעלה על-
(1) בכל עת עד למועד בו נפרע על ידי החברה המוחזקת סכום כלשהו על חשבון קרן ההלוואה – 75%.
(2) בכל עת החל ממועד הפירעון הראשון - 65%.

5. סך יתרת המזומנים בחשבון החברה המוחזקת בתוספת סכום הפיקדון, לא יפחת, בכל עת, מסכום תשלומי הריבית הצפויים לתשלום למלווה על פי הסכם זה ל-12 החודשים העוקבים.

ביום 2 באוקטובר 2023, ביצעה החברה המוחזקת את המשיכה הראשונה על סך 72 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2024, לאחר מועד הדיווח, ביצעה החברה המוחזקת את המשיכה השניה בסך של – 40 מיליוני ש"ח.
החברה המוחזקת עומדת באמות המידה שנקבעו לעיל נכון למועד החתימה על הדוח.

באור 13 - זכאים אחרים

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשה להשלמת עבודות בניה ואחרות	**7,764**	7,864
עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר	**7,603**	5,624
מוסדות	**675**	10
הוצאות לשלם	**41,965**	45,614
צדדים קשורים	**2,895**	5,536
זכאים ויתרות זכות אחרות	**2,197**	3,494
	63,099	68,142

ראה באור 23 בדבר זכאים אחרים המהווים צדדים קשורים.
לחשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע, מדד ונזילות בגין חלק מיתרות הזכאים, ראה באור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 14 - הון וקרנות

א. הון מניות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2021	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
מניות רגילות בנות 0.001 שקל חדש ערך נקוב	**22,900**	**1,000**	22,900	1,000	22,900	1,000

ב. זכויות המניות

(1) כל מניה מקנה זכות לקבל הזמנות, להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לבעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבעלותו.

באור 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ממכירת דירות למגורים (**)	**1,105,616**	473,264	166,183
מכירת מלאי מקרקעין	***509,378**	95,000	19,466
אחרות	**1,789**	1,060	1,746
	1,616,783	569,324	187,395

סכום ההכנסות שהוכר בשנים 2021-2023 בגין מחויבויות ביצוע שהושלמו, במלואן או בחלקן, בתקופות קודמות, הנובע בעיקר משינויים באומדן התמורה המשתנה שנכללה במחיר העסקה אינו מהותי.

(*) ראה באור 25 יט'
(**) בנטרול רכיב מימון בשנת 2023.

באור 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

הכנסה צפויה מדירות מכורות
הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו במועד הדיווח בגין דירות מכורות בלבד. כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים בטבלה.

	2024	2025	2026	2027 ואילך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ממכירת דירות	1,329,779	943,615	1,611,675	794,636

באור 16 - עלות המכר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לפי מקורות ההכנסה -	**876,369**	380,429	134,532
ממכירת דירות למגורים	**509,378**	25,677	15,139
ממכירת מלאי מקרקעין	**32,573**	33,164	16,693
אחרות	**876,369**	380,429	134,532
	1,418,320	439,270	166,364

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר, משכורות והוצאות נלוות	**12,976**	11,157	9,441
פחת והפחתות	**941**	945	835
הוצאות הנהלה וכלליות אחרות (*)	**11,770**	10,071	10,670
	25,687	22,173	20,946

(*) ראה באור 23ב' בדבר הוצאות הנהלה וכלליות לצדדים קשורים.

באור 18 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכיב מימון משמעותי	**2,477**	-	-
אחרות	**(734)**	(528)	67,612
	1,181	(528)	67,612

(*) ראה באור 25 (י).

באור 19 - הכנסות והוצאות מימון

נזקפו לרווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית ודיבידנד מבנקים, ניירות ערך ואחרים	**10,900**	4,233	13
הכנסות מימון כתוצאה משינוי תנאים של התחייבות	**-**	-	4,277
הכנסות מימון אחרות	**4,541**	*5,346	2,161
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**15,441**	9,579	6,451
הוצאות ריבית ועמלות על התחייבויות פיננסיות הנמדדים לפי עלות מופחתת	**(24,930)**	(8,532)	(189)
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד	**(11,915)**	(15,628)	(5,086)
הוצאות מימון אחרות	**(14,882)**	(10,056)	(686)
הוצאות מימון בגין צדדים קשורים	**(5,580)**	(3,937)	(4,170)
סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**(57,307)**	(38,153)	(10,131)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד	**(41,866)**	(28,574)	(3,680)

למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים ראה באור 23 ב', בדבר צדדים קשורים.

(*) כולל בעיקר מכירת פעילות חוץ, להרחבה ראה גם ביאור 25 כד'.
(**) עלויות האשראי שהוונו לנכסים הכשירים בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 87 מיליוני ש"ח.

באור 20 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות
שיעור המס הרלוונטי לחברה החל משנת 2021 ואילך – 23%

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים בטבלה לעיל.

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים			
מסים שוטפים	**1,283**	12,933	19,923
מסים שנים קודמות	**196**	-	670
	1,479	12,933	20,593
הוצאות מסים נדחים			
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים	**28,090**	8,061	1,667
סך הוצאות מסים על הכנסה מפעילויות נמשכות	**29,569**	20,994	22,260

באור 20 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	**115,879**	110,199	107,799
מפעילות נמשכת	**23%**	23%	23%
שיעור המס הסטטוטורי	**26,652**	25,346	24,794
מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי			
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות	**393**	48	(472)
מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**196**	-	670
מסים בגין שנים קודמות	**2,328**	(4,400)	(2,732)
הפרשים אחרים			
	29,569	20,994	22,260

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

	נדל"ן להשקעה	רווחים מלאי ביניינים 8א'	18 ד' כולל הטבות לעובדים ואחרים	הפרשים מקוריים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2022	(5,127)	(7,323)	8,514	(15,061)	(18,997)
מיסים נדחים בגין שנים קודמות	-	-	(2,593)	-	(2,593)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(1,506)	(17,195)	5,176	5,464	(8,061)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022	(6,633)	(24,518)	11,097	(9,597)	(29,651)
מיסים נדחים בגין שנים קודמות	**659**	**(13,150)**	**13,197**	**-**	**706**
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	**(1,355)**	**(58,145)**	**26,900**	**4,503**	**(28,097)**
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023	**(7,329)**	**(95,813)**	**51,194**	**(5,094)**	**(57,042)**

באור 20 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים (המשך)

(2) המיסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות	**(57,042)**	(29,651)

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברות המאוחדות של החברה המוחזקת הפסדים לצרכי מס המועברים לשנה הבאה ומגיעים ליום הדוח על המצב הכספי לכדי סכום של כ-10.9 מיליוני ש"ח אשר לא נרשמו בגינם מסים נדחים. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

ה. שומות מס

לכל החברות המוחזקות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016. לחברה בת אחת שומות סגורות עד לשנת המס 2019.

באור 21 - התחייבויות תלויות

א. תביעות משפטיות

(1) במהלך העסקים השוטפים הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות. ליום 31 בדצמבר 2023 סכומן של תביעות אלו מסתכם לסך של כ- 28 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות באשר לסיכוי התביעות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח), במקום בו נדרשו הפרשות לכיסוי החשיפה כתוצאה מתביעות כאמור.

(2) ביום 19 בספטמבר 2021 התקבלה במשרדי החברה המוחזקת בקשה לאישור תובענה ייצוגית.
מדובר ברוכשת שרכשה דירה בפרויקט ישן של החברה המוחזקת בביתר עילית. לטענתה, הסכם המכר כולל סעיף לפיו כל תשלום שבוצע על ידה בין היום הראשון לכל חודש ליום ה – 14 לכל חודש יחושב לפי המדד שיתפרסם ביום ה – 15 שלאחר מכן, מהווה תניה מקפחת בחוזה אחיד. לטענתה, כל התשלומים צריכים להיות מחושבי לפי המדד הידוע במועד התשלום בפועל.
הסעד המבוקש הינו הצהרתי, צו עשה, פיצוי, השבה ותיקון תניה מקפחת בחוזה אחיד. סעד כספי קבוצתי מבוקש הינו מעל 2.5 מיליון ש"ח.
ביום 10 בינואר 2023 נדחתה התביעה כנגד החברה המוחזקת וסולקה.

(3) הפרשות לתביעות

	תביעות משפטיות
	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	**1,786**
הפרשות שנוצרו במהלך השנה	**868**
הפרשות שבוטלו במהלך השנה	**(161)**
הפרשות שמומשו במהלך השנה	**(339)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**1,590**
ההפרשות מוצגות כדלקמן :	
שוטף	**1,590**

באור 21 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים

(1) להבטחת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסכום של כ- 1.8 מיליארד ש"ח ולהבטחת ערבויות חוק מכר ואחרות בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח אי סי אר והחברות המאוחדות שלה רשמו שעבודים קבועים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויותיהן בפרויקטים מסוימים על כספי חשבונות, על הציוד, ועל זכויות הביטוח של הרכוש, כאשר השעבודים כאמור הינם ספציפיים לכל פרויקט ומבטיחים את האשראי כאמור לעיל של אותו פרויקט ספציפי.

(2) לפרטים נוספים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, ראה באור 12(1) לעיל.

(3) שעבוד עודפים בפרויקט הגפן - שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט ועל כל זכויותיה של החברה המוחזקת לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם, בנוסח אגרת החוב וטופס פרטי משכנתאות ושעבודים. להרחבה ראה באור 12 (3).

(4) שעבוד עודפים בפרויקט פארק צפון שלב א מגרשים 30-27 - שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט, על כל זכויותיה של הממשכנת לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם. להרחבה ראה באור 12 (4).

ג. ערבויות

על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להוציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע החתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי החברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ- 1,545 מיליון ש"ח.
במסגרת הפרויקטים שמבצעת החברה המוחזקת, נדרשת החברה המחוזקת להמציא ערבויות לביצוע עבודות כולל ערבויות לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. היקף ערבויות הביצוע וערבויות בנקאיות אחרות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ- 869 מיליון ש"ח.
בדבר בטחונות שניתנו להבטחת הערבויות הנ"ל ראה סעיף ב' לעיל.

באור 22 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. סיכון אשראי

לקוחות וחייבים אחרים
החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח.

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו מלקוחות וחייבים אחרים ומהשקעות. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות.

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי

חשיפה לסיכון אשראי
הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.
החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לפי הצד שכנגד הינה כדלקמן:

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים בבנקים	**33,026**	31,220
לקוחות ונכסים בגין חוזה	**332,029**	61,542
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן	**25,000**	-
פקדונות בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים	**109,702**	577,271
חייבים ויתרות חובה	**27,332**	37,040
יתרות חובה לזמן ארוך	**14,900**	25,008
הלוואות לחברות מוחזקות	**24,959**	24,289
	566,948	756,370

ג. סיכון נזילות

גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או לפגיעה במוניטין.
הקבוצה משתמשת בדוחות חודשיים, כולל דוחות תזרים חודשיים בפעילויות העיקריות, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים ולמקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

	ליום 31 בדצמבר 2023						
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	חמש שנים ואילך
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
אשראי מתאגידים בנקאיים	**1,856,948**	**1,856,948**	**1,770,316**	**15,000**	**-**	**-**	**71,632**
אשראי זמן קצר מצדדים קשורים	**21,806**	**21,806**	**21,806**	**-**	**-**	**-**	**-**
ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים	**60,098**	**60,098**	**60,098**	**-**	**-**	**-**	**-**
זכאים אחרים	**55,335**	**55,335**	**55,335**	**-**	**-**	**-**	**-**
הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות (*)	**175,720**	**175,720**	**65,500**	**42,000**	**42,000**	**26,220**	**-**
	2,169,907	**2,169,907**	**1,973,055**	**57,000**	**42,000**	**26,220**	**71,632**

(*) לפרטים בדבר הלוואות שנטלה החברה המוצגות תחת אשראי מתאגידים בנקאיים ראה באור 12 לעיל.

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2022						
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	חמש שנים ואילך
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
אשראי מתאגידים בנקאיים	2,442,717	2,442,717	2,435,717	-	7,000	-	-
אשראי זמן קצר מצדדים קשורים	20,190	20,190	20,190	-		-	-
ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים	51,369	51,369	51,369	-	-	-	-
זכאים אחרים	60,084	60,084	60,084	-	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות (*)	119,091	119,091	11,000	36,000	36,000	31,091	-
	2,693,451	2,693,451	2,578,360	36,000	43,000	31,091	-

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ

סיכון מטבע
הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין מכירות וקניות הנקובות או צמודות למטבעות השונים ממטבעות הפעילות המתאימים של חברות הקבוצה, בעיקר ש"ח, אך גם דולר ואירו. המטבע בו נקובות עיקר העסקאות הוא ש"ח.

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ
חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2023			
	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן או תשומות הבנייה	פריטים לא כספיים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	33,026	-	-	33,026
מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים	109,702	-	-	109,702
לקוחות ונכסים בגין חוזים	-	193	331,836	332,029
חייבים אחרים	27,332	-	30,701	58,033
מלאי בניינים למכירה	-	-	2,528,224	2,528,224
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן	-	-	25,000	25,000
נכסים שאינם שוטפים:				
יתרות חובה לזמן ארוך	14,900	-	-	14,900
רכוש קבוע	-	-	2,806	2,806
נכסי זכות שימוש	-	-	2,130	2,130
נדל"ן להשקעה	-	-	94,482	94,482
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	24,959	-	11,941	36,900
סך הכל נכסים	209,919	193	3,027,120	3,237,232
התחייבויות שוטפות:				
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,898,448	-	-	1,898,448
הלוואות מבעלי מניות ז"ק	21,806	-	-	21,806
ספקים קבלני משנה ונותני שירותים	60,098	-	-	60,098
זכאים אחרים	55,217	118	7,764	63,099
התחייבויות למתן שירותי בניה	-	11,134	103,416	114,550
התחייבויות מסים שוטפים	-	-	1,971	1,971
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	350,070	350,070
מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה	244	-	-	244
הפרשות	-	-	1,590	1,590
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	134,220	-	-	134,220
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	232,711	49,860	-	282,571
התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה	-	674	-	674
הטבות לעובדים	-	-	100	100
התחייבויות מסים נדחים	-	-	57,042	57,042
סך הכל התחייבויות	2,402,744	61,786	521,953	2,986,483
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי	(2,192,825)	(61,593)	2,505,167	250,749

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2022				
	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן או תשומות הבנייה	אחר	פריטים לא כספיים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:					
מזומנים ושווי מזומנים	32,909	-	75	-	32,984
מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים	577,271	-	-	-	577,271
לקוחות ונכסים בגין חוזים	-	61,542	-	-	61,542
חייבים אחרים	36,913	-	127	28,714	65,754
נכסי מסים שוטפים	-	-	-	7,936	7,936
מלאי בניינים למכירה	-	-	-	3,171,556	3,171,556
נכסים שאינם שוטפים:					
יתרות חובה לזמן ארוך	25,008	-	-	-	25,008
רכוש קבוע	-	-	-	3,703	3,703
נכסי זכות שימוש	-	-	-	2,623	2,623
נדל"ן להשקעה	-	-	-	89,563	89,563
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	24,289	-	-	12,903	37,192
סך הכל נכסים	696,390	61,542	202	3,316,998	4,075,132
התחייבויות שוטפות:					
אשראי מתאגידים בנקאיים	2,442,717	-	-	-	2,442,717
הלוואות מבעלי מניות ז"ק	20,190	-	-	-	20,190
ספקים קבלני משנה ונותני שירותים	51,369	-	9	-	51,378
זכאים אחרים	60,084	118	58	7,882	68,142
התחייבויות למתן שירותי בניה	-	53,004	-	215,766	268,770
מקדמות מרוכשי דירות		-	-	648,707	648,707
מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה	822	-	-	-	822
הפרשות	-	-	-	1,870	1,870
התחייבויות שאינן שוטפות:	-				
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	108,091	-	-	-	108,091
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	222,818	46,445	-	-	269,263
התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה	-	962	-	-	962
הטבות לעובדים	-	-	-	130	130
התחייבויות מסים נדחים	-	-	-	29,651	29,651
סך הכל התחייבויות	2,906,091	100,529	67	904,006	3,910,693
סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי	(2,209,701)	(38,987)	135	2,412,992	164,439

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק (המשך)

(2) סיכון שיעורי ריבית

סיכון שערי ריבית
הקבוצה חשופה לסיכון שערי ריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית משתנה.

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית קבועה		
התחייבויות פיננסיות	**(209,560)**	(46,445)
	(209,560)	(46,445)
מכשירים בריבית משתנה		
נכסים פיננסיים	**375,811**	609,854
התחייבויות פיננסיות	**(1,894,774)**	(2,499,443)
	(1,518,963)	(1,889,589)

(3) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ולכן, לשינוי בשיעורי הריבית לתום תקופת הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח וההפסד.

(4) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2022 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

		ליום 31 בדצמבר 2023				
		גידול בריבית		קיטון בריבית		
		הערה	רווח והפסד	הון	הערה	רווח והפסד	הון
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה	(1)		**(5,602)**	-	(2)	**5,602**	**-**
רגישות תזרים המזומנים			**(15,768)**	**-**		**15,768**	**-**

(1) השינוי ברווח מגידול בשיעורי ריבית נובע בעיקר מהוצאות ריבית גבוהות יותר בגין אשראי בריבית משתנה.
(2) השינוי ברווח מקיטון בשיעורי ריבית נובע בעיקר מהוצאות ריבית נמוכות יותר על אשראי בריבית משתנה.

ה. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות לחברות מוחזקות, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. מצב עסקי החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-574 מיליוני ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה באותו תאריך בסך של כ-313 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים. במסגרת ההון החוזר, מלאי המקרקעין בפרויקטים שטרם החלה הקמתם מסתכם בסך של כ- 1,518 מיליוני ש"ח, ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים בגין הלוואות למימון רכישת מקרקעין מסתכמות ב 1,125 מיליוני ש"ח, כמו כן לחברה הלוואות המובטחות בשעבוד עודפים של פרויקטים בסך של כ-232 מיליוני ש"ח. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת של החברה נובע, בין היתר, מאופי הפעילות של החברה כחברה יזמית של נדל"ן למגורים, לפיו עלויות רכישת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים מוצגות כחלק מהפעילות השוטפת של החברה, מהפרשי עיתוי של קבלת התמורות ממכירת דירות ביחס לעיתוי ההשקעה בעלויות ההקמה ומהוצאות שוטפות.

חובות החברה לזמן הקצר מגובים בהסכמי ליווי ו/או הסכמי שעבוד עודפים וכן מהלוואות לרכישת קרקעות כאמור לעיל. לחברה קיימים מקורות שונים להמשך פעילותה העסקית ולעמידתה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 33 מיליוני ש"ח, יתרת מסגרת אשראי אשר למועד הדיווח טרם נוצלה בסך של כ-70 מיליוני ש"ח (מתוכה, סך של 40 מיליוני ש"ח התקבל בחודש ינואר 2024), מסגרת של כ- 30 מיליוני ש"ח אשר התקבלה בינואר 2024 ונוצלה במלואה, מימוש נכסי מקרקעין והכנסת שותפים (ראה גם ביאור 26 (2) מימוש הירקון), וכן היתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר לשימוש החברה מפרויקטים שבביצוע בסך כולל של כ-840 מיליוני ש"ח (מתוכם כ 232 משועבד לטובות הלוואות לאיגוח עודפים). כן, החברה בוחנת אפשרות להכנסת משקיע פיננסי. בתוך כך, יובהר כי החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת התאגידים הבנקאים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, לאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו ההלוואות, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

כמו כן, בחודש מרס 2024 חתמו בעלי המניות של החברה ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ וא.ר ראם מגורים בע"מ על מכתב לפיו ככל שיידרש, מעבר לכל האמור לעיל, וככל שזה יהיה נחוץ הם מתחייבים להעמיד לחברה המוחזקת את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית שלה בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה למשך 12 חודשים מתאריך החתימה על הדוח על המצב הכספי. כמו כן, התחייבו בעלי המניות שלא ידרשו את פירעון הלוואות הבעלים שהעמידו לחברה המוחזקת בשנים עשר החודשים ממועד החתימה על הדוח על המצב הכספי ובכל מקרה לא ידרשו את פירעונה כל עוד לא יהיו קיימים בחברה המוחזקת מקורות כספיים מספקים לאחר פירעונה להמשך הפעילות העסקית בעתיד הנראה לעין. החברה בחנה את השלכות האמור לעיל והגיעה למסקנה כי יש לחברה המוחזקת מקורות מספיקים להמשך פעילותה, להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות ולעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה בעתיד הנראה לעין.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. זהות בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה הינה מוחזקת בחלקים שווים על ידי א.ר. ראם מגורים ועל ידי ישראל קנדה.
בעלי עניין והצדדים הקשורים של החברה הינם חברות בקבוצת החברות של ישראל קנדה ושל ראם מגורים.

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

בין החברה וצדדים קשורים, בוצעו מספר עסקאות בהתאם לתנאי שוק במהלך השנה כמפורט להלן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות הנהלה וכלליות (1) (2) (4) (5) (6)	**(7,764)**	(6,303)	(6,068)
הוצאות מכירה ושיווק (3)	**(12,024)**	(5,528)	(17,541)
עלויות מימון, נטו (10)	**(10,693)**	(7,363)	(4,170)

(1) הסכם שירותים עם בעלי המניות

החל מיום 15 ביולי 2020 מספקים בעלי מניות בחברה – או. אר. סי לנד נכסים והשקעות בע"מ (להלן-"או אר סי") חברה מקבוצת חברות ראם מגורים וישראל קנדה (להלן: "בעלי המניות") לחברה המוחזקת שירותי ניהול וייעוץ בהתאם להסכם שירותים, הכוללים בין היתר את השירותים הבאים (להלן: "הסכם השירותים" ו- "השירותים", בהתאמה): (א) מתן שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה המוחזקת, (ב) ייעוץ בנושא פיתוח עסקי וסיוע באיתור הזדמנויות רכישה, (ג) סיוע בגיבוש תכנית אסטרטגית ותוכנית עבודה, (ד) קשר עם מוסדות פיננסיים שיעמידו אשראי לחברה המוחזקת, ו-(ה) סיוע בבחירת דירקטורים אשר ימונו וישתתפו בישיבות או בהחלטות דירקטוריון החברה המוחזקת.
בתמורה לשירותים, זכאים כ"א מבעלי המניות לתמורה חודשית בסך השווה ל- 75 אלפי ש"ח סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו דצמבר 2019). כמו כן יהיו זכאים כ"א מבעלי המניות או מי מטעמם ל- 2% מהרווח הנקי השנתי של החברה המוחזקת וזאת בכפוף לתזרים החברה ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים עליה.
בשנת 2023 הסתכמו דמי הניהול להם זכאים בעלי המניות לסך של כ-6,700 אלפי ש"ח מתוכם שולם בפועל סך של 3,800 אלפי ש"ח (בשנת 2022 הסתכמו דמי הניהול להם זכאים בעלי המנית לסך של כ-5,387 אלפי ש"ח אשר שולמו במלואם), יתרת הוצאות דמי הניהול לשלם בסך של כ-2,900 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת יתרת הזכאים.

(2) שכירות משרדי החברה בתל אביב

ביום 23 ליולי 2020 נחתם בין החברה המוחזקת לבין חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ שהינה חברה בבעלות משותפת של בעלי המניות בחברה (להלן: "בית אמריקה") הסכם שכירות לפיו החברה המוחזקת תשכור מבית אמריקה משרדים בשטח של כ-530 מ"ר. ביום 5 ביולי 2021 נחתם בין החברה המוחזקת ובית אמריקה תוספת להסכם שכירות לפיו החברה המוחזקת תשכור מבית אמריקה משרדים נוספים בשטח של כ-91 מ"ר דמי השכירות אותם משלמת החברה המוחזקת לבית אמריקה החל מחודש יולי 2021 עומדים על סך של כ-61 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד. תקופת השכירות הינה ל-5 שנים מיום חתימת הסכם השכירות הראשון ועם אופציה להארכת התקופה בשנה נוספת. סך דמי השכירות ששילמה החברה המוחזקת לבית אמריקה בשנת 2023 עמדו על סך של כ-823 אלפי ש"ח (בשנת 2022 עמדו על סך של כ- 856 אלפי ש"ח).

(3) הסכם שיווק עם בעלי מניות

החברה המוחזקת וישראל קנדה התקשרו בהסכמי שיווק לפיהם ישראל קנדה תשווק לחברה יחידות דיור במספר פרויקטים ובתמורה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של בין 1% ל- 3% ממחיר הדירה לפני מע"מ. בתקופת הדו"ח שילמה החברה המוחזקת לישראל קנדה עמלות מכירה ושיווק בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (בשנת 2022 שילמה סך של 16.6 מיליוני ש"ח). סכומים אלה נזקפים כחלק מהוצאות המכירה של הפרויקטים הרלוונטיים בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה, כמו כן ליום 31 בדצמבר 2023 נרשם סך של כ- 338 אלפי ש"ח (בשנת 2022 נרשם סך של כ- 2 מיליוני ש"ח) במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות, סכום זה מהווה יתרה לשלם בגין עמלות מכירה לשלם ליום זה.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

(4) השכרת מתחם מפעל הפלדה

החברה המוחזקת השכירה מפעל פלדה בשנת 2021 בשטח של כ- 9 דונם למנרב הנדסה בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 880 אלפי ש"ח. בחודש אוקטובר 2021 הושלמה עסקה למכירת מפעל הפלדה לצד ג' ראה גם באור 25 טז.

(5) פוליסות ביטוח קבוצתיות לפעילות החברה המוחזקת ונכסיה

החברה המוחזקת קשורה בפוליסות ביטוח קבוצתיות לגבי נכסי ופעילות החברה והחברות המוחזקות מהסוגים הבאים: אש מורחב, חבות מעבידים, צד שלישי, כספים, סחורה בהעברה, נאמנות, עבודות קבלניות, אחריות מוצר ושבר מכני.

(6) שכירות משרדי החברה בתל אביב

בחודש יוני 2023 נחתם בין החברה המוחזקת לבין חברת אמפא ייזום 2004 בע"מ שהינה חברה בבעלות של אחד בעלי המניות בחברה (להלן: "אמפא"). על פי הסכם דמי הניהול, החברה המוחזקת תשלם לאמפא דמי ניהול בגין המשרדים בשטח של כ-795 מ"ר. דמי הניהול עומדים על סך של כ-12 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד. התשלום בעבור שנת 2023 כולל תשלום רטרואקטיבי של דמי ניהול מחודש יוני 2022 וזאת עפ"י תנאי ההסכם. ההסכם הינו בתוקף עד חודש יולי 2025. סך דמי הניהול ששילמה החברה המוחזקת לאמפא בשנת 2023 עמדו על סך של כ- 243 אלפי ש"ח.

(7) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בחודש יולי 2023 רכשה אי סי אר פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שנה. גבולות האחריות של הפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליוני ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של 47 אלפי ש"ח.
הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות הבנות של החברה ובלבד שהחברות מוחזקות בשיעור של 50% או יותר על ידי החברה.
עם השלמת החלפת השליטה במסגרת מיזוג משולש הופכי בחברה נרכשה פוליסה מסוג Run Off בתמורה לסך של כ- 91 אלפי דולר. גבולות האחריות בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם כ- 30 מיליוני דולר. תוקף הפוליסה הינו 7 שנים מיום הנפקתה.

(8) עסקאות עם בעלי מניות ונושאי משרה

בתקופת הדוח ועד למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי רכש נושא משרה, דירה אחת בפרויקט הסתדרות גבעתיים בסכום של כ-3.3 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשווי שוק.

(9) מכירת חברת הירקון

ביום 25 בפברואר 2024, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה המוחזקת על הסכם למכירת חברת אי סי אר ראם הירקון לשותף בחברת אי סי אר ראם הירקון, המהווה גם צד קשור בתמורה לסך של כ-55 מיליוני ש"ח. להרחבה ראה באור 26 (2).

(10) תשלומי ריבית

במהלך שנת 2023 שילמה החברה המוחזקת סכום כ-4.9 מיליוני ש"ח בעבור החברה בגין תשלומי ריבית שוטפים על ההלוואה בדרך של דיבידנד לחברה.

(11) לפרטים נוספים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, ראה באור 12(1) לעיל.

באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת הנכסים:		
חייבים ויתרות חובה (1)	**23,025**	30,912
הלוואות לחברות כלולות (2)	**151,218**	24,289
במסגרת ההתחייבויות:		
זכאים אחרים (3)	**2,895**	5,536
אשראי לזמן קצר מצדדים קשורים (5)	**21,806**	20,190
אשראי לזמן ארוך מצדדים קשורים (4)(8)	**282,571**	96,260

(1) להרחבה ראה ביאור 23 ב' 3.

(2) ליום 31 בדצמבר 2021 כולל שטר הון שאינו צמוד ואינו נושא ריבית בסך של כ- 24 מיליוני ש"ח.

(3) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בגין דמי ניהול לשלם בגין שנת 2023 בהתאם להסכם השירותים מול בעלי המניות כאמור בסעיף 23(ב)(1) לעיל.

(4) בשנת 2021 העבירו בעלי המניות של החברה הלוואות בעלים לחברה המוחזקת ולחברה בת בבעלות מלאה אי סי אר מגורים סך של כ-140 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת קרקע פארק צפון ממנהל מקרקעי ישראל. ההלוואות שניתנו הינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% לפירעון קרן וריבית 48 חודש ממועד הענקת כל הלוואה. ביום 30 בדצמבר 2021 פרעה החברה המוחזקת סך כולל של 40 מיליון ש"ח וסך של 60 מיליון ש"ח הלוואות הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והצמדה לפירעון החל מ-5 שנים ממועד הענקתם, כך שליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 היתרה מורכבת מסך של כ- 49.8 מיליון ש"ח וכ-46.5 מיליון ש"ח הלוואות בהתאמה והיתרה כ-60 מיליון ש"ח מהווה שטרי הון אשר נכון לתאריך המאזן עומדת בספרים על שווי של כ- 52.2 מיליון ש"ח.

(5) בחודש נובמבר 2022 העבירו בעלי המניות של החברה הלוואות בעלים לחברה המוחזקת בסך של 20 מיליון. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 2%. ההלוואות הוארכו עד ליום 10 ספטמבר 2024.

(6) בחודש בינואר 2023 העבירו בעלי המניות של החברה הלוואות בעלים לחברה המוחזקת בסך כולל של כ- 11.875 מיליון ש"ח. ההלוואות אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%. ביום 15 באוקטובר 2023, נפרעו ההלוואות.

(7) בתקופת הדוח חתמו ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ וכן א.ר ראם מגורים בע"מ על כתבי ערבות, מוגבל לסכום של 200 מיליון ש"ח (כל ערבות), בקשר של הלוואה שהתקבלה לחברה המוחזקת מגוף מוסדי. להרחבה ראה באור 12 (4).

(8) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של 4.36%.

(9) ראה באור 25 (יט) בדבר ערבות בעלי המניות לתשלומי הריבית השוטפים באיי סי אר בגין הלוואה למימון פרויקט פארק צפון שלב ב.

(10) להרחבה אודות תמיכת הבעלים באי סי אר ראה באור 22 (ו).

ד. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר ונלוות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים	**5,816**	3,806	3,379
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	**1**	1	2

החל מיום 15 ביולי 2020 מר מורדי שבת מכהן כמנכ"ל חברת אי סי אר(להלן : "מנכ"ל"). בהתאם להסכם ההתקשרות בין החברה למר מורדי שבת, זכאי מר מורדי שבת לדמי ניהול חודשיים בסך של כ- 100 אלפי ש"ח בשנה הראשונה ולכ-110 אלפי ש"ח החל מהשנה השניה, בתוספת למענק שנתי הנגזר בהתאם לרווח השנתי לפני מס של אי סי אר. החל מיום 1 בנובמבר 2021, זכאי המנכ"ל לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-136 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בהתאם לתוספת להסכם ההתקשרות שנחתמה באותו מועד. כמו כן מעמידה לו אי סי אר רכב צמוד והחזר הוצאות בתפקיד.

באור 24 - פעילות מופסקת וקבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

פעילות טיהור השפכים

בהמשך לשינוי השליטה בחברה המוחזקת כתוצאה מהשלמת ההסכם למיזוג משולש הופכי והחלטת הנהלה החברה המוחזקת להתמקד בעסקי הליבה שלה, קרי בתחום הייזום לבנייה, החלה החברה המוחזקת במהלך המחצית השנייה לשנת 2020 לבחון אפשרויות למכירת שליטתה בחברת מי מנשה בע"מ אשר מחזיקה ומתפעלת מכון טיהור שפכים בנתב"ג.
ביום 24 בינואר 2021 חתמו החברה המוחזקת וחברת איי סי אר תשתיות בע"מ, שהינה חברה בת של החברה המוחזקת (להלן: "המוכרות"), יחד עם צד ג' על הסכם לפיו ירכוש צד ג' מהמוכרות את כל זכויות החברה המוחזקת בשטרי ההון של חברת מי מנשה בע"מ (להלן: "מי מנשה") תמורת סך כולל של כ- 15 מיליוני ש"ח וכן ירכוש ללא תמורה מאיי סי אר תשתיות בע"מ את כל מניותיה במי מנשה (להלן: "העסקה").

ביום 6 באפריל 2021 הושלמה העסקה והתקבלה התמורה. בגין עסקה זו נרשם בספרי החברה המוחזקת הפסד בסך של כ-3 מיליוני ש"ח בשנת 2021.

ביום 26 ביוני 2023 קיבלו המוכרות מכתב מהרוכש לפיו לאור נזקים והוצאות שנגרמו לרוכש בגין אובדן תשלומים מרשות שדות התעופה ועלות עבודות נוספות בגין הקמת מתקן נטרול הריחות אזיי זכאי הרוכש להתאמת התמורה ולקבל את הסכום שהופקד בנאמנות כאמור לעיל- 750 אלפי ש"ח המוכרות הגישו מכתב תשובה בו הן דוחות את הדרישה נכון למועד החתימה על הדוח הכספי לאור האמור לעיל, נרשמה הפחתה במסגרת סעיף הוצאות אחרות בסך של 750 אלפי ש"ח.

באור 25 - התקשרויות

א. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1013- פרויקט "Ocean 1"

במהלך שנת 2019, התקשרה החברה המוחזקת 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 החברה המוחזקת את זכויות הבעלים במזומן בתמורה לסך של כ- 23.5 מיליוני ש"ח. בגין יתרת הזכויות במגרש חתמה החברה המוחזקת על הסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה לפיו בתמורה למכירת זכויות בעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה יהיו בעלי הזכויות זכאים לקבל מהחברה המוחזקת כ- 18% מיחידות הדיור (מהווה כ-21 יח"ד), כאשר ביחס לעד 24% מסך יחידות הדיור בפרויקט (מהווה כ-28 יח"ד) תספק החברה המוחזקת שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים, בנוסף סוכם על דירת פול אשר תמורתה תחולק בין החברה המוחזקת ובעלי הקרקע. סך יחידות הדיור לשיווק בפרויקט כ-67 יח"ד (ללא דירת הפול).
בחודש מאי 2021 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי 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 כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 31 ביולי 2024. החברה המוחזקת התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוין בטווח שבין 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9% ביחס למסגרת האשראי הכספי.
להבטחת חובות והתחייבויות החברה המוחזקת כלפי המלווה, יצרה החברה המוחזקת שעבודים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה בחברה ו- Cross Default ביחס לפרויקטים אחרים הממומנים על ידי הבנק המלווה.
ביום 31 באוגוסט 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. בדוח על המצב הכספי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה בסך של כ-22 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-4 מיליוני ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 81.52%. כמו כן, נמכרו כל הדירות 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-35 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

באור 25 - התקשרויות (המשך)

ב. פרויקט הגבעה הצרפתית, ירושלים

ביום 3 בספטמבר 2019 התקשרה החברה המוחזקת 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 מיליוני ש"ח ובתוספת החזרי הוצאות בסך של כ-20 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ.
ביום 5 למרס 2020 העסקה הושלמה, כאשר לצורך מימון יתרת התמורה בסך של כ- 96.4 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, התקשרה החברה המוחזקת בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו העמיד התאגיד הבנקאי לחברה אשראי כספי בסך של כ- 95 מיליוני ש"ח. מועד פירעון האשראי הינו יוני 2024. ההלוואה נשאה ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 0.7% החל מחודש יוני 2023 ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1% בחודש יוני 2021
קיבלה החברה המוחזקת אשראי נוסף בסך 6 מיליוני ש"ח כך שליום 31 בדצמבר 2023 יתרת האשראי הינה כ-111 מיליון ש"ח. ביום 7 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבל אשראי נוסף בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח.
להבטחת חובות והתחייבויות החברה המוחזקת כלפי המלווה, התחייבה יצרה החברה המוחזקת 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 המוחזקת 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 1 בינואר 2024, התוכנית הופקדה להתנגדויות.

ג. פרויקט שדרות ירושלים, יפו

בחודשים ינואר ומרס 2018 התקשרה החברה המוחזקת עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בשטח של 2,220 מ"ר הנמצאים בשדרות ירושלים 131-129 בתל אביב יפו (להלן: "המקרקעין"), בתמורה כוללת של כ-91 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המגרש שני בנייני מגורים בני 99 יח"ד וכ-500 מ"ר מסחר (להלן: "הפרויקט").

ביום 29 בדצמבר 2019 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם מכר למכירת 99 יחידות הדיור בפרויקט העתיד להיבנות על המקרקעין בתמורה לסך של כ- 219 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן פנתה החברה המוחזקת לוועדה המקומית לבקש אישור הקלה לתוספת דירות ושטחים בפרויקט כך שכמות יח"ד בפרויקט תעלה לכ-117 יח"ד.
ביום 26 בדצמבר 2020 התקבלה החלטת וועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה לפיה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ-117 יח"ד. בהסכם המכר נקבע מנגנון של התאמת מחיר התמורה ככל שכמות יח"ד בפרויקט תעלה מ-99 יח"ד, כך שהתמורה בגין היחידות הנוספות הינה כ- 37 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם ולתוספותיו.

ביום 16 במרס 2020, התקשרה החברה המוחזקת בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות חוק מכר לצורך הקמת פרויקט שדרות ירושלים - יפו בסך כולל שלא יעלה על 80 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), וכן מסגרת נוספת של ערבויות חוק מכר בסך התחלתי של 20 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת הערבויות הנוספת"), כאשר כנגד הפחתת מסגרת האשראי תתאפשר הגדלת מסגרת הערבויות הנוספת ביחס שיהיה נהוג באותו המועד אצל המלווה. מועד תום תוקף המסגרות הנ"ל ופירעון מלוא האשראי הינו יום 31 בינואר 2025.
בימים 29 במרס 2020 ו 5 בדצמבר 2022 נחתמו תוספות להסכם עם התאגיד הבנקאי לפיה מסגרת האשראי הכספי לא תעלה על סך של 30 מיליוני ש"ח ומסגרת ערבות חוק המכר תהיה בסך של 243.25 מיליוני ש"ח.
החברה המוחזקת התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.7% - 1% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 1.2% - 1.5% ביחס למסגרת האשראי.
להבטחת חובות והתחייבויות החברה המוחזקת כלפי המלווה, התחייבה החברה המוחזקת ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה (כהגדרתו בהסכם).
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 53.31%.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

ד. פינוי בינוי ברחוב אידמית, בגבעתיים

החברה המוחזקת מקדמת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כחלקות 602-600 בגוש 6156 בבניינים ברח' אידמית 13, 15 ו-17 בגבעתיים הכוללים 42 דירות מגורים, אשר במסגרתו קידמה החברה המוחזקת תב"ע חדשה בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה להקמת בניין מגורים אחד אשר צפוי לכלול 118 יחידות דיור. המתחם מהווה מתחם אחד ממספר מתחמים אשר אושרו למתן תוקף ע"י ועדה מחוזית ת"א.
הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם על הסכם עם החברה המוחזקת; אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה בועדה המקומית והוצאת היתרי בניה על פיה- בחודש מאי 2022 אושרה התוכנית למתן תוקף.
פינוי הדיירים מיחידותיהם הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת בניין חדש תחתם, כאשר כל דייר יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש שיוקם ויתרת הדירות החדשות תימכרנה לצדדים שלישיים.
הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: הכרזת הפרויקט כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי- בחודש דצמבר 2019 התקבלה החלטה מקדמית של הכרזה של המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, אישור תב"ע נקודתית חדשה- התקבל האישור, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית.
בחודש אוגוסט 2023 התקבלה החלטה של הוועדה המקומית להיתר חפירה.
נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 100% מבעלי זכויות המהווים מכלל היחידות.

ה. עסקת קומבינציה - תל השומר, רמת גן

בדצמבר 2017 התקשרה החברה המוחזקת עם בעלי קרקע במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ- 3,037 מ"ר במתחם תל השומר ברמת גן, לשם הקמת בניין הכולל 58 יח"ד. בתמורה למכירת זכויות הבעלים במקרקעין יהיו הבעלים זכאים לקבל מהחברה המוחזקת 43% מיחידות הדיור בפרויקט על הצמדותיהן. בכוונת החברה המוחזקת להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט.
בחודש אוקטובר 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית להיתר הבניה.

ו. פרויקט ים, רחוב סוקולוב בת ים

החברה המוחזקת מבצעת פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב סוקולוב בבת-ים (להלן: "הפרויקט").
הפרויקט כולל הריסת 4 מבנים קיימים אשר במקומם ייבנו שני מגדלי מגורים הכוללים 220 יח"ד, מתוכן 164 לשיווק ו- 300 מ"ר מסחר.
בחודש נובמבר 2019 התפנו כל הדיירים והחברה המוחזקת החלה בהריסת המבנים, בחפירה ובדיפון. בדוח על המצב הכספי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-95 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן כגון התחייבות לתשלום שכר דירה לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-19 מיליוני ש"ח. בחודש מאי 2019 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על 522.6 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 92 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי (להלן: "ההסכם"). מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 31 במרץ 2025.
החברה המוחזקת התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.5%-1% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 0.75%-1.25% ביחס למסגרת האשראי הכספי. להבטחת חובות והתחייבויות החברה המוחזקת כלפי המלווה, התחייבה החברה המוחזקת ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין.
בחודש מאי 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 74.67%. כמו כן, נמכרו 159 דירות (כ- 96% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של 391 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

ז. פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה

החברה המוחזקת 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.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

ז. פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה (המשך)

<u>שלב א'</u>

ביום 28 ביולי 2020 התקבל היתר הריסה ודיפון לשלב א' של הפרויקט, בחודש מאי 2021 התפנו כל דיירי שלב א' והחברה המוחזקת החלה בהריסת המבנים. במועד הפינוי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-114 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן כגון התחייבות לתשלום שכר דירה לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-19 מיליוני ש"ח.
בנוסף ייחסה החברה המוחזקת את עלויות הקרקע בגין החלק המסחרי לנדל"ן להשקעה בהקמה. בתקופת הדוח רשמה הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-2 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה. ביום 25 במאי 2021 התקשרה החברה המוחזקת 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. החברה המוחזקת התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 0.75%-1.25% ביחס למסגרת האשראי הכספי.
להבטחת חובות והתחייבויות החברה המוחזקת כלפי המלווה, התחייבה החברה המוחזקת ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 82.81%. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו כל הדירות בתמורה לסך של כ-476 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

<u>שלב ב'</u>

ביום 8 ביולי 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב ב' של הפרויקט, בחודש מרס 2022 התפנו כל דיירי שלב ב' והחברה המוחזקת החלה בהריסת המבנים.
במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 החלה החברה המוחזקת במכירת הדירות של שלב ב'.
בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה המוחזקת 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 החברה המוחזקת התחייבה לשלם עמלה בטווח המצוי בין 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 0.75%-1.25% ביחס למסגרת האשראי הכספי.
להבטחת חובות והתחייבויות החברה המוחזקת כלפי המלווה, התחייבה החברה המוחזקת ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין כולל שעבוד על עודפים בשלב א' בפרויקט הגפן.
במהלך התקופה החברה המוחזקת ייחסה את עלויות הקרקע בגין החלק המסחרי לנדל"ן להשקעה בהקמה. בתקופת הדוח רשמה הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-1.3 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה.
במועד הפינוי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-61 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן כגון התחייבות לתשלום שכר דירה לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-31 מיליוני ש"ח.
בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 46.82%. כמו כן, נמכרו 92 דירות (כ- 96% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-307 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

ח. רכישת מקרקעין ברחוב שלמה, תל אביב-

בעל הזכויות במגרש בשטח של כ- 1,900 מ"ר עליו בנוי מבנה המאוכלס ע"י שוכרים המצוי ברחוב שלמה בתל-אביב, (להלן: "הבעלים" ו- "המקרקעין") העניק לצד ג' (להלן: "צד ג'") אופציה לרכישת זכויותיו במקרקעין (להלן: "האופציה"). בנובמבר 2015 התקשרה בוני ערי דן בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של הקבוצה) (להלן: "בוני ערי דן") יחד עם שותף בהסכם עקרונות מותנה עם צד ג' לרכישת זכויותיו של צד ג' מכח אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בתמורה להחזר הוצאות בסך של כמיליוני ש"ח אשר הוצאו על ידי צד ג' בקשר עם רכישת האופציה.
בינואר 2016, מימשו בוני ערי דן והשותף את האופציה (50% על ידי בונה ערי דן ו- 50% על ידי השותף) והתקשרו בהסכם מכר עם הבעלים לרכישת זכויותיו במקרקעין בתמורה לסך של 39 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ אשר תשלומו הושלם במלואו במועד ההתקשרות. העברת החזקה המשפטית במקרקעין בוצעה במועד ההתקשרות.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

ח. רכישת מקרקעין ברחוב שלמה, תל אביב (המשך)

בהתאם להסכם בין הצדדים, מאחר ולא עלה בידי הבעלים לקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה להגדלת שטחי הבניה ולהגדלת מספר יחידות הדיור אשר ניתן לבנות על המקרקעין בהתאם, הושבו לחברה סך של 1.5 מיליוני ש"ח מתוך התמורה.
זכויות הבנייה הקיימות במגרש הן כ-4,000 מ"ר למגורים המהווה 35 יח"ד וכ-500 מ"ר למסחר ותעסוקה. החברה המוחזקת הגישה בקשה לאישור הקלה לוועדה המקומית לתוספת יח"ד כך שכמות יח"ד תהיה 47 יח"ד בתוספת 6 יחידות מסחריות. בחודש יוני 2021 התקבל אישור הועדה להיתר בתנאים ובחודש ספטמבר 2023 החברה המוחזקת השלימה את מילוי התנאים להיתר והבקשה עברה לבדיקה סופית.

ט. רכישת מקרקעין ברחוב הרברט סמואל, תל אביב-

במרס 2016, התקשרה תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה המוחזקת) יחד עם שותף (להלן: "השותפים") בהסכם עם צד ג' (להלן ביחד: "הצדדים") לרכישת שני שליש מזכויותיו של צד ג' בארבע חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ- 1,785 מ"ר המצויים בין הרחובות הרברט סמואל, יונה הנביא, הירקון וגאולה בתל-אביב, עליהן בנויים מבנים שונים הכוללים 36 יחידות וחנויות. לאחר השלמת רכישת הזכויות במקרקעין בתמורה לסך של כ-145.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולם בחלקים שווים על ידי הצדדים, כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של שליש מהזכויות במקרקעין.
במקביל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף לצורך הסדרת היחסים ביניהם בעניין השיתוף והניהול של המקרקעין, לרבות הקמת הפרויקט, לפיו, בין היתר, לשותף ניתנה זכות סירוב ראשונה לרכישת זכויות במלון ככל שזה יוקם במסגרת הפרויקט, ולקבוצה ניתנה זכות סירוב ראשונה להקמת הפרויקט ולשמש כקבלן הביצוע.
על פי התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם כ- 3,600 מ"ר נטו וניתן להקים על המקרקעין בנייני מגורים ושטחי מסחר. בכוונת הצדדים לפעול לייזום תכנית חדשה ביחס למקרקעין אשר תאפשר הקמת פרויקט משולב במגורים וזכויות מלונאיות בשטח של כ- 12,000 מ"ר.
במאי 2016 הושלמה עסקת רכישת הזכויות במקרקעין. כ-40% מסכום הרכישה מומן על ידי הצדדים באמצעות הון עצמי והיתרה בהלוואה בנקאית לרבות כנגד רישום משכנתא.
הצדדים פועלים מול בעלי זכויות אחרים במתחם להכללת שטחים נוספים בתוך מתחם הרחובות המצוין לעיל לשם ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה במתחם.
בהמשך לאמור לעיל, ביום 14 באוגוסט 2019, התקשרו הצדדים בהסכם עם בעלת זכויות במקרקעין המצויים ברח' גאולה 5 שבמתחם (להלן: "חלקת סבוי") עליהם בנוי "מלון סבוי" שהינו בית מלון לשימור (להלן: "סבוי" ו- "ההסכם"), לפיו זכויות הבניה למגורים שתיווצרנה מכח הכללת חלקת סבוי בתחום התכנית החדשה יוקנו לצדדים, וזאת בתמורה לזכויות בניה למלונאות להן יהיו הצדדים זכאים במסגרת התכנית החדשה (בהתאם ליחס המרה מוגדר), אשר יוקנו לסבוי במסגרת הבניין המזרחי.
ההסכם מותנה בקיום כל התנאים המתלים הבאים במצטבר: (א) מתן תוקף כדין לתכנית החדשה, (ב) הסדרת זכויות בין הצדדים לבין בעלי זכויות אחרים במתחם, (ג) מתן היתר בניה, מכוח התכנית החדשה, להקמת הבניין המזרחי, ו- (ד) הריסת בניינים מסוימים במתחם ותחילת הקמתו של הבניין המזרחי. ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים תוך 60 חודשים, יהיו רשאים הצדדים לבטל את ההסכם. למועד הדוח על המצב הכספי טרם התקיימו התנאים המתלים.

ביום 09 במאי 2022 התקשרה החברה הבת 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 ניודן 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. נכון ליום 31 בדצמבר שולם סך של 21.9 מיליוני ש"ח מתוכו כ-14.8 מיליוני ש"ח ממימון בנקאי והיתרה לתשלום עד ליום 15 בינואר 2024.

יש לציין כי יחידות המגורים הקיימות מושכרות לשותף ולצד ג'. לשותף תמורת שכ"ד שנתי בסך של כ-380 אלפי ש"ח (חלק החברה) בהסכם שכירות עד 30 ביוני 2024. בחודש פברואר 2024 נחתם הסכם שכירות חדש עם צד ג' לתקופה של שנתיים תמורת שכ"ד שנתי בסך כ- 1,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה).

באור 25 - התקשרויות (המשך)

י. התקשרות בהסכמים בנוגע לפרויקט קרית שחקים בהרצליה

באוגוסט 2012, התקשרה חברה שהינה חברה בבעלות משותפת בשיעור 50% של החברה המוחזקת ורותם שני בע"מ (להלן – "היזם") בהסכם לפי החלטת מנהל מקרקעי ישראל עם קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית סיטי טק הרצליה 1995 בע"מ לצורך שיתוף פעולה ביזום, תכנון, הקמה ותפעול של פרויקט מסחר ותעסוקה אשר יוקם בתחומי מקרקעין שייעודם הנוכחי הינו חקלאי והמצויים בסמוך לצומת כביש שבעת הכוכבים בהרצליה (להלן: "הפרויקט").
בהתאם להוראות הסכם הפרויקט, החברה המשותפת תיזום תכנית חדשה למקרקעין אשר תשנה את ייעודם של לפחות 18 דונם נטו מהמקרקעין מייעוד חקלאי לייעוד של תעסוקה ומסחר ולאחר שינוי הייעוד כאמור והקצאת שטח הפרויקט לחברה המשותפת על ידי ממ"י וחתימת הסכם פיתוח בין ממ"י לבין החברה המשותפת בנוגע לשטח הפרויקט, תקים החברה המשותפת על שטח הפרויקט, פרויקט מסחר ותעסוקה אשר יכלול לפחות 36,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר. החברה המשותפת תישא בתשלום דמי חכירה מהוונים לממ"י (בגין הקצאת שטח הפרויקט לחברה המשותפת) באמצעות מימון שהיזם יעמיד לה כהלוואת בעלים.
ביום 13 במרס 2019, החליטה הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור) על הפקדה של "תכנית קריית שחקים" בהרצליה החלה על חטיבת הקרקע בה מצוי הפרויקט הכוללת בין היתר כ- 200 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר המצויים בתחומה של החברה המשותפת. בחודש נובמבר 2019 התוכנית אושרה למתן תוקף על ידי הותמ"ל, בכפוף לתיקונים מסוימים. בחודש ינואר 2020 פורסם אישור התוכנית למתן תוקף.
ביום 27 באוקטובר 2021, סוכם בין החברה המוחזקת לבין בעל המניות הנוסף כי בעל המניות הנוסף ירכוש את מלוא החזקות החברה המוחזקת בחברת קרית שחקים (להלן: "המניות הנמכרות") בתמורה לסך כולל של 80 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, ככל שיחול (להלן: "תמורת המניות הנמכרות"). בנוסף לתמורת המניות הנמכרות, בעל המניות הנוסף ירכוש מהחברה המוחזקת ויעביר אליה את סך יתרת הלוואות הבעלים (בתוספת מע"מ כדין, ככל שיחול) אשר הועמדו על ידי החברה המוחזקת לקרית שחקים ואשר יתרתם, נכון למועד הדוח על המצב הכספי, עומדת על כ- 4.3 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואת החברה המוחזקת"). ביום 7 בדצמבר 2021 התקבלה התמורה והושלמה העסקה.
כתוצאה מהשלמת העסקה הכירה החברה בשנת 2021 ברווח ברוטו של 80 מיליון ש"ח לפני הוצאות עסקה ולפני מס במסגרת סעיף ההכנסות האחרות.

יא. פרויקט המסילה

ביום 27 בדצמבר 2018, התקשרה החברה המוחזקת עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה 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 החברה המוחזקת את הפרויקט עבור הבעלים בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט.
בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה המוחזקת 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 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 40 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 31 בדצמבר 2024. בחודש אוקטובר 2022 נחתמה תוספת להסכם הליווי, כך שמסגרת האשראי הכספי והערבויות תעמוד על סך של כ- 299 מיליוני ש"ח.
החברה המוחזקת התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוין בטווח שבין 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9% ביחס למסגרת האשראי הכספי. להבטחת חובות והתחייבויות החברה המוחזקת כלפי המלווה, התחייבה יצרה החברה המוחזקת שעבודים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה בחברה ו- Cross Default ביחס לפרויקטים אחרים הממומנים על ידי הבנק המלווה.
בחודש אפריל 2022 התקבל היתר בניה לכל הביניים בפרויקט. בדוח על המצב הכספי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-28 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-13 מיליוני ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 42.48%. כמו כן, נמכרו 22 דירות (כ- 81% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

באור 25 - התקשרויות (המשך)

יב. הסכמים בקשר עם מקרקעין בתל אביב- פרויקט הירקון-

ביום 20 בדצמבר 2018 התקשרה חברת איי סי אר ראם הירקון בע"מ להלן-אי סי אר הירקון, חברה כלולה אשר מוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה המוחזקת ובעל מניות בחברה א.ר ראם פרויקטים בע"מ (להלן: "השותף", להלן ביחד: "הרוכשת") בהסכם סיחור אופציה, לפיו רכשה מצד ג' אופציה (בתמורה לסך של 11 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ), לרכישת זכויות בעלות בשתי חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ- 1,067 מ"ר (להלן: "מקרקעי האופציה") המהוות כ- 30% (בחלקים בלתי מסוימים) ממגרש המצוי בין הרחובות הרב קוק, הירקון וגאולה בתל-אביב (להלן: "המגרש"), הניתנת למימוש עד ליום 14 בפברואר 2018, בתמורה לסך של כ- 51.7 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "האופציה"). נכון למועד זה, על המגרש חלה תב"ע תא/3690 המייעדת את המגרש לשימוש מעורב של מגורים (78 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) (להלן: "הפרויקט").
אופציה זו מומשה ביום 10 בפברואר 2019, הרוכשת רכשה את זכויות הבעלות במקרקעי האופציה. לצורך מימון הרכישה קיבלה הרוכשת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 44 מיליוני ש"ח.

במקביל, התקשרה 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 הבניה השייכות למוכרים לייעוד מלונאות במגרש, בתמורה להקמת יח"ד למגורים למוכרים על פי יחס המרה אשר סוכם בין הצדדים, וכן יוענקו למוכרים שירותי בניה לשם הקמת יח"ד בהיקף יתרת זכויות המוכרים במגרש למגורים בתמורה לעלות הבניה 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.
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 על ידי הרוכשת, ו- (ג) חתימת חוזה מחייב בין הרוכשת לבין בעלי יתרת הזכויות במגרש (כ- 20% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש) באופן המאפשר את תכנון והקמת הפרויקט.
ביום 14 בינואר 2020, התקשרה הרוכשת יחד עם השותף בהסכמים עם חלק מיתרת בעלי הזכויות במגרש, לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המהווים כ- 13% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש (להלן: "המקרקעין") בתמורה לסך כולל של כ- 45.6 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), כאשר מלוא זכויות הבניה במקרקעין הניתנות לניצול למטרת מלונאות ומסחר נרכשו על ידי השותף ואילו מלוא זכויות הבניה במקרקעין הניתנות לניצול למטרת מגורים נרכשו על ידי הרוכשת.
ביום 30 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין הרוכשת לבין השותף לפיו הרוכשת תרכוש מהשותף את חלק הזכויות שלו במקרקעין הניתנות לניצול למטרת מלונאות ומסחר כך שהרוכשת תהיה הבעלים הבלעדיים ב-13% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין. ביום 3 בפברואר 2021 הושלמה העסקה ושולמה יתרת התמורה. לצורך מימון הרכישה קיבלה הרוכשת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-35 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2022 אושרה תוכנית העיצוב בוועדה המקומית ואי סי אר הירקון נערכת לקבלת אישור ועדה להיתר מלא.

במהלך שנת 2022 חתמה החברה המוחזקת על הסכמי קומבינציה עם יתרת בעלי הקרקע בחלקה 26 המייצגים כ – 6.6% חלקים מהזכויות בפרויקט (חלקים בלתי מסוימים), למעט חסויה, 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 אחת לכל דירה.
ביום 25 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח חתמה החברה המוחזקת על מכירת אי סי אר הירקון, להרחבה ראה באור 26 (2).

באור 25 - התקשרויות (המשך)

יג. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009- פרויקט "Ocean 2"

ביום 6 בפברואר 2020 התקשרה החברה המוחזקת בעסקה ביחס למגרש בשטח של כ- 4,916 מ"ר, הסמוך לרחובות אברהמס-בן גוריון-מסדה בנתניה (להלן: "המגרש"), עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט").
החברה המוחזקת 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 מהחברה המוחזקת 37.5% מיחידות הדיור שתבנה החברה המוחזקת בפרויקט, וביחס לעד 22 מסך יחידות הדיור בפרויקט תספק החברה המוחזקת שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. בפועל בגין 17 יחידות דיור תספק החברה המוחזקת שירותי בניה ו- 39 יחידות דיור יקבלו הבעלים בעסקת הקומבינציה, בנוסף סוכם על דירת פול שתמורתה תחולק בין החברה המוחזקת ובעלי הזכויות. יתרה של 60 יחידות הדיור תשווק על ידי החברה המוחזקת (לא כולל דירת פול).
ביום 22 במרס 2022 התקבל היתר בניה מלא בפרויקט.
בחודש אפריל 2022 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של 330 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 65 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 באוקטובר 2025. החברה המוחזקת התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוין בטווח שבין 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9% ביחס למסגרת האשראי הכספי.
להבטחת חובות והתחייבויות החברה המוחזקת כלפי המלווה, התחייבה יצרה החברה המוחזקת שעבודים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה בחברה ו- Cross Default ביחס לפרויקטים אחרים הממומנים על ידי הבנק המלווה.
בדוח על המצב הכספי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-42 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-17 מיליוני ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 51.17%. כמו כן, נמכרו 55 דירות (כ- 92% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-188 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

יד. פרויקט פינוי בינוי ברחוב הנטקה בירושלים-

החברה המוחזקת מקדמת פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב הנטקה בירושלים (להלן: "המתחם"), במתחם הידוע כחלקות 35-32 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה 84-78 (זוגיים) בשכונת קרית היובל, ירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן: "המתחם") אשר במסגרתו יוזמת החברה המוחזקת תב"ע חדשה בסמכות וועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-425 יחידות דיור ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").
הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם החברה המוחזקת; אישור התב"ע-בחודש מרס 2022 אושרה התוכנית למתן תוקף בוועדה המחוזית והחברה המוחזקת פועלת להוצאת היתרי בניה על פיה; הכרזה על המתחם-הפרויקט- הוכרז כ"מתחם" פינוי בינוי במסלול מיסוי; פינוי 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-287 יח"ד) תימכרנה על-ידי החברה המוחזקת לצדדים שלישיים.
הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר טרם התקיימו, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וקבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הפרויקט.
בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה לפרויקט.
נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי נחתמו הסכמים עם 138 בעלי זכויות המהווים כ-100% מכלל היחידות.

טו. פרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים

החברה המוחזקת מקדמת פרויקט מסוג פינוי 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 בניני מגורים הכוללים 333 יח"ד ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר בכפוף להכנת תוכנית נקודתית לאיחוד וחלוקה שקודמה ואושרה בחודש דצמבר 2021 (להלן: "הפרויקט").
הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם החברה המוחזקת - התנאי התקיים, הכרזה על המתחם-המתחם הוכרז כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי; אישור התב"ע-התוכנית אושרה למתן תוקף בוועדה המקומית והחברה המוחזקת פועלת להוצאת היתרים להקמת הפרויקט; פינוי הדיירים מיחידותיהן הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת הבניינים החדשים תחתם, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים

באור 25 - התקשרויות (המשך)

טו. פרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים (המשך)

החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות (כ-216 יח"ד) תימכרנה על-ידי החברה המוחזקת לצדדים שלישיים.
בחודש יולי התקבלה החלטת ועדה לאישורים ההיתר בתנאים ובחודש דצמבר 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.
בכוונת החברה המוחזקת להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. הקמת הפרויקט צפויה להימשך כ- 48 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 החלה החברה המוחזקת בשיווק הפרויקט. חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה תוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר. נכון למועד המאזן, נמכרו 126 דירות (כ- 58% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ- 528 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

טז. מתחם מפעל הפלדה

ביום 16 במרס 2021 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם עם צד ג' למכירת מקרקעין הידועים כגוש 2801 חלקות 36 ו-37 באשדוד בשטח של 7,439 מ"ר עליהם קיים מפעל המושכר לצד ג' (להלן: "המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של כ-38 מיליוני ש"ח (להלן: "העסקה"). בחודש אפריל 2021 התקבלה מקדמה בסך של כ-14 מיליוני ש"ח אשר מתוכה שולמה מקדמת מס שבח בסך של 2.85 מיליוני ש"ח ונפרעה הלוואה למוסד כספי בסך של כ-11 מיליוני ש"ח. בחודש אוקטובר 2021 התקבלה יתרת התמורה בסך של כ-24 מיליוני ש"ח אשר מתוכה שולם מס שבח נוסף בסך של כ-4 מיליוני ש"ח, החזקה במקרקעין נמסרה והעסקה הושלמה.

יז. נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30)

ביום 26 בינואר 2021, זכתה חברה בת בבעלות מלאה של החברה המוחזקת במכרז בזכות לרכישת זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) במגרש 29 בשכונת נווה גן ברמת השרון, צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין"), המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה וכן כ- 180 מ"ר שטחי מסחר. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה החברה הבת לרמ"י סך כולל של 136 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתוספת של כ- 15 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח.
ביום 22 באפריל 2021 שולמה התמורה כאשר לצורך מימון חלק מהתמורה התקבלה הלוואה ממוסד בנקאי, ראה גם סעיף 12 להלן.
22 באפריל 2021, התקשרה החברה הבת ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח", וביחד עם החברה הבת ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז האמור, להקמת 299 יח"ד וכן כ-560 מ"ר שטחי מסחר בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ- 563 מיליוני ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י), בהסכם ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים (להלן: "הסכם מפורט") שעיקריו יובאו להלן:

1. יבוצע איחוד וחלוקה ביחס לשלושת המגרשים האמורים, באופן שבסופו של יום כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%) בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים, והצדדים יפעלו לכונן ביניהם עסקה משותפת, לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו הצדדים יקדמו ביניהם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדיור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו (לעיל ולהלן: "הפרויקט" ו- "העסקה המשותפת").
2. הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים כאשר כל צד יהיה אחראי להובלה בתחומים שונים.
3. צמח תבצע עבור העסקה המשותפת את בניית הפרויקט במסגרת הסכם פאושלי.
4. הצדדים יפנו במשותף לגורם ממן מוסכם למימון הפרויקט.

בד בבד עם חתימת ההסכם האמור, התקשרו לחוד החברה הבת וצמח עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת מסגרות הלוואות בסך של כ-321.6 מיליון ש"ח לכל אחת מהן, לצורך ביצוע התשלומים שנדרשו על-ידי רמ"י לרכישת כלל הזכויות במקרקעי הפרויקט. בנוסף, ביום 14 בספטמבר 2021 הגדיל התאגיד הבנקאי את מסגרת האשראי כאמור, בתנאים זהים ובסך כולל של כ- 54 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-27 מיליון ש"ח).

ביום 3 באוגוסט 2021 הושלמה העברת הזכויות מצמח לחברה הבת והתנאים המתלים לעסקה התקיימו.

לצורך מימון ההון העצמי של החברה המוחזקת ברכישה הזרימו בעלי המניות של החברה הלוואות בעלים בהיקף כולל של כ-60 מיליוני ש"ח. ההלוואות הינן לתקופה של 48 חודשים ממועד קבלתן, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%. ביום 15 בדצמבר 2021 פרעה החברה סך של כ-40 מיליון ש"ח מתוך הלוואות הבעלים האמורות. ביום 30 בדצמבר 2021 הומרו הלוואות בסכום של 60 מיליוני ש"ח לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

בחודש יולי 2021 החל שיווק של מגרשי 28 ו-30 בפרויקט.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

יז. נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30) (המשך)

ביום 4 במאי 2023 התקשרו החברה באמצעות החברה הבת בבעלות מלאה וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 28 ו-30 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 1,320 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.68% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 385 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 42 חודשים (החל מחודש יולי 2023).
בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.

ביום 1 במאי 2023 התקשרו החברה באמצעות החברה הבת בבעלות מלאה וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרש 29 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 350 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.68% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 1 ביולי 2027 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 145 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85%.
בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.
הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

בחודש דצמבר התקבל היתר בניה מלא למגרשים 30+28. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נחתמו כ- 248 חוזי מכר (כ- 66% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-1,035 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה.

יח. נווה גן (פארק צפון) – שלב א מתחם ו' (מגרש 27)

ביום 30 ביוני 2021, החברה המוחזקת זכתה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה ביחד עם צמח (להלן: "הצדדים") במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחם ו' המיועד להקמת 170 יח"ד וכן 400 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) – חלק החברה במתחם 75%.

נכון ליום 19 בספטמבר 2021 שילמה החברה הבת (ביחד עם צמח) את מלוא התמורה בגין רכישת המגרש. לצורך מימון הרכישה התקשרו הצדדים עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואה בסך של כ- 334 מיליוני ש"ח וכן הלוואת מע"מ בסך של כ-59 מיליוני ש"ח.

בחודש יוני 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

ביום 11 ביוני 2023 התקשרו הצדדים בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 807 מיליוני ש"ח הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.65% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 31 במרץ 2027 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 325 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% ותהיינה בתוקף החל מיום חתימת ההסכם ותפקענה ביום 31 במרץ 2027.

בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.
הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

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 2023 נחתמו כ- 122 חוזי מכר (כ- 72% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-552 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

יט. פארק צפון – שלב ב' מתחמים ד'-ה' (מגרשים 23-26)

ביום 30 ביוני 2021, החברה המוחזקת זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחמים ד' – ה' המיועדים להקמת 401 יח"ד וכן כ- 520 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה).
לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה המוחזקת עם תאגיד בנקאי, לצורך קבלת הלוואה בסך של כ- 929 מיליוני ש"ח. 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 (ביום זה מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 7 באפריל 2024 בריבית שלא תעלה על פריים+0.85%) או/עד לחתימה על הסכם ליווי כמוקדם מביניהם. לצורך קבלת האשראי ניתנה ערבות של בעלי המניות בחברה לתשלומי הריבית השוטפים. כמו כן ניתנו התחייבויות לגבי לוחות זמנים לתכנון הפרויקט. החברה המוחזקת התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים ובהם (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה המוחזקת כלפי הרשות על פי אישור הזכייה ואישור העסקה, והכל שהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו ; (2) 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. בכוונת החברה המוחזקת לחתום על הסכם ליווי עם סיום מסגרת האשראי למימון הרכישה.

בחודש פברואר 2023 התקשרה החברה המוחזקת עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין בתמורה לסך של כ-510 מיליון ש"ח המורכבים מפירעון הלוואה בסך של כ- 465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה החברה המוחזקת מהבנק לצורך רכישת המקרקעין ומכ-45 מיליון ש"ח שישולמו כדלקמן – (1) סך של כ-10 מיליוני ש"ח שולם ע"י הרוכש במעמד חתימת ההסכם (2) 10 מיליוני ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, שולם ביום 14 במאי 2023. (3) סך של כ- 25 מיליוני ש"ח (להלן: "יתרת התמורה"), בתוספת ריבית שנתית מצטברת בשיעור פריים + 1% (להלן: "הריבית"), ישולם על ידי הרוכש, בהתאם למנגנון כמפורט להלן:
בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזי מכר בגין 80% ממלאי הדירות בפרויקט, יערכו הצדדים בדיקה ביחס למחיר הממוצע למ"ר דירה שנמכרה (להלן: "המחיר הממוצע למ"ר") בהתאם לתנאים שנקבעו.
בהתאם להערכת הנהלת החברה המוחזקת, התנאים יתקיימו, והחברה המוחזקת תקבל את מלוא יתרת התמורה כפי שהוגדר לעיל. החל ממועד התקשרות החברה המוחזקת עם הרוכש (להלן: "הצדדים") נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, נכנס הרוכש לנעליה של החברה המוחזקת במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה של החברה המוחזקת כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט.
במהלך התקופה התקשרו הצדדים בהסכם פעילות משותפת אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות משותפים בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת") ונכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.
ביום 4 במאי 2023, התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה.

ברבעון השני לשנת 2023 החל שיווק של מגרש 26 (המונה 135 יח"ד מתוך 401 יח"ד) 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 2023 נחתמו כ- 28 חוזי מכר (כ- 7% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-116 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

כ. פארק צפון – שלב ג' מתחמים ב'-ג' (מגרשים 18-20)

ביום 30 ביוני 2021 זכתה החברה המוחזקת במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' – ג', מגרשים 18-20 המיועדים להקמת 256 יח"ד וכן כ- 490 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) בבנייה רוויה הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך.

לצורך מימון הרכישה התקשרה החברה המוחזקת עם תאגיד בנקאי, ביחס למתחם ב' (מגרשים 18-19, 156 יח"ד) לקבלת הלוואות שיתרתן למועד הדוח על המצב הכספי הינה כ- 276 מיליוני ש"ח 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 החברה המוחזקת התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים ובהם (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על המקרקעין נשוא הסכם המימון ; (2) שעבוד ראשון בדרגה על זכויות החברה המוחזקת בחשבונות הפרויקט ; (3) שעבוד קבוע על כל הזכויות של החברה המוחזקת כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או עיריית רמת השרון בקשר עם המכרז ; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה המוחזקת מכל מין וסוג שהן על פי המכרז למתחם ב'.
במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 הוארכה ההלוואה עד ליום 14 בספטמבר 2024 כמו כן עודכן שיעור הריבית לריבית פריים + 0.8%.

ביחס למתחם ג' (מגרש 20, 100 יח"ד) התקשרה החברה המוחזקת עם תאגיד בנקאי אחר לקבלת הלוואה בסך של כ-230 מיליוני ש"ח שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה סך של 185 מליוני ש"ח. 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 החברה המוחזקת ליצור לטובת הבנק בטחונות שונים ובהם שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה המוחזקת במגרשים האמורים לפי אישור הזכייה מרמ"י וזאת להבטחת קיום כל ההתחייבויות מול הבנק.
במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 הוארכה ההלוואה עד ליום 20 בספטמבר 2024 כמו כן עודכן שיעור הריבית לריבית פריים + 0.85%.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

כא. רוטשילד - בת ים

ביום 7 ביולי 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה המוחזקת (איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ) עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "מצלאוי") בהסכם עסקה משותפת (להלן-"הסכם העסקה המשותפת") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאי מתלה, החברה המוחזקת תצטרף למצלאוי כשותפה בפרויקט פינוי בינוי המקודם על ידי מצלאוי בבת ים במסגרתו יבנו 560 יח"ד (מתוכם כ-397 יח"ד לשיווק), כ-1,600 מ"ר מסחר ו-15,000 מ"ר מלונאות (ברוטו) או תעסוקה ב-3 מגדלים בני 30 קומות כל אחד ומגדל אחד בן 10 קומות (להלן-הפרויקט), באופן שחלקה של החברה המוחזקת ומצלאוי בעסקה המשותפת יהא 50% כל אחד.

להלן יתוארו עיקרי העסקה המשותפת:

תנאי מתלה- כניסתו לתוקף של הסכם העסקה המשותפת מותנית בכך כי מצלאוי תמסור לחברה אישור של נציגות בעלי הזכויות ו/או בא כוח בעלי הזכויות בתוך 120 ימים ממועד החתימה על הסכם העסקה המשותפת בדבר הסכמתם להעברת הזכויות לחברה (להלן: "התנאי המתלה"), כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להאריך את המועד ב-45 ימים נוספים וזאת בהודעה בכתב למשנהו, כך שהמועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה יכול ויהיה 165 ימים בלבד.

לאחר התקיימות התנאי המתלה האמור לעיל, ובתמורה לשילובה של החברה המוחזקת בעסקה המשותפת, תשלם החברה המוחזקת למצלאוי סך של 16 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין. 10 מיליוני ש"ח ישולמו עד לתום שנת 2021 ו-6 מיליוני ש"ח נוספים ישולמו בהתאם לאבני הדרך והתנאים המפורטים בהסכם הכוללים בין השאר: רישום הערות אזהרה לטובת החברה המוחזקת במתחם נשוא הפרויקט, חתימת הסכם ליווי לפרויקט וקבלת היתר בניה עילי ראשון לפרויקט.

ביום 30 בספטמבר 2021 הודיעה מצלאוי לחברה הבת כי התקבלו האישורים הדרושים מבעלי הזכויות קיימים הנדרשים בכדי לצרף את החברה המוחזקת הבת לעסקה המשותפת וכי בכך למעשה התקיים התנאי המתלה והסכם העסקה המשותפת נכנס לתוקף. נכון ליום אישור הדוח הכספי העבירה החברה המוחזקת הבת למצלאוי את מלוא ה- 10 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ.

הסכם העסקה המשותפת קובע בין השאר גם הוראות בדבר ניהול הפרויקט, שיווקו וכן מימון הפרויקט והשקעת השותפים בו. כמו כן, הוסכם כי הצדדים יערכו תהליך תחרותי לבחירת הקבלן המבצע, וכי מצלאוי תהא רשאית להשתתף בהליך זה כחלק מהמתחרים, ובמידה ולא תשמש כקבלן המבצע תהא זכאית מצלאוי לדמי ניהול בגובה 2% מסך התשלומים לקבלן המבצע שיבחר. יצוין כי בין הצדדים הוסכם כי ככל שיידרש מהצדדים להעמיד הון עצמי לטובת הפרויקט, ההון העצמי שיועמד יהא באופן שהחברה המוחזקת תעמיד 90% מההון העצמי הנדרש ומצלאוי תעמיד 10% מההון העצמי הנדרש. המימון העודף שיועמד על ידי החברה המוחזקת (40%) יישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 2.4% אך לא פחות מ-4% לשנה, כאשר למעט מקרה בו חלו נסיבות שבהן הפרויקט לא יוצא לפועל, ההלוואה הינה נון ריקורס לחלקה של מצלאוי בעודפי הפרויקט בלבד. בהסכם נקבע בין היתר שיעור תשואה מובטחת על ההון העצמי הכולל שיושקע על ידי החברה המוחזקת. כמו כן, נקבע מפל חלוקת רווחים שלוקח בחשבון את שיעור התשואה המובטחת ואת החזר ההון העצמי העודף לחברה.

להבטחת ההון העצמי העודף (היינו 40%) שיועמד על ידי החברה המוחזקת תשעבד מצלאוי לטובת החברה המוחזקת את כל זכויותיה בפרויקט לרבות חלקה בעודפי הפרויקט.

ההסכם קובע הוראות נוספות, בין היתר: אופציה לחברה לרכוש את חלקה של מצלאוי בשטחי המלונאות בפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה עילי לפרויקט במחיר שייקבע על ידי שמאי מוסכם. ביום 3 בינואר 2022 הוכרז המתחם על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם לשם פינויי בינוי.

נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי נחתמו הסכמים עם 96% מתוך כלל הדירות הקיימות במתחם.

כב. קרקע הריביירה באשדוד

ביום 14 באוקטובר 2021 התקשרה החברה המוחזקת עם צד שלישי (להלן: "הרוכש") בהסכם מותנה בתנאי מתלה (להלן: "ההסכם") למכירת מלוא החזקותיה של החברה המוחזקת בקרקע "ריביירה" באשדוד בתמורה לסך של כ-95 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "המקרקעין" ו-"התמורה", בהתאמה).

כניסתו לתוקף של ההסכם כפופה לקבלת המלצת משרד התיירות להעברת זכויות מהחברה המוחזקת לרוכש בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם, כפוף לזכות הצדדים להאריך את המועד האמור ב-30 ימים נוספים כל פעם ובסה"כ עד 180 ימים נוספים וזאת באמצעות הודעה בכתב למשנהו (להלן: "התנאי המתלה" ו-"המועד האחרון", בהתאמה). ככל שלא התקיים התנאי המתלה עד למועד האחרון כי אז ההסכם יבוטל והתמורה ששולמה על ידי הרוכש תושב לו.

בהתאם להסכם התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן: (א) סך של 14,250 אלפי ש"ח ישולם במועד החתימה באמצעות הפקדת המחאה בנקאית אצל הנאמן. בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאי המתלה, הנאמן יעביר את התשלום הראשון לחברה והקונה יעביר את המע"מ בגין התשלום הראשון כנגד רישום שעבוד לטובת הרוכש על המקרקעין; (ב) בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, עד ליום 15 בדצמבר 2021 ישלם הרוכש לחברה סל שך 9,500 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ ובכפוף לכך כי נרשם השעבוד לטובתו; (ג) יתרת התמורה בסך של כ-71,250 בתוספת מע"מ תשולם עד ליום 30 ביוני 2022 וכנגד מסירת החזקה במקרקעין.

החל ממועד התקיימות התנאי המתלה ועוד קודם לתשלום מלוא התמורה יינתן לקונה ייפוי כח תכנוני, יוסבו לו התקשרויות החברה המוחזקת עם צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין וכן תינתן לו הרשות לבצע תכנון במקרקעין, להתקשר עם יועצים, לעשות שימוש במקרקעין ולהצמיח מהם הכנסות וכיו"ב ובכלל לבצע כל פעולה אחרת שהינה כמנהג בעלים במקרקעין – והכל מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התמורה במועד. במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה וביטולו, ובנוסף לזכאות לפיצוי מוסכם בשיעור של 15%, הקונה מחויב להשיב את מצב המקרקעין (תכנוני, פיזי ומשפטי) לקדמותו.

באור 25 - התקשרויות (המשך)

כב. קרקע הריביירה באשדוד (המשך)

בהתאם להוראות סעיפים 2.2 ו-2.4 להסכם המכר, החברה המוחזקת הודיעה לקונים ולבאי כוחם על הארכת התנאי המתלה ב-30 ימים נוספים מעבר להתקיימות התנאי המתלה במועדים הבאים: ביום 9 בינואר 2022 וביום 10 בפברואר 2022 כך שהתנאי המתלה הוארך עד ליום 10 במרס 2022, הארכת מועדי התנאי המתלה קיבלה את אישורם של הקונים.
ביום 24 במרס התקבל אישור עקרוני ממשרד התיירות להעברת זכויות מהחברה המוחזקת לרוכש ולפיכך התקיים התנאי המתלה והסכם המכירה נכנס לתוקפו. עם כניסת ההסכם לתוקף הועברה השליטה בקרקע לרוכשים וכתוצאה מכך רשמה החברה רווח לפני מס בסך של כ-52 מיליוני ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2022. ביום 6 ביולי 2022 הושלמה העסקה ויתרת התמורה התקבלה כנגד מסירת החזקה במקרקעין לידי הרוכש.

כג. מתחם 12, נתניה

ביום 18 ביולי 2023 התקשרה החברה המוחזקת בעסקה ביחס למגרש בנתניה מתחם 12 בגוש 9140 אשר שטחו הכולל הינו כ – 13 דונם. על המקרקעין מקודמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים שיכללו כ-261 יח"ד ושטחי ציבור. ביום 5 ביוני 2023 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים.
מדובר בעסקת קומבינציה ושירותי בניה ביחס ל 3 בניינים שבהם ניתן להקים כ 200 יח"ד (ללא תלות בבניין הרביעי). על פי ההסכם, בתמורה למכירת כ-56% מזכויות בעלי הזכויות במגרש לחברה, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מהחברה המוחזקת כ-44% מיחידות הדיור שתבנינה בפרויקט.
בעלי הזכויות של עד 15% מסך יח"ד יהיו זכאים לבקש שירותי בניה חלף עסקת קומבינציה. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר מנגנון לחלוקת רווחים בהתאם לרווחיות הפרויקט.
החברה המוחזקת תפעל לקבלת היתר בניה בתוך 18 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית החדשה. הקמת הפרויקט צפויה להימשך כ – 42 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות.

כד. פירוק פעילות בהונגריה

ביום 28 בדצמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה המוחזקת וחברה מוחזקת לפרק את חברה לא פעילה Minrav investment Hungary kft הרשומה בהונגריה. בשנת 2022 הכירה החברה בהכנסות מימון בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח בגין מימוש קרן הון מהפרשי תרגום, כך שלא הייתה השפעה על ההון העצמי של החברה.

באור 26 - אירועים לאחר מועד הדיווח

1. ביום 13 בפברואר 2024, נחתם כתב תיקון להסכם הלוואה מול הגוף המוסדי שנחתם ביום 21 בפברואר 2023 לפיו סכום ההלוואה (קרן) יגדל לסך של 190 מיליוני ש"ח והמלווה תעמיד לרשות הלווה משיכה שלישית על חשבון הלוואה, בסכום של 30 מיליוני ש"ח (להלן: "המשיכה השלישית").
המשיכה השלישית תחשב לכל דבר ועניין כחלק מההלוואה (כהגדרת בהסכם), ויחולו עליה כל התנאים החלים על ההלוואה כמפורט בהסכם, למעט כפי המפורט להלן:
   (א) קרן המשיכה השלישית תישא ריבית קבועה בשיעור של 8.6% לשנה.
   (ב) במקרה של פירעון מוקדם על חשבון סכום המשיכה השלישית, תשלם הלווה למלווה את מלוא הריבית לה זכאית הייתה המלווה לקבל בגין החלק שנפרע עד לתום 24 חודשים ממועד ההשלמה קרי, 2 במרס 2025.
   (ג) המשיכה השלישית תועמד לתקופה שתחילתה ביום העמדתה וסיומה בחלוף 24 חודשים ממועד ההשלמה קרי, 2 במרס 2025,תקופת ההלוואה בקשר עם סכום המשיכה השלישית בלבד תוארך עד ליום 31 בדצמבר 2025 בהינתן תנאים כפי שנקבעו בכתב התיקון.
   (ד) סכום המשיכה השלישית ישמש את הלווה כדלקמן: (א) ראשית, סכום בסך של 8.5 מיליון ש"ח מתוך סכום המשיכה השלישית שימש לצורך פירעון חלקי של הלוואה בתאגיד בנקאי, בקשר עם "פרויקט פארק צפון" ברמת השרון מגרשים 19+18 ו-(ב) שנית, יתרת סכום המשיכה השלישית בסך של 21.5 מיליון ש"ח, ישמש לצורך פעילותה השוטפת של הלווה בתחום הפעילות של הלווה. מובהר להסרת כל ספק כי המשיכה השלישית לא תשמש בכל מקרה לצורך פירעון הלוואות בעלים ו/או לצורך תשלום סכומי דיבידנד ו/או לצורך ביצוע כל תשלום אחר לבעלי המניות של הלווה או גוף קשור למי מהם.
   (ה) לאחר פירעון המשיכה הראשונה והשנייה ניתן יהא למשוך עודפים מחשבון הליווי לפני פירעון המשיכה השלישית כל עוד יחס החוב לעודפים לא יעלה על 45%.

מובהר כי המשיכה השלישית תהווה חלק בלתי נפרד מהחיובים המובטחים וכל הבטוחות שהועמדו ו/או יועמדו בהתאם למסמכי המימון מבטיחים באופן מלא וימשיכו להבטיח בכל עת באופן מלא אף את פירעונה של המשיכה השלישית ושל כל סכום (לרבות, ריבית) שהלווה תהא חייבת למלווה בגין המשיכה השלישית, לכל דבר ועניין.
ביום 19 בפברואר 2024, לאחר תאריך המאזן החברה המוחזקת ביצעה את המשיכה השלישית.

באור 26 - אירועים לאחר מועד הדיווח (המשך)

2. ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם למכירת אחזקותיה (50%) בחברת אי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן: "חברת הירקון") לשותף בחברת אי סי אר הירקון, המהווה גם צד קשור לחברה. סך התמורה בעסקה הינו כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליוני ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה החברה המוחזקת לחברת הירקון).

המכירה תתבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה:

בשלב ראשון – מכירה של 48% מאחזקות החברה המוחזקת בחברת הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת הירקון) בתמורה לסך של 26.4 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה החברה המוחזקת לחברת הירקון. במועד החתימה על ההסכם התקבל סך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיתרה תשולם בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר.

בשלב שני - לחברה ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות החברה המוחזקת בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת אי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליוני ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה החברה המוחזקת לחברת הירקון.
האופציה ניתנת למימוש החל מיום 15 ביולי 2024 למשך 30 ימים. התשלום עבור האופציה יבוצע לא יאוחר מ-14 ימים ממועד מסירת הודעת המימוש.
תנאי מתלה לעסקה הינו אישור מהבנק המממן של פרויקט הירקון להעברת המניות ושחרור החברה המוחזקת מכל התחייבויותיה וערבויותיה בקשר עם חברת הירקון.
ככל שיתקיים התנאי המתלה וגם האופציה תמומש תרשום החברה רווח כתוצאה מהעסקה האמורה בסך של כ-17.5 מיליוני ש"ח לפני מס וייווצר לחברה תזרים חופשי בסך של כ-47 מיליוני ש"ח.
בשלב שלישי - במקרה בו מומשה האופציה כאמור לעיל, לחברה זכות לחייב את השותף, ולשותף זכות לחייב את החברה המוחזקת למכור לה את המניה הנותרת בידי החברה המוחזקת המהווה 1% מהחברה המוחזקת ו-2% מהחזקות אי סי אר בחברה וכן את החלק הרלוונטי בהלוואת הבעלים במחיר שמשקף את מחיר מניות האופציה דהיינו 1.1 מיליוני ש"ח. סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד מימוש הפעימה השנייה ועד לתשלום בפועל בצרוף הלוואות בעלים שיוזרמו עד לאותה עת בצירוף ריבית.
החל מחתימת ההסכם ועד תום מימוש האופציה השותף יזרים 99% מהלוואות הבעלים שידרשו לחברה לצורך פעילותה.