



התמונה להמחשה בלבד

הרצל יהודה הלוי

דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2024

דוחות כספיים בינניים מאוחדים

חלק א'

דוח הדירקטוריון
של החברה

חלק ב'

דוחות כספיים

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי



RAINBOW, תל אביב

חלק א'

דו"ח הדירקטוריון
של החברה

ISRAEL CANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום

31 במרץ 2024



דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- סך המכירות, המימושים של החברה וחברות כלולות ברבעון הראשון לשנת 2024 הסתכמו לסך כולל של כ- 1.1 מיליארד ש"ח כולל מע"מ (כולל חברות כלולות- ורטיקל סיטי, בית מרס ואיי סי אר). בתקופה מקבילה אשתקד מכרו אותן חברות דירות וקרקות בהיקף כספי של כ- 1.4 מיליארד ש"ח כולל מע"מ.
- מכירות, מימושים הסתכמו מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום הדו"ח בכ- 2 מיליארד ש"ח כולל מע"מ (כולל חברות כלולות- ורטיקל סיטי, בית מרס ואיי סי אר).
- להלן סיכום נתוני מכירות דירות ומשרדים של הפרויקטים העיקריים של החברה עד למועד פרסום הדוח:
 - ❖ בפרויקט "Rainbow"- שדה-דב, נכון למועד פרסום הדוח מכרה החברה 184¹ דירות בתמורה כוללת של כ- 1.6 מיליארד שקל כולל מע"מ.
 - ❖ 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 198¹ דירות בתמורה כוללת של כ- 738 מיליון שקל כולל מע"מ.
- ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P לאגרות החוב סדרה ו' ו-ז' של החברה.
- הרווח הנקי לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 הסתכם לסך של כ-40 מיליון ש"ח לעומת הפסד נקי של כ-148 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ליום 31 במרץ 2024 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ-230 מיליון ש"ח.
- ליום 31 במרץ 2024 לחברה יתרות מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לכ- 8.6 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 8.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לכ- 3 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ- 3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ- 2.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 הינו כ- 35% בהשוואה לכ- 36% ליום 31 בדצמבר 2023.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 הינו כ- 26% בהשוואה לכ- 26% ליום 31 בדצמבר 2023.

¹ כולל כתבי הצטרפות. ראה טבלה להלן.

דירות ומשרדים שנמכרו בתקופה בפרויקטים של החברה:

נתונים מתחילת הפרויקט ועד למועד הסמוך לפרסום הדוח			סה"כ מיום 1.1.2024 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח		לאחר תאריך המאזן ועד למועד הסמוך לפרסום הדוח		במהלך שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024		פרויקט
היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו	שיעור שיווק	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו	
1,568,554	184	38%	655,018	61	281,578	26	373,440	35	Rainbow, תל אביב (1)
738,249	198	29%	145,143	33	47,865	13	97,278	20	מידטאון ירושלים (2)
1,941,177	387	71%	85,340	17	46,562	10	38,778	7	פארק צפון שלב א, רמת השרון (3)
446,342	83	21%	309,964	55	113,148	19	196,816	36	פארק צפון שלב ב (EVE), רמת השרון (4)
723,677	148	69%	103,841	22	61,964	13	41,877	9	ההסתדרות גבעתיים (5)
178,680	25	93%	21,978	3	15,094	2	6,884	1	המסילה, הרצליה (6)
243,536	60	100%	23,599	5	10,067	2	13,532	3	Ocean Park II, נתניה
362,691	93	97%	3,450	1	3,450	1	-	-	הגפן, הרצליה (שלב ב')
464,295	160	97%	6,760	1	-	-	6,760	1	בת ים סוקולוב
316,985	63	91%	25,204	3	-	-	25,204	3	אחד העם, תל אביב
6,984,186	1,501		1,380,297	201	579,728	86	800,569	115	סה"כ
691,343	-	29%	53,242	-	-	-	53,242	-	ורטיקל סיטי, רמת גן (7)
7,675,529	1,501		1,433,539	201	579,728	86	853,811	115	סה"כ

- (1) Rainbow - מתוך 184 דירות שנמכרו, כ- 16 כתבי הרשמה בסך של כ-162,432 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (2) מידטאון ירושלים - מתוך 198 דירות שנמכרו, כ- 33 כתבי הרשמה בסך של כ-145,143 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (3) בפרויקט פארק צפון שלב א - מתוך 17 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ-10,642 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (4) בפרויקט פארק צפון שלב ב - מתוך 55 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 6 כתבי הרשמה בסך של כ-42,386 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (5) בפרויקט ההסתדרות - מתוך 22 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 7 כתבי הרשמה בסך של כ-31,866 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (6) בפרויקט המסילה - מתוך 3 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 1 כתבי הרשמה בסך של כ-7,144 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (7) בפרויקט ורטיקל - נמכרו כ- 21 א' מ"ר שטחי משרד.

להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:

בשלושת החודשים של שנת 2024 נמכרו בפרויקט ברוסיה 44 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2023.

כתבי הרשמה

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-14-7 ימים ממועד חתימתו ותשלום דמי הרצינות ייזקק 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.

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הכולל את דוח תיאור עסקי החברה לשנת 2023 ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח התקופתי", "דוח ברנע 2023" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2024, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 8 תחומי פעילות כמפורט להלן:

1. תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)
2. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה
3. תחום הקמת פרויקטים בישראל
4. תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל
5. תחום הנדל"ן המניב בישראל
6. תחום ניהול מלונות בישראל
7. תחום הדיור המוגן בישראל (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים) לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026103), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
8. תחום הפעלת נכסים וחניונים בישראל (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים)

לפרטים נוספים בדבר פילוח תחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיף 1 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

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

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
פרויקט אחד העם, תל-אביב	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 63 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 317 מיליון ש"ח כולל מע"מ. הפרויקט צפוי לקבל טופס 4 בחודש יוני 2024.
פרויקט רמת השרון החדשה	ביום 21 בנובמבר 2022 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב החליטה על הפקדה בתנאים של תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון, להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (להלן: "התוכנית"). התכנית תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר. כמו כן, יוקמו 8 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). על פי התוכנית יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים. ביום 30 ביוני 2023 הופקדה התכנית להתנגדויות. נקבע מועד לדיון בהתנגדויות שהוגשו לדצמבר 2023. ביום 29 בפברואר 2024 הוועדה החליטה על אישור תוכנית אזור התעסוקה בהתאם לזכויות שאושרו ערב אישור הפקדת התוכנית, למידע נוסף ראה באור 4' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024. הערכות החברה בדבר היקף הזכויות הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נסיונה של החברה ועל סטאטוס הדיונים מול הרשויות נכון למועד דוח זה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל.
פרויקט מידטאון ירושלים	ביום 7 במאי 2023 אושרה התבי"ע של הפרויקט. הפרויקט יכלול שטחים בהיקף כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-90 אלפי מ"ר, אשר ייבנו ב-4 מגדלים בני 40 קומות כ"א שיכללו כ-1692 דירות ו-200 דירות להשכרה, כ-70 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, כ-5.5 אלפי מ"ר מסחר בבניה מרקמית, שימור מבנה בית החולים "שערי צדק הישן" שישמש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדריים וכן מטלות ציבוריות בהיקף של כ-10 אלפי מ"ר להקמת בית ספר/ אולם ספורט, מתנ"ס וכיו"ב.

תחום הקמת פרויקטים בישראל

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
	<p>החברה קיבלה היתר ביסוס וכן הוגשה בקשה להיתר מרתפים. עד למועד פרסום הדוחות נמכרו 198 יחידות דיור בסכום כולל של כ-738 מיליון ש"ח (מתוכם כ-33 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-145 מיליון ש"ח כולל מע"מ). התקבולים מהרוכשים בסך של כ-40 מיליון ש"ח (כ-7% מהתמורה בגין הסכמי המכר) מופקדים בחשבון נאמנות ייעודי.</p>
<p>פרויקט ריינבו (שדה דב), תל-אביב</p>	<p>פרויקט להקמת 480 יח"ד ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו. תכנית עיצוב אושרה בתנאים בחודש מאי. עד למועד פרסום הדוחות נמכרו 184 יחידות דיור בסכום כולל של כ-1.6 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-16 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-162 מיליון ש"ח). תקבולים מרוכשים בסך של כ-76 מיליון ש"ח (כ-7% מהתמורה בגין הסכמי המכר שיועברו לחשבון הלוואה עם קבלת פנקסי שוברים) מופקדים בחשבון נאמנות ייעודי. הלוואה שנטלה החברה לצורך רכישת הקרקע בשדה דב שיתרתה כ-1,147 מיליון ש"ח סווגה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024 בהתחייבויות השוטפות וזאת לאור העובדה כי מועד פירעונה יחול בחודש דצמבר 2024. לאור היקף המכירות וחתימת הסכם השוברים עם הבנקים הממנים להערכת החברה היא שתקשר בהסכם ליווי להקמת הפרויקט במהלך 2024. ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון בשבועיים הקרובים צפויות להיות מושלמות עבודות הגידור של הפרויקט וקבלן החפירה והדיפון יחל בעבודות בסמוך לאחר מכן. יובהר כי האמור לעיל בדבר התקשרות בהסכם ליווי להקמת הפרויקט, המועדים והיקף הקטנת החוב הינם מידע צופה פני עתיד, הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד בדוח זה להלן, מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה ואין ודאות שיתממש ואף אם יתממש אין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל לרבות שינוי מהותי.</p>
<p>פרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן</p>	<p>נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-21 אלף מ"ר משרדים בפרויקט. לאור חתימה על חוזה מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) לרבות חוזים שנחתמו החליטה החברה הכלולה כי זכויות הבניה למשרדים בסך של כ-75 אלף מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה, יסווגו החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדלן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין האלה. ביום 18 באפריל 2024 התקשרה החברה יחד עם ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בעלות המניות העיקריות") וחברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן: "המוכרת") עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "הרוכשת") בהסכם הקובע כי הרוכשת תשקיע סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (כולל העמדת הלוואת בעלים) המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל, אשר ישולמו למוכרת במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים. למידע נוסף ראה באור 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024.</p>
<p>מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>	<p>פרויקט פינני בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ-300 מ"ר למסחר. בחודש מאי 2021, קיבלה חברה המוחזקת 100% ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) (להלן: "איי סי אר"), היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כ-160 יח"ד בפרויקט (מתוך 165 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ-464 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>
<p>הגפן, בר כוכבא, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>	<p>פרויקט פינני ובינוי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. שלב א' כולל 6 בניינים הכוללים 264 יח"ד (מתוכן 180 לשיווק). בחודש דצמבר 2021 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב א' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו כל היחידות היינו, 180 יח"ד (100% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-557 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ב' כולל 2 בניינים הכוללים 136 יח"ד (מתוכן 96 לשיווק). בחודש דצמבר 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב ב' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 93 יח"ד (כ-97% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-363 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>
<p>Ocean Park I, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>	<p>פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (67 לשיווק). בחודש אוגוסט 2021 קיבלה איי סי אר היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כל היחידות, היינו 67 יח"ד (100% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-223 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>
<p>Ocean Park II, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))</p>	<p>פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (60 לשיווק). בחודש מרץ 2022 קיבלה איי סי אר היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כל היחידות, היינו 60 יח"ד (כ-100% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-244 מיליון ש"ח כולל מע"מ.</p>

תחום הקמת פרויקטים בישראל

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
המסילה, הרצליה – תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)	פרויקט בוטיק לבניית 7 בנייני מגורים שיכלול 54 דירות (27 לשיווק). בחודש אפריל 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 24 יח"ד (89% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-172 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פארק צפון (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט מגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון המבוצע בשלושה שלבים וכולל 1,205 יחידות דיור. שלב א' - משותף לאי סי אר עם חברת צמח המרמן וכולל בניית 14 מבני מגורים שיכללו 548 דירות. בחודש יוני 2023 התקבל היתר הפירה למגרש 27. חלק איי סי אר במגרש הינו 75%. בחודש ספטמבר 2023 התקבל היתר בניה למגרש 28. בחודש בדצמבר 2023 התקבל היתר בניה למגרש 30. חלק איי סי אר במגרשים הינו 50%. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 385 יח"ד (כ-70% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,931 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ב- משותף לאי סי אר עם חברת נוף עירוני יזמות בע"מ בחלקים שווים (50% כ"א) וכולל בניית 7 מבני מגורים שיכללו 401 דירות. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר הפירה ודיפון לכל המגרשים הכלולים בשלב ב' (מגרשים 24-26). ביום 4 באפריל 2024 התקשרו החברות בהסכם ליווי, בגין מגרשים 24-26 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר בסכום כולל שלא יעלה על סך של 865 מיליוני ש"ח ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 780 מיליוני ש"ח (חלק איי סי אר במסגרות הינו 50%). נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 77 יח"ד (כ-19% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-404 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ג' כולל כ-256 יחידות דיור בו טרם הוחל שיווק.
ההסתדרות גבעתיים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט לבניית 3 בנייני מגורים שיכלול 333 דירות (216 לשיווק). שיווק הפרויקט החל בחודש ספטמבר 2022. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 141 יח"ד (65% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-692 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

(1) לאור טיוב 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.

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

פרויקט	דמי ניהול		מועד זכאות
	100%	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול	
פרויקט כחול חוף, עתלית	13,400	9,800	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 טורקז, תל-אביב	8,320	8,320	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
פרויקט חוף התכלת, הרצליה 2	14,000	14,000	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	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	במועד הוצאת היתר הבנייה הראשון ביחס לכל אחד מהבניינים

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.

מועד זכאות	דמי ניהול		פרויקט
	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול	100%	
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	15,700	15,700	הצוק הצפוני, תל-אביב
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	7,680	7,680	פרוייקט סאנסט
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	28,000	28,000	מתחם פי גלילות
	129,100	132,700	סה"כ

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

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 31/03/24 %	היקף שיווק נכון להיום - %	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	עלות בספרים (חלק החברה) 31.03.24	יתרת הכנסות צפויות(חלק החברה) נכון ליום 31.03.24	יתרת הכנסות צפויות(חלק החברה) נכון ליום 31.03.24	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾	שיעור רווח גולמי צפוי %	יתרת עודפים צפויים בסיים הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס
באלפי ש"ח											
1	רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	98%	98%	טרם נקבע	5,076	558,857	452,674	448,562	100%-כ	345,393
			34%	34%	רמה"ש החדשה זכויות משרדים ⁽⁴⁾						
2	צמרות הוד השרון - שבל התפוזים	80%	95%	95%	במועד אישור התוכנית	3,749	37,702	30,162	26,413	88%	24,087
3	הצוק הצפוני	100%	-	-	טרם נקבע	60,230	156,500	156,500	96,194	61%	82,431
4	טורקזו	100%	91%	91%	טרם נקבע	16,583	29,380	29,380	12,797	44%	26,437
5	מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	61%	61%	טרם נקבע	62,111	226,154	144,738	82,627	57%	125,734
6	הוד השרון מערב	100%	89%	88%	טרם נקבע	2,578	10,177	10,177	7,290	72%	8,501
7	מתחם לפיד, יפו ⁽⁵⁾	60%	0%	0%	טרם נקבע	178,669	2,454,255	1,227,128	552,054	45%	473,694
8	בית מרס, ת"א ⁽¹⁰⁾	38%	0%	0%	טרם נקבע	298,103	2,345,036	891,114	120,958	14%	155,339
9	אחד העם 13	95%	87%	91%	עד 2024	40,882	81,571	77,493	12,387	16%	33,890
10	פרויקט סאנט (תל אביב צפון)	100%	44%	44%	טרם נקבע	72,971	126,480	126,480	45,829	36%	115,939
11	ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	37%	37%	טרם נקבע	54,592	256,275	153,765	99,373	65%	110,885
12	תכלת חוף הרצליה	0%	100%	100%	במועד אישור התוכנית	177	14,000	14,000	14,000	100%	14,000
13	יהודה הלוי בנין לאומי, ת"א ⁽⁶⁾	81%	0%	0%	עד 2029	432,712	1,932,644	1,565,442	529,137	34%	456,342
14	מידטאון (שערי צדק), ירושלים ⁽⁷⁾	73%	22%	24%	עד 2029	638,316	4,927,104	3,596,786	743,903	21%	572,806
15	מתחם בית הנערה, הוד השרון ⁽⁸⁾	50%	0%	0%	טרם נקבע	405,174	2,969,903	1,484,951	350,596	24%	269,959
16	שדה דב, ת"א ⁽⁹⁾	100%	33%	35%	עד 2029	1,497,415	3,352,077	3,352,077	707,477	21%	920,267
17	ורטיקל סיטי, רמת גן ⁽¹¹⁾	56%	29%	29%	עד 2030	334,275	2,093,224	1,170,112	290,125	25%	354,574
סה"כ						4,103,612	21,571,339	14,482,979	4,139,722		4,090,275

- בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
- המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.
- בית מרס הוא פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
- לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3.3.2024, מספר אסמכתא 01-018493-2024 על החלטת הועדת המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב לאישור תכנית 'מתחם אלקו' ברמת השרון להקמת פרויקט הכולל כ- 600 דירות (מתוכן 120 דירות להשכרה) וכ- 150 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר.
- לפיד, תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של כ-110 אלף שח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
- יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
- מידטאון ירושלים הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, מחירי המכירה של זכויות המגורים מבוססים על מחירי מכירה בפועל, יתרת המחירים של יתר הזכויות זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
- בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של 42 אלף שח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
- שדה דב (רייבו), ת"א - הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפויות בפרויקט, צורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות במועד פרסום הדוחות.
- בית מרס, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפויות בפרויקט לפי רח"ק 5.
- ורטיקל סיטי, רמת גן - החל מהרבעון הרביעי לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2023 החברה הכלולה מציגה 75,000 מ"ר משרדים בסעיף המלאי.
- לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות.

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

פרויקטים בהקמה/שיווק

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בניה	יחידות לשיווק בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2024	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 31.03.2024	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ⁽³⁾
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									

פרויקטים בהקמה/בשיווק

48,053	22,493	49,101	97%	97%	165	2025	פינוי בינוי	100%	Yam ים, בת ים
31,254	11,644	24,536	100%	100%	117	2025	2018	100%	שדרות ירושלים, יפו
⁶ 142,899	12,945	429	100%	100%	180	2024	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א
122,694	54,685	26,717	97%	96%	96	2025	פינוי בינוי	100%	הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב
57,074	6,655	4,723	100%	100%	67	2025	2019	100%	Ocean Park I, נתניה
55,310	26,479	24,816	100%	97%	60	2025	2019	100%	Ocean Park II, נתניה
44,312	18,575	20,435	89%	89%	27	2025	2018	100%	המסילה, הרצליה
216,578	294,704	34,860	65%	63%	216	2028	פינוי בינוי	100%	ההסתדרות, גבעתיים
⁷ 336,773	227,982	747,793	70%	69%	548	2027	2021	57.8%	נווה גן, פארק צפון, רמת השרון (שלב א) ⁴
141,256	189,402	540,904	19%	16%	401	2028	2021	50%	פארק צפון, רמת השרון (שלב ב) ⁵
1,196,203	865,564	1,474,314							סה"כ פרויקטים בהקמה

- (1) חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. לאחר רכישת ICR יוחסו הקצאת עלות רכישה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%). ליום 31 במרץ 2024 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-19 מיליון ש"ח (לאחר הפחתות).
- (2) הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט והינו כולל הן את ההכנסות בגין מכירת המלאי והן את ההכנסה בגין מרכיב המימון המשמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 11-5 של רשות לניירות ערך). כמו כן, ההכנסות אינן כוללות הכנסות משטחי מסחר.
- (3) יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
- (4) חלקה של ICR בפרויקט 50% בשלושה מגרשים מתוך הארבעה ובמגרש נוסף ICR מחזיקה ב-75% ובסה"כ מחזיקה ICR בשיעור משוקלל של כ-58% בפרויקט.
- (5) חלקה של ICR בפרויקט 50%.
- (6) יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט הגפן, בר כוכבא, שלב א' ושלב ב' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 31 במרץ 2024 הינה 190 מיליון ש"ח.
- (7) יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 31 במרץ 2024 הינה 112 מיליון ש"ח.

איי סי אר - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (המשך):

פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט		עלות בספרים ליום 31.03.2024	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט
			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש			
(חלק ICR)							
באלפי ש"ח							
תל השומר, רמת גן ³	100%	2017	58 יח"ד	58 יח"ד	2,013	27,273	2,013
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	172 יח"ד	500 יח"ד	157,055	286,516	46,055
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	77,807	טרם נקבע	36,207
סלמה, תל אביב	50%	2016	35 דירות וכ- 500 מ"ר למסחר ותעסוקה	47 דירות וכ- 500 מ"ר למסחר ותעסוקה	27,857	24,206	10,357
מתחם 12, נתניה (עסקת קומבינציה)	100%	2023	כ- 200 יח"ד ושטחי ציבור	-	-	54,522	-
הארי, נתניה (עסקת קומבינציה)	100%	2023	קרקע חקלאית	225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה	5	65,652	5
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ⁴	100%	2021	256 יחידות דיור ו- 820 מ"ר מסחר	-	652,923	312,274	209,409
סה"כ פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע					917,660	770,443	304,043

התחדשות עירונית

פרויקטים מעל 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר					
(חלק ICR)								
באלפי ש"ח								
אידימית, גבעתיים	118	76	-	100%	התקבלה החלטה בהיתר חפירה ודיפון, היתר מלא מממתין לדין.	2025	319,470	70,497
מתחם גאפנוב, אשדוד	756	588	5,000	82%	מסמכי התוכנית נמצאים בשלבי תיאום מול העירייה והועדה המחוזית לקראת הגשתם בשנית לתנאי סף במחוז.	-	1,285,352	212,138
הנטקה, קריית יובל, ירושלים	425	287	1,073	100%	התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. התקבלה החלטת ועדה להיתר מלא בתנאים.	2025	955,869	258,497
רוטשילד, בת ים *	560	397	1,650	96%	התכנית נידונה להפקדה בועדה המקומית. פועלים להשלמת התנאים.	-	699,677	129,312
מתחם הצופים, לוד	310	262	1,339	90%	הוגשה חוברת עיצוב לבחינת הועדה המקומית.	-	500,035	98,621
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	165	93%	התקבל תיק מידע. ICR פועלת להגשת היתרי הבנייה	2025	386,498	68,629
קטמונים, ירושלים	440	295	800	95%	החל תכנון מפורט והוגשה בקשה לתיק מידע לצורך הגשת היתרים.	-	999,732	295,418
בר כוכבא 86, הרצליה	72	48	125	73%	התוכנית אושרה והופקדה	-	170,759	35,014
ברודצקי 33-39 תל אביב	168	70	-	88%	נפתחה בקשה להיתר בניה.	2025	396,752	77,471
רבי עקיבא, הרצליה	170	114	-	70%	תקופת ההתנגדויות הסתיימה. ממתנים לדיון בהתנגדויות.	-	338,581	67,128

³ עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%
⁴ הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר

רווח גולמי צפוי 2	הכנסות צפויות	צפי תחילת בניה	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט
						מ"ר מסחר	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט	
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
72,524	382,741	-	התקבלה המלצת ועדה מקומית בתנאים להפקדת התכנית	95%	הסכמת 100% מאשר דיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	2,348	114	171	קוקיס, בת ים
240,919	1,541,327	-	התכנית נמצאת במילוי תנאים להפקדה	85%		450	622	894	כזנלסון, יהוד (כולל מסחר)
92,364	580,526	-	עריכת מסמכי תוכנית לקראת הגשה.	87%		367	213	325	סלומון, נתניה (כולל מסחר)
72,812	413,444	-	הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתכנית.	73%		-	128	200	אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר)
139,036	764,623	-	החברה פועלת לגיבוש חלופות תכנוניות והצגתן לצוות התכנון בעירייה.	72%		400	292	454	סומקו, ת"א
198,780	798,533	-	פרה רולינג ועדה מקומית	70%		17,000	68	120	פנינת איילון, ת"א
137,801	679,551	-	עריכת מסמכי תוכנית לקראת הגשה.	74%		-	207	345	פרוג, רמת גן
222,097	1,291,650	-	מסמכי התב"ע הוגשו לוועדה המקומית הרצליה לצורך בדיקת תנאי סף במהלך לקראת שיבוץ לדיון הפקדה.	72%		1,026	401	645	מעונות שרה, הרצליה
83,675	485,537	-	פרה רולינג ועדה מקומית	78%		200	159	258	הראה- נגבה, רמת גן (כולל מסחר)
2,572,733	12,990,657					31,943	4,470	6,622	סה"כ התחדשות עירונית

* ICR מחזיקה בפרויקט 50%

פרויקטים מתחת ל- 67% חתימות

רווח גולמי צפוי 2	הכנסות צפויות	צפי תחילת בניה	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט
						מ"ר מסחר	יחידות דיור לשיווק	יחידות דיור בפרויקט	
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
99,159	556,419	-	הוגשה תכנית צל לכל המתחמים הסמוכים לפרויקט לבחינה כוללת של העירייה.	66%	הסכמת 100% מאשר דיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	-	224	312	הורד א, אור יהודה
99,159	556,419	-	הוגשה תכנית צל לכל המתחמים הסמוכים לפרויקט לבחינה כוללת של העירייה.	43%		-	224	312	הורד ב, אור יהודה
157,073	887,279	-	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	11%		12,137	424	736	אנצו סרני, גבעתיים *
93,823	591,572	-	התוכנית שובצה לדיון בפורום "מהנס העיר" בחודש יוני 2024 ולאחריו יוגשו מסמכי התכנית לבדיקת תנאי סף.	56%		220	215	371	רסקו, חולון (כולל מסחר)
154,741	1,192,735	-	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים	65%		620	572	776	חיפה סטרומה (שלב א)
285,923	1,532,539	-	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים	54%		1,640	766	959	חיפה סטרומה (שלב ב)
147,543	1,039,882	-	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים	63%		1,040	512	672	חיפה סטרומה (שלב ג)
28,776	157,316	-	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר	38%		-	33	60	פנקס תל אביב
29,161	116,504	-	טרם תכנון להיתר	61%		-	19	29	תל אביב דה האז
121,655	642,863	-	פרה רולינג ועדה מקומית	66%		500	218	346	דרך ההגנה, תל אביב

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²
	יחידות דיור בפרויקט	יחידות דיור לשיווק	מ"ר מסחר						
	באלפי ש"ח								
פרחי אביב, תל אביב	215	129	36		28%		-	478,678	80,553
הגיבור האלמוני, תל אביב	180	100	383		23%		-	344,700	57,594
סה"כ התחדשות עירונית	4,968	3,436	16,576					8,096,906	1,355,160

(*) ICR מחזיקה בפרויקט 50%

מידע צופה פני עתיד

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר קבלת שינוי יעוד לקרקע ו/או היקף זכויות הבנייה בקרקע ו/או קבלת היתרי בניה, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך ההכנסות הצפויות, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, יתרת העודפים, אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ולרבות שינוי תב"ע ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; השפעות בשל מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף 3.3 להלן; ברגולציה שיתכן ותחול על פרויקטי התחדשות עירונית ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד הנהוותן (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, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות עליית הריבית והאינפלציה כמפורט בסעיף 6' להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - 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 לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה ו/או שינוי תב"ע בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; השפעות מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף 3.3 להלן; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה להלן, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

סך הנכסים של החברה ליום 31 במרץ 2024 מסתכם לסך של כ-8,647 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,581 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. העליה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2024 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2023	ליום	ליום	ליום	
	31.12.2023 אלפי ש"ח	31.03.2023 אלפי ש"ח	31.03.2024 אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	200,389	265,234	127,383	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומנים מוגבלים בשימוש	-	24,968	-	---
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	94,889	120,205	102,659	---
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	62,081	63,521	75,873	---
חייבים ויתרות חובה	98,262	55,549	108,684	---
מלאי בניינים בתכנון והקמה	1,930,406	70,439	1,951,186	---
חייבים מס הכנסה	18,538	12,333	8,643	---
חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות	23,656	42,859	33,965	---
מלאי מקרקעין	682,030	1,029,735	686,768	---
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	-	-	-	---
סך הכל נכסים שוטפים	3,110,251	1,684,843	3,095,161	
נכסים לא שוטפים				
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווחי חברות מוחזקות בסך של כ-35 מיליון ש"ח.	1,132,153	1,063,359	1,176,845	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו
---	745,280	2,131,509	754,451	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט מידטאון ירושלים וכפר שמריהו בסך של כ-7.5 ו-11.5 מיליון ש"ח בהתאמה ומירידות ערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח בעיקר בגין עלויות אשראי.	2,580,068	2,362,215	2,598,974	נדל"ן להשקעה
---	9,898	2,854	15,895	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
---	619,035	624,177	616,388	רכוש קבוע
---	1,166	1,107	1,113	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
---	5,138	5,028	5,140	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה	292,518	264,991	287,812	נכסי זכות שימוש
---	-	1,105	-	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
---	8,170	11,230	6,370	חייבים ויתרות חובה
---	51,192	82,010	43,472	נכסי מסים נדחים
---	26,590	37,934	26,588	השקעות ונכסים אחרים
סך הכל נכסים לא שוטפים	5,471,208	6,587,519	5,533,048	
סך הכל נכסים	8,581,459	8,272,362	8,628,209	
התחייבויות שוטפות				
הגידול ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך של כ-100 מיליון ש"ח בגין פרויקט קנדה בסיטי מזמן ארוך לזמן קצר ומיון הלוואה	2,830,418	1,622,948	3,231,262	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2023	ליום	ליום	ליום	
	31.12.2023	31.03.2023	31.03.2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
שטפות של הלוואות לזמן ארוך				
בסך כ-250 מיליון ש"ח בגין מידטאון תל אביב מזמן ארוך לזמן קצר.				
---	88,262	58,565	88,337	שטפות של חובות חובות של אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	15,542	14,467	16,330	שטפות של התחייבות בגין הכירה
---	28,303	37,957	26,234	ספקים
הגידול ביתרה נובע בעיקר מריבית לשלם בגין אגרות חוב בסך של כ-9 מיליון ש"ח ומדיבידנד לשלם בסך של 25 מיליון ש"ח.	61,291	110,812	102,458	זכאים ויתרות זכות
---	6,540	7,488	5,895	התחייבות למתן שירותי בנייה
---	10,511	11,840	11,412	התחייבות בגין מסים שוטפים
הגידול נובע ממקדמות מלקוחות שהתקבלו בפרויקט ריינבו, ת"א (כ-23 מיליון ש"ח) ומנגד מקיטון במקדמות מלקוחות בגין פרויקט אחד העם (כ-12 מיליון ש"ח).	41,480	39,551	52,360	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה
---	2,841	15,526	2,409	הלוואות מאחרים
	3,085,188	1,919,154	3,536,697	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות לזמן ארוך מתאימים בנקאיים				
הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך של כ-100 מיליון ש"ח בגין פרויקט קנדה בסיטי מזמן ארוך לזמן קצר ומיון הלוואה בסך כ-250 מיליון ש"ח בגין מידטאון ת"א מזמן ארוך לזמן קצר.	1,119,006	2,180,221	718,345	הלוואות לזמן ארוך מתאימים בנקאיים
---	26,934	22,378	26,131	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
---	787,948	890,662	788,418	אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה	301,193	269,462	298,077	התחייבות בגין הכירה
---	3,562	17,475	3,562	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
---	11,685	12,577	11,639	התחייבויות לא שוטפות אחרות
---	190,185	171,391	190,876	התחייבות מסים נדחים
	2,440,513	3,564,166	2,037,048	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
---	3,055,758	2,789,042	3,054,464	סך הכל הון (כולל המיעוט)
	8,581,459	8,272,362	8,628,209	סך הכל התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 במרץ 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ-2,227 מיליון ש"ח וכ-2,229 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 31 במרץ 2024 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-441 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון בהון החוזר נובע מגידול בהתחייבויות השוטפות כמפורט לעיל. לתקופה של 12 חודשים לחברה יש הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.5' לדוח זה.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס			
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2023		2024
הכנסות:				
-	71,822	17,224	19,029	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הקיטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהכנסות בגין מכירות משרדים ברמת השרון ובגין מכירת קרקע בצוק הצפוני.	29,812	21,612	2,519	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ממכירת דירות מגורים (כ- 36 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח, בהתאמה).	85,170	23,887	36,791	הכנסות ממכירת דירות מגורים ומשרדים
---	22,705	5,508	6,492	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	3,099	-	-	הכנסות מדמי ניהול
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה ממפונים השוהים בבתי המלון.	309,908	63,411	66,047	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
הקיטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהכנסות מסיחור אופציה בקרית ביאליק.	20,754	7,433	2,657	הכנסות שיווק ותיווך
---	4,149	-	4,793	הכנסות ממתן שירותי בנייה
---	86,892	3,769	1,091	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
---	152	48	-	הכנסות אחרות
	634,463	142,892	139,419	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:				
---	37,885	7,300	8,891	עלות השכירות
הקיטון בעלות המכר אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהאמור לעיל בסעיף הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין.	9,311	4,006	1,046	עלות מכירת מלאי מקרקעין
הגידול בעלות המכר אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת דירות בפרויקט אחד העם.	56,409	16,005	23,139	עלות מכירת דירות מגורים
הקיטון בעלות ההפעלה נובע בעיקר מירידה בעלות העסקת עובדים עקב הוצאת חלק מהעובדים לחל"ת (עלות העסקת עובדים הסתכמה לכ-20 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) וחיסכון בעלויות הפעלה נוספות לאור שהות מפונים במלונות.	277,745	71,145	51,770	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
---	23,502	15,900	10,082	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	4,149	-	4,793	הוצאות ממתן שירותי בנייה
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מהפרשה למענק צפוי ליו"ר ומנכ"ל בהתאם למדיניות התגמול של החברה (כ-6 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-0 מיליון ש"ח אשתקד).	45,938	12,328	20,233	הוצאות הנהלה וכלליות
---	34,025	9,958	7,991	הוצאות שיווק ומכירה
---	2,185	-	(447)	הוצאות אחרות
	491,149	136,642	127,498	סך הכל הוצאות ועלויות
	143,314	6,250	11,921	רווח תפעולי
הגידול בהכנסות משערך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהשוואה לאשתקד נובע בעיקר מעליית שווי בגין השקעה במניות נורסטאר, בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה הפסד מירידת שווי של מניות אלרוב ונורסטאר.	(152,595)	(159,093)	10,693	שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
---	61,719	10,512	8,254	הכנסות מימון
---	(111,059)	(29,880)	(25,868)	הוצאות מימון
	(58,621)	(172,211)	5,000	רווח (הפסד) לאחר מימון

הסברים לשינויים מהותיים שחלו בהשוואה ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2023	
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש	34,848	704	35,537
הגידול ברווחי חברות מוחזקות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בפרויקט רוסייה (סך של כ-34 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח הפסד בתקופה המקבילה אשתקד)	(23,773)	(171,507)	40,537
---	(2,420)	23,537	(307)
---	(26,193)	(147,970)	40,230
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה			
מסים על ההכנסה			
רווח (הפסד) לשנה			
הקיטון בהפרשי שער בגין תרגום אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מפעילויות בפרויקט רוסייה.	9,261	1,017	(12,230)
---	(856)	-	-
---	(17,788)	(146,953)	28,000
שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממש			
סך הכל רווח (הפסד) כולל			

3.3. 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 ופוננו 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.

השפעות מיידיות של מצב המלחמה

בכל הנוגע לפרויקטים היוזמים 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 הדירוג הקיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית. יחד עם זאת יצוין, נכון למועד דוח זה, אין לכך השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים של החברה.

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

בכל הנוגע להיבט השיווק, בסמוך לאחר פרוץ המלחמה שוק המגורים חווה האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות

(המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדליין עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה), אך החל מחודש דצמבר 2023 החלו להרגיש עליה בביקושים לדירות.

החל מתחילת השנה ועד לסמוך לפרסום הדוח נחתמו חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 201 דירות בהיקף כולל של כ-1.38 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 שכי"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 במרץ 2024 ולמועד פרסום הדוח, ולאור 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, פעילות חברת המלונות ברבעון הראשון של שנת 2024 לא נפגעה בשל המלחמה. 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 ככל שלא תהיה הרחבה משמעותית של המלחמה וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבם בהם נמצאים הפרויקטים השונים. יחד עם זאת, ייתכנו שינויים לא מהותיים ברווחיות הפרויקטים.

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

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

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדוח המשק מצוי במצב שגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שנכון למועד 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 שלענת עתה אין מהותיות לפעילותה.

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2024 הסתכמה לסך של כ- 127 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 200 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, ירידה של כ- 73 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרווח נקי בסך של כ-40 מיליון ש"ח, משינוי במיסים נדחים נטו בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח, עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-8.9 מיליון ש"ח, עליה בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח ורווח מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-10.6 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות אלוורוב ובמניות נורסטאר). מנגד, ירידה בחייבים ויתרות חובה וחייבים בגין מכירת מקרקעין ובניינים למכירה בסך של כ-31 מיליון ש"ח, מירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין בסך של כ-23 מיליון ש"ח ומירידה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ-735 אלפי ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים נבע בעיקר מרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ-28 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-27 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה מפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-47 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים שימש בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-107 מיליון ש"ח. מנגד, לקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-46 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות מימון הסתכם לסך של כ-26 מיליון ש"ח.

ב.4. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט ריינבו, 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-3,119 מיליון ש"ח.
5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-1,706 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-27 מיליון ש"ח.
7. הנפקה פרטית של מניות לגופים מוסדיים בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 16 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה⁵ בנוסף לאגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב ת (סדרה ז') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2024
1.	בנק מקומי ⁶	מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה (כולל פרויקט ריינבו, ת"א)	2,331,137	<p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23).</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול שינוי בעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.</p>	<p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.03.24 הוא כ-25.8% - תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.03.24 הוא כ-68.2% - תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.24 עומד על כ-2,227 מיליון ש"ח - תקין.</p> <p>(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-32.1% - תקין.</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור.</p>
2.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 74% המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי	809,252	<p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23).</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול כל שינוי מבנה ביחס ללווה, לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם הלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש</p>	<p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.03.34 הוא כ-25.8% - תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.03.24 הוא כ-68.2% - תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.03.24 עומד על כ-2,227 מיליון ש"ח - תקין.</p> <p>(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-32.1% - תקין.</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור</p>

⁵ הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 15-104 : אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברנע 2021. ביום 29 ביוני 2021 התקשרה החברה עם הבנק המקומי במכתב התניות חדש. ההתניות הפיננסיות המפורטות בטבלה הינן בהתאם למכתב ההתניות החדש. לעיקרי השינויים בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה ראו פירוט להלן.

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2024	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	יתרת קרן ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	הלוואה	
תקין.	<p>לא יחול שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם אחרים. על אף האמור, מוסכם כי: ירידה בהחזקות של אסף</p> <p>טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 35.01% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.</p> <p>ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ- 70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.</p>	561,229	650,000	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	בנק מקומי	.3

ב.5. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)14 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, התש"ל-1970

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

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

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.03.2024 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.03.2024 (במיליון ש"ח)		
71	(441)	הון חוזר	הון חוזר
23	98	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	
(4)	1-2	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	

נכון ליום 31 במרץ 2024, לחברה תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו וגרעון בהון חוזר במאוחד (בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-27: "גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי" שפורסם על ידי הרשות לניירות ערך ביום 1 באפריל 2014) ולפיכך מתקיים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יצוין כי לא מתקיימים סימני האזהרה האחרים: ההון החוזר אינו שלילי בסולו ובדוחות הכספיים המאוחדים אין תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד. דירקטוריון החברה קבע כי אין בסימני 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, דירוג לאגרות החוב הקיימות של -iilA), גיוס חוב בנקאי כנגד נכסים עם יחס LTV נמוך וכניסה לליווי בפרויקטים שהחברה מקדמת, קבע דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) כי בסימני האזהרה 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 ברנע 2023 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%. מתחילת שנת 2024 שינוי מצטבר של 1.8%.

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 יקבע 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.

השפעת עליית הריבית:

נכון למועד הדוח, מרבית ההלוואות הבנקאיות של החברה המוצגות בדוח הכספי המאוחד של החברה נושאות ריבית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח מסוים. על כן, לעלייה בשיעור ריבית הפריים הייתה השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה בפרויקטים השונים והשפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים. לפרטים נוספים בקשר השפעת עליית הריבית ראה באור 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 באור 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 26 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023 הכלולים בדוח תקופתי זה.

השפעת עליית האינפלציה:

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הקמת הפרויקטים מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key). ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב הסכמים פאושלים וצמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, לעלייה במדד תשומות הבניה (עליה של כ-4.8% בשנת 2022, כ-2.0% במהלך שנת 2023 וכ-0.3% ברבעון הראשון לשנת 2024) 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 שכן הדירה מהם צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגינן.

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

הצפי להמשך עליית שיעור הריבית ירד, יחד עם זאת לאור אי הוודאות הכלכלית, בטחונות 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.

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 בשוק הנדל"ן שבוצעו בחודשים ינואר-פברואר 2024 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודש דצמבר 2023 וינואר 2024 נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-1%. כמו כן בחודשים ינואר-פברואר 2024 עלו מחירי העסקאות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בכ-0.3%.

באזור המרכז וספציפית בתל-אביב שינויי המחירים בחודשים ינואר – פברואר 2024 בהשוואה לדצמבר 2023 וינואר 2024 היו +0.5% ו-2.1% בהתאמה.

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 להעריך באופן מלא בקשר עם המלחמה, האינפלציה ועליית הריבית ומרווחי הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לעניין עליית שיעור האינפלציה והריבית יצוין כי על אף האמור, ככל שסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תורע (קרי, ריבית בנק ישראל תוסיף לעלות וזאת לצד עליה במרווחי הריבית וגידול בהון העצמי הנדרש מהיזמים מצד הבנקים המלווים), הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו להמשך ירידה בביקושים לדירות, לירידה במחירי מכירתן, לעליה מהותית בעלויות הפרויקטים ובהוצאות המימון של החברה, ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה. מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות ומצב המשק בישראל, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא השפעות 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.

כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך חודשים אפריל-מאי 2024.

1.1. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

2.2. שימוש באומדנים קריטיים

ראה ביאור 2 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.03.2024:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')
יוני 2019	ינואר 2021 אפריל 2021	
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 31.03.2024	108,122,850 ₪	838,418,000 ₪
סכום הריבית שנצברה	1,698,565 ₪	8,256,695 ₪
יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.03.2024	109,684,129 ₪	840,982,959 ₪ (מזה סכום של 57,688,983 ₪ מוחזק על ידי חברה בת בעלות מלאה של החברה)
שווי בבורסה ליום 31.03.2024	109,139,205 ₪	794,149,530 ₪
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%
התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.03.2024	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. ביום 31 במאי 2025 ישולם 10% מסכום הקרן הכולל.	קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון ב- שלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027.
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין הצמדה.	אין הצמדה.
האם ניתנות להמרה	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן	כן
החברה המדרגת	---	---
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---	---
פרטים בדבר הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il

ד.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 במרץ 2024 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז') ראה להלן.

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.03.2024 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סדרה
ל.ר	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,227 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,267 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 68.2%	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	109,684	196,587	החברה (יוני 2019)	אגרות חוב (סדרה ו')
ל.ר	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,227 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,267 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 68.2%	<ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח. <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. <p>הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	840,982 (מזה סכום של 57,688 מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	838,418	החברה (ינואר 2021)	אגרות חוב (סדרה ז')

3.ד. דירוג

ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני iLA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P כולל לאגרות החוב סדרה ו' ו-ז' של החברה.

תאריך החתימה על הדוח:

22 במאי 2024

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2023 (להלן: "דוח ברנע 2023"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
		רבעון 1		
נתונים כספיים במטבע הפעילות				
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)				
169.7	169.7	169.7	169.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
44.1	44.1	44.1	44.1	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
(213.8)	(207.5)	(207.5)	(207.5)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
---	6	6	6	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
---	---	---	---	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט :

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
		רבעון 1		
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
---	---	---	---	היחידות הנמכרות (מגורים) ¹
---	---	---	---	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א' ²
---	37 (*)	7	7	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב' ³
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):				
--	---	---	---	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
--	600	600	600	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
588	587	587	587	היחידות הנמכרות מגורים
191	182	182	182	היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')
--	37	44	44	היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):				
1,012,705	1,005,257	1,005,257	1,005,257	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)
430,745	446,400	450,590	450,590	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
98%	98%	98%	98%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
32%	34%	34%	34%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:				
12	13	13	13	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות (מגורים) (#)*
774	737	730	730	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות (משרדים) (שלב ב' בלבד) (#)*

¹ "היחידות הנמכרות מגורים" - כל אחד מהרוכשים יהיה זכאי לקרקע ליחידת דיור אחת (ממוצעת) שלמה, ולא פחות מכך, וזאת על אף תוצאת החישוב האריתמטי שבהסכם המכר וללא צורך בתמורה נוספת מצידם. לפרטים נוספים ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

² "היחידות הנמכרות משרדים שלב א'" - יחידות קרקע, שכל אחת מהן עתידה להצמיח, על פי תחזיות החברה ביחס לשינוי היעוד כמתואר בס"ק 6.3.3.2 לדוח ברנע 2023, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 250 מ"ר ברוטו.

³ "היחידות הנמכרות משרדים שלב ב'" - יחידות קרקע שכל אחת מהן עתידה להצמיח, על פי תחזיות החברה ביחס לשינוי היעוד כמתואר בס"ק 6.3.3.2 לדוח ברנע 2023, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 129.2 מ"ר ברוטו.

⁴ כאמור, החברה טרם רשמה הכנסות בגין מכירת זכויות בקרקע ליחידות מגורים.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
		רבעון 1	
נתונים כספיים באלפי ש"ח			
---	6,283	6,258	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ⁴
---	---	---	---
ל.ר.	מגורים : -- משרדים שלב ב : 7	מגורים : -- משרדים שלב ב : --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
ל.ר.	מגורים : -- משרדים : 600	מגורים : -- משרדים : --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

* היחידות האמורות הן בהתאם לתוכנית אשר אושרה כמפורט בסעיף 6.3.3.2 לעיל.

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
		רבעון 1		
1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
76,013	81,015	82,870	82,870	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה
47,917	130,960	152,604	152,604	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות
1,386,192	1,474,237	1,497,736	1,497,736	סה"כ עלות מצטברת
1,386,192	1,474,237	1,497,736	1,497,736	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
49,993	57,384	57,384	57,384	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
775,650	820,945	820,945	820,945	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
217,735	137,801	137,801	137,801	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
130,099	113,648	113,648	113,648	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
1,173,476	1,129,777	1,129,777	1,129,777	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
7%	8%	8%	8%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט :

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
		רבעון 1		
---	121	35	35	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	11,785	4,489	4,489	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
---	77,703	82,206	82,206	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)
---	121	156	156	יחידות דיור (#)
---	11,785	16,274	16,274	יחידות דיור (מ"ר)
---	77,703	78,946	78,946	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
---	3,827,581	3,827,581	3,827,581	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
---	915,696	1,284,720	1,284,720	שיעור השיווק של הפרויקט
---	25%	32.5%	32.5%	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
---	359	324	324	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	34,330	29,841	29,841	יחידות דיור (#)
---	1,610	1,610	1,610	יחידות דיור (מ"ר)
---	1,097,505	995,109	995,109	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: שטחי מסחר (מ"ר)
---	27	12	12	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 31.3.2024) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	82,379	82,456	82,456	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#) מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

3. זכויות המגורים המסווגת כמלאי במידטאון ירושלים

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)
		רבעון 1		
306,650	306,650	306,650	306,650	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
25,291	25,606	26,309	26,309	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
17,274	34,730	38,987	38,987	עלויות מצטברות בגין בניה
15,219	33,275	38,791	38,791	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
--	--	--	--	עלויות מצטברות אחרות
364,434	400,261	410,737	410,737	סה"כ עלות מצטברת
ל.ר.	400,261	410,737	410,737	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה
ל.ר.	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
ל.ר.	193,770	193,067	193,067	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	731,086	726,829	726,829	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	95,388	95,388	95,388	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	196,617	196,617	196,617	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
ל.ר.	1,216,861	1,211,901	1,211,901	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	5%	6%	6%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט⁵:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	
			חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)
---	*125	31	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (#)
---	6,768	1,791	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
---	64,808	67,927	יחידות דיור	יחידות דיור
---	*125	155	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (#)
---	6,768	8,509	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
---	64,808	65,482	יחידות דיור	יחידות דיור
---	2,777,543	2,777,543	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
---	438,619	557,186	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	567	537	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (#)
---	36,167	34,426	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחי מסחר (מ"ר)
---	**327,959	318,143	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	27	10	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)
---	67,470	68,130	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)

*כולל חוזה אחד שבוטל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

**סווג מחדש.

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

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

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 רבעון 1	קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	
			אמצעות חז"א	אמצעות חז"א
*297,340	*297,340	297,340	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
22,243	22,243	22,243	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
5,428	9,734	10,196	עלויות מצטברות בגין בניה	עלויות מצטברות בגין בניה
25,125	40,241	43,736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	עלויות מצטברות אחרות
*350,135	*369,558	375,515	סה"כ עלות מצטברת	סה"כ עלות מצטברת
--	--	--	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

*סווג מחדש.

⁵ 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.

מידע צופה פני עתיד

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים (שטרם הושקעו, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטי בהסכמי מימון ליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט הרלוונטי), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשיות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים שטרם התקבל בגינם היתר (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשיות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט הרלוונטי לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט (בהתאמה); (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה מהמצב הכלכלי במשק לרבות האינפלציה ועליית הריבית וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.



ורטיקל, רמת גן

חלק ב'

דוחות כספיים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2024

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-12

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

13-24

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ החברה וחברות בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-11.48% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-47.75% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר השקעה בהן הינה כ-178,114 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הסתכמה לרווח של כ-40,973 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 22 במאי, 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
200,389	265,234	127,383
-	24,968	-
94,889	120,205	102,659
62,081	63,521	75,873
98,262	55,549	108,684
682,030	1,029,735	686,768
18,538	12,333	8,643
23,656	42,859	33,965
1,930,406	70,439	1,951,186
<u>3,110,251</u>	<u>1,684,843</u>	<u>3,095,161</u>
1,132,153	1,063,359	1,176,845
745,280	2,131,509	754,451
2,580,068	2,362,215	2,598,974
9,898	2,854	15,895
619,035	624,177	616,388
1,166	1,107	1,113
5,138	5,028	5,140
292,518	264,991	287,812
-	1,105	-
8,170	11,230	6,370
51,192	82,010	43,472
26,590	37,934	26,588
<u>5,471,208</u>	<u>6,587,519</u>	<u>5,533,048</u>
<u>8,581,459</u>	<u>8,272,362</u>	<u>8,628,209</u>

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין
חייבים מס הכנסה
חייבים ויתרות חובה בגין מלונות
מלאי בניינים בתכנון ובהקמה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
מלאי מקרקעין לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
מקדמות על חשבון רכוש קבוע
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
נכסי זכות שימוש
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים נדחים
השקעות ונכסים אחרים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,830,418	1,622,948	3,231,262	התחייבויות שוטפות
88,262	58,565	88,337	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
15,542	14,467	16,330	חלויות שוטפות של אגרות חוב
28,303	37,957	26,234	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
61,291	110,812	102,458	ספקים
10,511	11,840	11,412	זכאים ויתרות זכות
6,540	7,488	5,895	התחייבות בגין מסים שוטפים
41,480	39,551	52,360	התחייבות למתן שירותי בנייה
2,841	15,526	2,409	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון ובהקמה
			הלוואות מאחרים
<u>3,085,188</u>	<u>1,919,154</u>	<u>3,536,697</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,119,006	2,180,221	718,345	התחייבויות לא שוטפות
26,934	22,378	26,131	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
787,948	890,662	788,418	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
301,193	269,462	298,077	אגרות חוב
190,185	171,391	190,876	התחייבות בגין חכירה
3,562	17,475	3,562	התחייבויות מסים נדחים
11,685	12,577	11,639	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
			התחייבויות לא שוטפות אחרות
<u>2,440,513</u>	<u>3,564,166</u>	<u>2,037,048</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
3,226	3,026	3,226	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
1,110,527	941,186	1,110,527	הון מניות
30,491	30,491	30,491	פרמיה על מניות
1,153,125	1,062,802	1,162,092	קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(66,792)	(73,489)	(77,663)	עודפים
(1,427)	1,606	(1,427)	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
			קרנות הון אחרות
<u>2,229,150</u>	<u>1,965,622</u>	<u>2,227,246</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
826,608	823,420	827,218	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,055,758</u>	<u>2,789,042</u>	<u>3,054,464</u>	סה"כ הון
<u>8,581,459</u>	<u>8,272,362</u>	<u>8,628,209</u>	סה"כ התחייבויות והון

22 במאי, 2024

גיא קנדה
 משנה למנכ"ל
 וסמנכ"ל כספים

ברק רוזן
 מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
71,822	17,224	19,029	הכנסות:
29,812	21,612	2,519	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
85,170	23,887	36,791	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
22,705	5,508	6,492	הכנסות ממכירת דירות מגורים
3,099	-	-	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
309,908	63,411	66,047	הכנסות מדמי ניהול
20,754	7,433	2,657	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
4,149	-	4,793	הכנסות שיווק ותיווך
86,892	3,769	1,091	הכנסות ממתן שירותי בנייה
152	48	-	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>634,463</u>	<u>142,892</u>	<u>139,419</u>	הכנסות אחרות
			סה"כ הכנסות
37,885	7,300	8,891	הוצאות ועלויות:
9,311	4,006	1,046	עלות השכירות
56,409	16,005	23,139	עלות מכירת מלאי מקרקעין
277,745	71,145	51,770	עלות מכירת דירות מגורים
23,502	15,900	10,082	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
4,149	-	4,793	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
45,938	12,328	20,233	הוצאות ממתן שירותי בנייה
34,025	9,958	7,991	הוצאות הנהלה וכלליות
2,185	-	(447)	הוצאות שיווק ומכירה
<u>491,149</u>	<u>136,642</u>	<u>127,498</u>	הוצאות אחרות
143,314	6,250	11,921	סה"כ הוצאות ועלויות
			רווח תפעולי
(152,595)	(159,093)	10,693	שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
61,719	10,512	8,254	הכנסות מימון
(111,059)	(29,880)	(25,868)	הוצאות מימון
(58,621)	(172,211)	5,000	רווח (הפסד) לאחר מימון
34,848	704	35,537	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(23,773)	(171,507)	40,537	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(2,420)	23,537	(307)	מסים על ההכנסה
(26,193)	(147,970)	40,230	רווח (הפסד) לתקופה
9,261	1,017	(12,230)	רווח (הפסד) כולל אחר – סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
(856)	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
<u>(17,788)</u>	<u>(146,953)</u>	<u>28,000</u>	רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
			רווח בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
			סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(55,738)	(146,061)	33,967
29,545	(1,909)	6,263
<u>(26,193)</u>	<u>(147,970)</u>	<u>40,230</u>

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

(49,006)	(145,244)	23,096
31,218	(1,709)	4,904

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

<u>(17,788)</u>	<u>(146,953)</u>	<u>28,000</u>
-----------------	------------------	---------------

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

<u>(0.1826)</u>	<u>(0.4827)</u>	<u>0.1053</u>
-----------------	-----------------	---------------

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

<u>(0.1826)</u>	<u>(0.4827)</u>	<u>0.1053</u>
-----------------	-----------------	---------------

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

<u>305,266</u>	<u>302,584</u>	<u>322,566</u>
----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה

<u>305,266</u>	<u>302,584</u>	<u>322,566</u>
----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
3,055,758	826,608	2,229,150	1,153,125	(66,792)	(1,427)	30,491	1,110,527	3,226	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
40,230	6,263	33,967	33,967	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(12,230)	(1,359)	(10,871)	-	(10,871)	-	-	-	-	קרן הון בגין הפרשי תרגום רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ
28,000	4,904	23,096	33,967	(10,871)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(4,294)	(4,294)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,054,464</u>	<u>827,218</u>	<u>2,227,246</u>	<u>1,162,092</u>	<u>(77,663)</u>	<u>(1,427)</u>	<u>30,491</u>	<u>1,110,527</u>	<u>3,226</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2024

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
2,961,991	826,125	2,135,866	1,233,863	(74,306)	1,606	30,491	941,186	3,026	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(147,970)	(1,909)	(146,061)	(146,061)	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
1,017	200	817	-	817	-	-	-	-	רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(146,953)	(1,709)	(145,244)	(146,061)	817	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
3,168	3,168	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,164)	(4,164)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,789,042</u>	<u>823,420</u>	<u>1,965,622</u>	<u>1,062,802</u>	<u>(73,489)</u>	<u>1,606</u>	<u>30,491</u>	<u>941,186</u>	<u>3,026</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2023

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(169,147)	(45,698)	735
-----------	----------	-----

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(105,958)	(33,418)	(27,431)
101,202	5,400	16,622
(182,058)	(58,836)	(28,659)
(9,559)	(1,473)	(5,997)
492,706	460,893	2,923
(71,377)	(27,391)	(4,691)
(1,847)	(1,048)	-
55,368	30,510	-
<u>278,477</u>	<u>374,637</u>	<u>(47,233)</u>

מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס רכישת והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
מכירת (רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו רכישת והשקעות רכוש קבוע
רכישת נכסים אחרים

שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(1,385)	-	-
71,956	(11,187)	45,024
(86,306)	(18,136)	-
169,541	-	-
(35,667)	(4,164)	(4,294)
5,896	-	-
(25,000)	-	-
(21,203)	(6,282)	(1,962)
(14,348)	(3,498)	(3,785)
4,065	3,168	-
286,600	78,190	46,096
<u>(467,629)</u>	<u>(306,003)</u>	<u>(107,557)</u>

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

(113,480)	(267,912)	(26,478)
-----------	-----------	----------

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(12)	(344)	(30)
------	-------	------

(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים

(4,162)	60,683	(73,006)
---------	--------	----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

204,551	204,551	200,389
---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

<u>200,389</u>	<u>265,234</u>	<u>127,383</u>
----------------	----------------	----------------

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

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

נספח א' – מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(26,193)	(147,970)	40,230	רווח (הפסד) נקי
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
			רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון, נטו), נטו ממס
(79,076)	(5,089)	(46,505)	עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(63,390)	12,131	8,991	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
152,595	159,093	(10,693)	שערך אגרות חוב
(102)	4,746	540	שערך הלוואה מתאגידים בנקאיים
19,956	3,605	16,643	פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה
45,284	12,773	11,939	שערך הלוואה מאחרים
1,146	250	727	מסים נדחים, נטו
22,671	(26,942)	8,411	
99,084	160,567	(9,947)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(8,348)	(2,143)	9,895	ירידה (עליה) ביתרת חייבים מס הכנסה
(3,995)	(5,924)	10,880	עליה (ירידה) במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
9,434	29,884	(17,315)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(3,979)	(6,524)	(13,792)	(עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין ובניינים למכירה
(22,369)	(12,715)	(2,069)	(ירידה) בספקים
(26,458)	(583)	17,542	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשה למס הכנסה
60,700	19,111	23,043	ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין מכירות (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
4,985	21,106	28,184	
77,876	33,703	58,467	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(247,023)	(79,401)	(57,732)	רכישות והשקעות במלאי קרקעות
(169,147)	(45,698)	735	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
268,176	66,861	55,636
8,466	7,103	876
4,084	1,038	1,647
-	-	19,828

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים על הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים על הכנסה

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

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

ביאור 1 - כללי

חברת ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה") עוסקת באמצעות חברות מאוחדות בייזום, שיווק וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן בארץ ובחו"ל. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 6.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, פרט לתקנים חדשים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה או במועד ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו.

ליום 31 במרץ 2024 בחנה החברה, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2023. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, עסקאות בנכסי נדלן, הכירה החברה בירידת ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד תשומות	מדד מחירים	שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
		הדולר	היורו	הרובל	
הבניה ידוע נקודות	לצרכן ידוע (נקודות)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 רוכל)	
130.2	106	3.681	3.9791	0.039	ליום 31 במרץ 2024
128.9	109.07	3.615	3.9322	0.046	ליום 31 במרץ 2023
129.8	105	3.627	4.0116	0.04	ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שלושה חודשים					
שהסתיימה:					
0	0.95	1.5	(0.8)	(2.5)	ביום 31 במרץ 2024
1	1	2.7	4.7	4	ביום 31 במרץ 2023
לשנה שהסתיימה:					
1.96	(2.68)	3	6.89	(16.67)	ביום 31 בדצמבר 2023

ה. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו-

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו (המשך)-

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
107,618	169,154	109,684
768,592	790,842	783,294
<u>876,210</u>	<u>959,996</u>	<u>892,978</u>

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

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
107,236	164,108	109,139
717,561	727,244	733,830
<u>824,797</u>	<u>891,352</u>	<u>842,969</u>

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

סיכון נזילות:

בהמשך לאמור בביאור 26ט' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, חתמו מחדש החברה והשותף ביום 21 במאי 2024 על מכתב לחברה כלולה איי סי אר.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון:

בהמשך לאמור בביאור 15ה' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, 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:**

בהמשך לאמור בביאור 15ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בתאריך 21 במרץ 2024 חתמה חברת המלונאות על הסכם שכירות וניהול בית מלון "שלום" בירושלים אשר כולל 288 חדרים. תחילת תקופת השכירות הינה ביום 01 לאפריל 2024. נכון למועד הדוח החברה קיבלה את אישור הממונה על ההגבלים העסקיים להפעלת המלון.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:

בהמשך לאמור בביאור 32ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 26 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה. ביום 10 באפריל 2024 החברה חילקה דיבידנד בסך כ-7.75 אגורות למניה וסכום כולל של 25 מיליון ש"ח.

ד. 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 מיליון ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון).

המכירה תבצע 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 מיליון 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 מיליון ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליון 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 מיליון ש"ח לפני מס (חלק החברה-13 מיליון ש"ח) ויווצר לאיי סי אר תזרים חופשי בסך של כ-47 מיליון ש"ח.

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 הנוותרת בידי איי סי אר המהווה 1% מהחברה ו-2% מהחזקות איי סי אר בחברה וכן את החלק הרלוונטי בהלוואות הבעלים במחיר שמשקף את מחיר מניות האופציה דהיינו 1.1 מיליון 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.

החברה מטופלת בשיטת השווי המאזני.

ה. עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה:

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, במהלך הרבעון קיבלה מורגל סך של כ-18.5 מיליון דולר, המהווה על-פי ההסכמים בינה לבין הרוכש (כהגדרתו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023), השלמה של התמורה המינימאלית עבור חלקות הגוש השני (המשולמת בתשלומים רבעוניים באמצעות כתבי האשראי הבנקאיים) לתמורה המעודכנת עבור חלקות הגוש השני לפי מחירי המכירה בפועל של הדירות בפרוייקט וכמו כן, במהלך הרבעון הראשון בוצעה השלמת יתרת מלוא התמורה למורגל בגין הגוש הראשון בסך של כ-1.2 מיליון דולר.

כמו כן, במהלך הרבעון 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.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ח' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בקשר להתקשרות של חברת הפרויקט ובעלי מניותיה 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, הושלמה העסקה.

ז. הלוואה בנקאית מידטאון ירושלים:

בהמשך לאמור בביאור 12ב(6) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 21 באפריל 2024, נחתם כתב תיקון נוסף להסכם המימון עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-80 מיליון ש"ח. לאחר ההגדלה כאמור תסתכם סך מסגרת האשראי לכ-650 מיליון ש"ח. היתרה המנוצלת ליום 31 במרץ 2024 עומדת על סך של כ-561 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 0.84%. מועד פירעון ההלוואה המעודכן הינו עד ליום 30 באוקטובר 2025.

ח. פרויקט "ישראל קנדה בסיטי":

בהמשך לאמור בביאור 15' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 18 בפברואר 2024, אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי של הפרויקט. החברה צפויה להתחיל לשווק את זכויות המגורים במהלך השנה.

ט. פרויקט "שדה דב":

בהמשך לאמור בביאור 15' כ' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 21 במרץ 2024 קיבלה חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, היתר חפירה ודיפון לפרויקט בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב. בשבועיים הקרובים צפויות להיות מושלמות עבודות הגידור של הפרויקט וקבלן החפירה והדיפון יחל בעבודות בסמוך לאחר מכן. בנוסף, יתרת הלוואה על הקרקע בסך של כ-1.14 מיליארד ש"ח (נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים) הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2024.

י. מלחמת "חרבות ברזל":

בהמשך לאמור בביאור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023:

החל מתחילת השנה ועד לסמוך לפרסום הדוח נחתמו חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 201 דירות בהיקף כולל של כ-1.38 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.

ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון ליום 31 במרץ 2024 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה ברבעון ראשון של שנת 2024 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 ככל שלא תהיה הרחבה משמעותית של המלחמה וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשילבים בהם נמצאים הפרויקטים השונים. יחד עם זאת, ייתכנו שינויים לא מהותיים ברווחיות הפרויקטים.

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

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

י. מלחמת "חרבות ברזל":

עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה כך שיתפתח עימות מלא בחזית גבול הצפון ו/או הסלמה מול איראן ו/או בחזיתות נוספות, עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייצום 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 דיוור/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 שישיפע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות וריווחיות תחום זה.

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. ורטיקל סיטי בע"מ:

ביום 18 באפריל 2024 התקשרה החברה יחד עם ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בעלות המניות העיקריות") וחברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן: "המוכרת") עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "הרוכשת") כי הרוכשת תשקיע סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (כולל העמדת הלוואת בעלים) המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל, כשהן נקיות וחופשיות, אשר ישולמו למוכרת במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים.

התנאים המתלים להתקיימות העסקה הינם בפרק זמן של 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, שהעיקרים בהם:

1. קבלת אישור הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע להתקשרות בהסכם ולהקצאת המניות המוקצות לרוכשת.
2. קבלת אישור הממונה על התחרות להתקשרות בהסכם.

עם השלמת העסקה ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים והקצאת המניות המוקצות, תחזיק החברה בכ-55.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל ומזכויות ההצבעה בה.

ההעסקה נעשתה בשווי דומה לשווי הקרקע בספרי החברה הכלולה ולכן אין השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

ב. מידטאון מסחר:

ביום 7 במאי 2024 חתמה חברת מידטאון בע"מ (להלן: "מידטאון") עם בנק מקומי על מסגרת אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח לפירעון שלא לאחר שנת 2030, פירעון קרן של 4% בשנה. לתאריך הדוח סכום ההלוואה עומד על סך של 255 מיליון ש"ח. בסמוך למועד החתימה כאמור ניצלה חברת מידטאון 90 מיליון ש"ח נוספים מהמסגרת.

ג. דירוג:

ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P לאגרות החוב דרה ו' וסדרה ז' של החברה.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

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.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
139,419	(177,847)	6,927	66,047	20,398	13,872	47,820	162,202	הכנסות
39,788	(63,848)	1,646	14,157	(1,815)	8,923	44,668	36,058	תוצאות המגזר
(27,866)								הוצאות שאינן מיוחסות
35,537								רווחי חברות מוחזקות
(15,175)								הוצאות מימון
8,254								הכנסות מימון
40,537								רווח לפני מסים על ההכנסה
8,628,209	(1,919,351)	260,915	963,985	3,228,527	1,238,546	210,860	4,644,727	נכסי המגזר
(5,573,745)	1,202,916	(138,776)	(736,307)	(1,648,396)	(583,195)	(84,179)	(3,585,808)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
142,892	(131,605)	7,057	63,411	16,436	36,910	-	150,683	הכנסות
19,066	(10,744)	(3,053)	(7,734)	(7,050)	26,365	(416)	21,698	תוצאות המגזר
(12,815)								הוצאות שאינן מיוחסות
704								רווחי חברות מוחזקות
(188,974)								הוצאות מימון
10,512								הכנסות מימון
(171,507)								רווח לפני מסים על ההכנסה
8,272,362	(2,128,603)	218,558	906,387	3,451,710	1,198,324	203,579	4,420,968	נכסי המגזר
(5,483,320)	1,546,913	(90,139)	(716,485)	(1,720,592)	(545,873)	(84,179)	(3,872,965)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	אחרים	מקרקעין ברוסיה	מלונות	נדל"ן להשקעה בישראל	מקרקעין בישראל	הקמת פרויקטים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
634,463	(776,430)	27,754	34,177	309,908	65,707	79,785	893,562	הכנסות
199,531	(126,572)	6,335	21,935	31,374	115,100	51,562	99,797	תוצאות המגזר
(56,217)								הוצאות שאינן מיוחסות
34,848								רווחי חברות מוחזקות
(263,654)								הוצאות מימון
61,719								הכנסות מימון
(23,773)								רווח לפני מסים על ההכנסה
8,581,459	(1,869,235)	249,640	202,920	958,434	3,203,803	1,217,400	4,618,497	נכסי המגזר
(5,525,701)	1,264,653	(125,272)	(84,179)	(744,827)	(1,646,202)	(587,811)	(3,602,063)	התחייבויות המגזר

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

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - חברת מורגל השקעות LLC:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
43,390	38,522	142,194	נכסים שוטפים *
289,411	407,244	261,090	נכסים לא שוטפים
(22,660)	(94,172)	(28,836)	התחייבויות שוטפות
(136,711)	(144,825)	(128,576)	התחייבות בלתי שוטפות
(173,430)	(206,769)	(245,872)	הון המיוחס לבעלי המניות
86,715	103,383	122,934	חלק החברה בהון, נטו
57,576	27,132	43,090	הלוואות והתאמות אחרות
144,291	130,518	166,024	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה
ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2023 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
61,824	-	95,640	הכנסות
38,651	-	95,640	רווח (הפסד) גולמי
(21,778)	(124)	97,725	רווח (הפסד) תפעולי
(35,253)	(11,195)	75,914	רווח (הפסד) לאחר מס
(35,253)	(11,195)	75,914	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(17,626)	(5,598)	37,957	חלק החברה ברווח (הפסד)

ראה גם ביאור 4 ה'.

*חלוקת המזומנים בחברה הכלולה כפופה למגבלות רגולטוריות ברוסיה.

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

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

א. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - חברת א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית- שותפות מוגבלת:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
45,309	65,799	31,279	נכסים שוטפים
418,014	384,381	429,598	נכסים לא שוטפים
(15,895)	(117,161)	(14,861)	התחייבויות שוטפות
(274,143)	-	(272,031)	התחייבות בלתי שוטפות
(173,285)	(333,019)	(173,985)	הון המיוחס לבעלי המניות
86,642	166,508	86,991	חלק החברה בהון, נטו
(317)	(353)	(316)	הלוואות והתאמות אחרות
86,325	166,155	86,675	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
24,982	9,981	4,368	הכנסות
24,848	9,981	4,093	רווח גולמי
51,057	7,745	4,030	רווח תפעולי
42,262	7,995	699	רווח לאחר מס
42,262	7,995	699	רווח השייך לשותפים
21,131	3,998	350	חלק החברה ברווח

ביאור 8 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 22 במאי, 2024 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ, 2024

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

2

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח הכולל/רווח והפסד

6-7

נתונים על תזרימי המזומנים

8

מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ
רח' המנופים 2
תל אביב

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2024, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 22 במאי, 2024

2

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
111,980	125,525	55,190
5,585	9,096	8,934
34,773	36,608	36,903
66,656	66,635	66,658
55,476	98,858	66,498
<u>274,470</u>	<u>336,722</u>	<u>234,183</u>
1,225	2,132	1,555
2,947,726	2,732,825	3,025,157
2,389	2,768	2,475
3,207	3,207	3,207
<u>2,954,547</u>	<u>2,740,932</u>	<u>3,032,394</u>
<u>3,229,017</u>	<u>3,077,654</u>	<u>3,266,577</u>

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

רכוש קבוע
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכסים אחרים

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות שוטפות
			ספקים
1,056	4,499	3,289	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
21,402	24,184	20,145	חלויות שוטפות של אגרות חוב
88,262	58,565	88,337	מקדמות מלקוחות
1,757	1,757	1,883	הלוואות מאחרים
256	12,984	256	זכאים ויתרות זכות
7,706	40,065	49,506	
<u>120,439</u>	<u>142,054</u>	<u>163,416</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
			אגרות חוב
851,905	938,433	852,374	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
153	153	153	הלוואות מאחרים
1,700	1,700	1,700	מסים נדחים
25,670	29,692	21,688	
<u>879,426</u>	<u>969,978</u>	<u>875,915</u>	
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
			הון מניות
3,226	3,026	3,226	פרמיה על מניות
1,110,527	941,186	1,110,527	קרנות אחרות
(1,427)	1,606	(1,427)	קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
30,491	30,491	30,491	יתרת רווח
1,153,125	1,062,802	1,162,092	קרן מתרגום דוחות כספיים
(66,792)	(73,489)	(77,663)	
<u>2,229,150</u>	<u>1,965,622</u>	<u>2,227,246</u>	סה"כ הון
<u>3,229,017</u>	<u>3,077,654</u>	<u>3,266,577</u>	

22 במאי, 2024

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
4,801	512	646	הכנסות:
-	50	-	הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת
7,173	1,208	956	הכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה
1,875	421	-	הכנסות משיווק מחברה מוחזקת
457	105	122	הכנסות משיווק ומתיווך
7,277	6,747	126	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
222	-	-	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
21,805	9,043	1,850	הכנסות אחרות
(3,905)	(3,480)	(171)	סה"כ הכנסות
(1,791)	-	-	עלות מכירת מקרקעין
(38,804)	(9,776)	(18,632)	הוצאות אחרות
(22,695)	(4,213)	(16,953)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(1,123)	2,275	3,361	הפסד תפעולי
16,274	4,315	2,503	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(31,971)	(11,597)	(5,352)	הכנסות מימון
56,484	12,656	11,245	הוצאות מימון
16,969	3,436	(5,196)	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(95,551)	(170,236)	35,618	(הפסד) רווח לפני הפסדי חברות מוחזקות
(78,582)	(166,800)	30,422	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
22,844	20,739	3,545	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(55,738)	(146,061)	33,967	הכנסות מס
7,514	817	(10,871)	רווח (הפסד) לתקופה
(782)	-	-	(הפסד) רווח כולל אחר המיוחס לחברה:
(49,006)	(145,244)	23,096	התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים
			רווח בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך
			רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
			סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה

(55,738)	(146,061)	33,967
----------	-----------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

2,866	718	545	שערך אגרות חוב
1,123	(2,275)	(3,361)	(רווח) הפסד מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
95,551	170,235	(35,618)	(רווח) הפסד בגין חברות מוחזקות
33,500	-	-	ריבית שהתקבלה מחברה מוחזקת
(56,029)	(13,562)	(11,244)	שערך הלוואות לחברות מוחזקות
(60)	36	-	שערך הלוואות מאחרים
(1,411)	(1,128)	429	שערך הלוואות מתאגידיים בנקאיים
(15,814)	(785)	(2,386)	הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
1,509	367	194	פחת והפחתות
<u>61,235</u>	<u>153,606</u>	<u>(51,441)</u>	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(387)	(2,239)	(2,057)	(עליה) בחיבים ויתרות חובה
3,323	3,344	(2)	(עליה) ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
(14,928)	(11,487)	2,231	עליה (ירידה) בספקים
-	-	126	עלייה במקדמות מלקוחות
(20,246)	(12,887)	16,803	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(25,109)	(21,087)	(3,982)	מסים נדחים, נטו
<u>(57,347)</u>	<u>(44,356)</u>	<u>13,119</u>	
<u>(51,850)</u>	<u>(36,811)</u>	<u>(4,355)</u>	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2023 2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(251)	(16)	(524)
132	19	11
162,937	-	(50,359)
-	232,114	-
479	117	123
<u>163,297</u>	<u>232,234</u>	<u>(50,749)</u>
(18,485)	(5,853)	-
(58,977)	-	-
169,540	-	-
(26,000)	(26,000)	-
(103,750)	(101,250)	(1,686)
(25,000)	-	-
<u>(62,672)</u>	<u>(133,103)</u>	<u>(1,686)</u>
48,775	62,320	(56,790)
63,205	63,205	111,980
<u>111,980</u>	<u>125,525</u>	<u>55,190</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע
מכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
החזר (השקעות) הלוואות בחברות מוחזקות, נטו
השקעה בחברות מוחזקות, נטו
הלוואה לשוכר בחברה הבת

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כלל ל:

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו ואליהם.

(2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתן בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאורים 4 ו-5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024.

ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2024
(בלתי מבוקרים)**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10	באורים לתמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים

מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

16 במאי 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
33,026	61,551	60,112
109,702	559,389	56,543
332,029	11,376	423,508
58,033	66,647	67,647
25,000	-	25,000
2,528,224	3,101,757	2,459,680
-	7,385	19,685
<u>3,086,014</u>	<u>3,808,105</u>	<u>3,112,175</u>
14,900	25,365	16,965
2,806	3,498	2,603
94,482	84,501	96,101
2,130	2,324	1,906
11,941	13,581	-
24,959	24,289	-
<u>151,218</u>	<u>153,558</u>	<u>117,575</u>
<u>3,237,232</u>	<u>3,961,663</u>	<u>3,229,750</u>

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים
 לקוחות ונכסים בגין חוזים
 חייבים אחרים
 נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן
 מלאי בניינים למכירה
 נכסים מוחזקים למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים
 יתרות חובה לזמן ארוך
 רכוש קבוע
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 נכסי זכות שימוש
 השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 הלוואות לחברות מוחזקות
סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

רז עווד, יו"ר דירקטוריון משותף _____

ברק רוזן, יו"ר דירקטוריון משותף _____

מורדי שבת, מנכ"ל _____

רונית כהן ניסן, סמנכ"ל כספים _____

תאריך אישור הדוחות הכספיים ביניים : 16 במאי 2024

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 במרס 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,898,448	2,440,903	1,946,871
21,806	12,064	-
60,098	46,303	57,023
63,099	86,464	56,518
114,550	207,520	85,264
1,971	1,294	11,085
350,070	489,518	266,624
244	822	244
1,590	1,758	987
2,511,876	3,286,646	2,424,616
134,220	168,696	169,511
100	130	100
674	1,361	667
57,042	28,393	52,530
192,036	198,580	222,808
282,571	293,181	307,955
474,607	491,761	530,763
2,986,483	3,778,407	2,955,379
*-	*-	*-
250,749	183,256	274,371
250,749	183,256	274,371
3,237,232	3,961,663	3,229,750

התחייבויות שוטפות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אשראי מצדדים קשורים
ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים אחרים
זכאים אחרים
התחייבויות למתן שירותי בניה
התחייבויות מסים שוטפים
מקדמות מרוכשים
מקדמות מרוכשי נדל"ן להשקעה
הפרשות
סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
הטבות לעובדים
התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה
התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות לפני הלוואות מבעלי מניות
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
סה"כ התחייבויות
הון מניות
יתרת עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
סה"כ התחייבויות והון

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
1,107,405	253,592	250,821	הכנסות
509,378	-	-	ממכירות, ממתן שירותים, משכירות ומביצוע עבודות הכנסות ממכירת קרקעות
908,942	211,345	201,579	עלויות והוצאות
509,378	-	-	עלות המכירות, השירותים והעבודות שבוצעו עלויות ממכירת קרקעות
198,463	42,247	49,242	רווח גולמי
(23,831)	(5,271)	(7,246)	הוצאות מכירה ושיווק
(25,687)	(5,440)	(6,200)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,327	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,708)	60	(207)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,181	(140)	13,447	הכנסות (הוצאות) אחרות
157,745	31,456	49,036	רווח תפעולי
15,441	4,788	1,627	הכנסות מימון
(57,307)	(10,922)	(18,320)	הוצאות מימון
(41,866)	(6,134)	(16,693)	הוצאות מימון, נטו
115,879	25,322	32,343	רווח לפני מסים על הכנסה
(29,569)	(6,505)	(8,721)	מסים על הכנסה
86,310	18,817	23,622	רווח לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		רווח לתקופה
	2023	2024	
	(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
86,310	18,817	23,622	
-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
86,310	18,817	23,622	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל הון	יתרת עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

250,749	250,749	*-
23,622	23,622	-
274,371	274,371	*-

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	יתרת עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)

164,439	164,439	*-
18,817	18,817	-
183,256	183,256	*-

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	יתרת עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

164,439	164,439	*-
86,310	86,310	-
250,749	250,749	*-

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2023	2024	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
86,310	18,817	23,622	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
944	237	203	רווח לתקופה
(9,327)	-	-	התאמות:
41,866	6,125	16,693	פחת והפחתות
1,708	(60)	207	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,743)	140	(13,447)	הוצאות מימון, נטו
29,569	6,505	8,721	חלק בהפסדי חברות מוחזקות
149,327	31,764	35,999	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(284,432)	49,323	(93,560)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(37,328)	13,834	(34,559)	מסים על הכנסה, נטו
(310)	(112)	(603)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
7,722	1,456	-	שינוי בספקים וזכאים אחרים
			שינוי בהפרשות
			מס הכנסה שהתקבל (ששולם)
			שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) נטו
			ממקדמות מלקוחות
(131,265)	(116,181)	(12,422)	
(296,286)	(19,916)	(105,145)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(17,073)	(1,502)	(233)	רכישה והשקעה בקרקעות (*)
(313,359)	(21,418)	(105,378)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
9,961	3,280	1,092	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
13,345	-	-	ריבית שהתקבלה
(8,937)	(2,164)	(1,619)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	12,019	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(47)	(32)	(1)	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
478,326	17,882	51,316	רכישת רכוש קבוע
-	-	11,981	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(670)	-	(605)	פרעון הלוואה מחברות מוחזקות
			מתן הלוואות לחברות כלולות
491,978	18,966	74,183	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(109,909)	(1,814)	48,423	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
60,000	60,000	58,000	אשראי לזמן קצר, נטו
(5,500)	-	(29,000)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
11,875	11,875	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(11,875)	-	-	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
(123,168)	(39,042)	(19,142)	פרעון הלוואות מצדדים קשורים
			ריבית ששולמה
(178,577)	31,019	58,281	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
42	28,567	27,086	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
32,984	32,984	33,026	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
33,026	61,551	60,112	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) רכישה והשקעה בקרקעות ותשלומים וביצוע עבודות עבור בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מוצגים במסגרת מלאי בניינים למכירה.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. 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 בחלקים 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.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום ע"י דירקטוריון הקבוצה ביום 16 במאי 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות

בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ובאור 12, נכון למועד הדיווח החברה והחברות המאוחדות שלה עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות בהן הן מחויבות.

ד. שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה

החל מהרבעון השני של שנת 2022, חלה עליה בשיעור האינפלציה בישראל ובעקבותיה גם עליה בשיעור הריבית במשק. במהלך שנת 2023 החליטה הוועדה המוניטרית בבנק ישראל להעלות את הריבית הבסיסית במשק ב-1.5 נקודות האחוז כך שריבית הפריים עמדה על שיעור של 6.25%. בתקופת הדוח, ביום 4 בינואר 2024 ירדה הריבית ל-6%. 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.

ה. 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 וכך לירידות בשווי של נכסים פיננסיים 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 השלכות על פעילותה ושווי נכסיה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. בעלי המניות של החברה ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ו.א.ר. ראם מגורים בע"מ התחייבו ככל שזה יהיה נחוץ, 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. להרחבה בדבר תוכניות החברה ומקורותיה הנוספים ראה באור 22 (ו) בדוחות הכספים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

(א) ביום 13 בפברואר 2024, נחתמה תוספת להסכם להגדלת ההלוואה מול הגוף המוסדי (להלן- המלווה) לפיו סכום ההלוואה (קרן) יגדל לסך של 190 מיליוני ש"ח והמלווה תעמיד לרשות איי סי אר 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:

1. קרן המשיכה השלישית תישא ריבית קבועה בשיעור של 8.6% לשנה.
2. במקרה של פירעון מוקדם על חשבון סכום המשיכה השלישית, תשלם איי סי אר למלווה את מלוא הריבית לה זכאית הייתה המלווה לקבל בגין החלק שנפרע עד לתום 24 חודשים ממועד ההשלמה קרי, 2 במרס 2025.
3. המשיכה השלישית תועמד לתקופה שתחילתה ביום העמדתה וסיומה בחלוף 24 חודשים ממועד ההשלמה קרי, 2 במרס 2025 בהינתן תנאים כפי שנקבעו בכתב התיקון. תקופת ההלוואה תוארך ליום 31 בדצמבר 2025.
4. סכום המשיכה השלישית ישמש את איי סי אר כדלקמן: (א) 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 18+19 ו-1 (ב) יתרת סכום המשיכה השלישית בסך של 21.5 מיליון ש"ח, משמש לצורך פעילותה השוטפת של איי סי אר בתחום הפעילות שלה.
5. 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 מהחייבים 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) שאיי סי אר תהא חייבת למלווה בגין המשיכה השלישית, לכל דבר ועניין. ביום 19 בפברואר 2024, הושלמה המשיכה השלישית ואיי סי אר קיבלה סך של 30 מיליוני ש"ח.

(ב) בהמשך לבאור 12 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, במהלך תקופת הדיווח ביצעה איי סי אר את המשיכה השנייה מההסכם עם גוף המוסדי בסך של 40 מיליוני ש"ח.

(ג) בהמשך לבאור 25 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 7 בינואר 2024, התקבל אשראי נוסף בגין הקרקע בפרויקט הגבעה הצרפתית בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

(ד) בהמשך לבאור 25 (יט) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 4 באפריל 2024 התקשרו איי סי אר ונוף עירוני יזמות בע"מ ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 24-26 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 865 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.7% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 780 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 50 חודשים (החל מחודש אפריל 2024). במקרה בו הסכום הכולל של ערבויות המכר שיצאו בפועל יעלה על סכום מסגרות ערבויות חוק המכר, תוגדל מסגרת ערבויות המכר בהתאם ומסגרות אשראי פיננסי תקטנה בסכום זה (חלק החברה במסגרות הינו 50%). כמו כן, נחתם כתב תיקון להסכם ההלוואה בגין מגרש 23, לפיו מועד הפירעון של ההלוואה נקבע ליום 30 באפריל 2026 כאשר הריבית תעמוד על סך של פריים בתוספת שיעור של 0.85%. יתרת ההלוואה נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי 125.3 מיליוני ש"ח (חלק החברה 62.7 מיליוני ש"ח) הני"ל לאחר פרעון בסך 35.2 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח. הוראות הסכם הליווי כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

עם החתימה על הסכם הליווי נחתם כתב התניות חדש מול הבנק לפיו הוסכם כי סכום ההון העצמי של איי סי אר כמוצג בדוחות הכספיים לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 380 מיליוני ש"ח. בנוסף, סכום ההון העצמי המוחשי של איי סי אר לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 470 מיליוני ש"ח (סכום זה צמוד למדד), כאשר הגדרת הון עצמי מוחשי כוללת הלוואות בעלים שהועמדו לאיי סי אר על ידי בעלי המניות ונחתמו לגביהם על ידי בעלי המניות ועל ידי איי סי אר כתבי נחיתות בנוסח ובתנאים המקובלים בתאגיד הבנקאי.

בנוסף, הוסכם כי כל עוד לא בוצעו מכירות של לפחות 50% מיחידות הפרויקט (פרויקט לבניית 331 יח"ד במגרשים 24-26) וביצוע של לפחות 30% מעבודות ההקמה של הפרויקט, כפי שיאושר ע"י מפקח הפרויקט, אזי: בעלי המניות בחברה ו/או בעלי השליטה בחברה, וכן חברות בשליטתם ובני משפחותיהם התחייבו לאי משיכת סכומים כלשהם על חשבון: שטרי הון, הלוואות, תשלומי קרן, ריבית, עמלות, הוצאות, דיבידנד, דמי ניהול, דמי שיפוי, דמי פיצוי, דמי יעוץ או סכומי כסף או שווי כסף אחרים ולא קבלת התחייבות לדיבידנד כאמור. כמו כן, לא יקבלו מהחברה המוחזקת אשראי כלשהו, סיוע בקבלת אשראי ו/או ערבויות לטובתם. בנוסף, לא יעבירו לאחרים את זכויותיהם לקבלת הלוואות ו/או דיבידנדים. האמור לעיל לא יכלול תשלומים שהוחרגו בכתב הנחיתות.

כמו כן מוסכם, כי אם משקיע חדש ישקיע בחברה המוחזקת סכום אשר יגדיל את ההון העצמי של החברה המוחזקת או את סכום הלוואות הבעלים של החברה המוחזקת (להלן: "סכום ההשקעה"), תהיה החברה המוחזקת רשאית לשלם לבעלי המניות סכום השווה לסכום ההשקעה לצורך פרעון ע"י הלוואות הבעלים, ובלבד שהדו"ח הכספי הראשון של החברה המוחזקת שייערך לאחר ביצוע התשלום ישקף את סכום ההשקעה כפי שעלה מדו"ח הפרופורמה.

(ה) ביום 18 במרס 2024 נודע לחברת איי סי אר כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה החליטה על הפקדת תכנית בפרויקט סטרומה, בחיפה (שלב א'-ג') להקמת מתחם לשימוש מעורב מגורים, מסחר ומבני ציבור.

התכנית תאפשר הקמת פרויקט במתווה של פיננסי בינוי, בשטח של כ- 65 דונם, וכולל הריסה ופינוי של כ- 25 מבני מגורים ישנים בני 3-4 קומות הכוללים כ- 560 יח"ד, במקומם איי סי אר תבנה כ- 20 בניינים חדשים בני 9-35 קומות, סה"כ כ- 2,400 יח"ד (מתוכן כ- 1,850 יח"ד לשיווק) וכ- 3,300 מ"ר שטחי מסחר. על פי התוכנית יוקצה שטח של כ- 7.2 דונם לטובת הקמת בית ספר יסודי, בית כנסת ועוד וכן 3,300 מ"ר עבור מוסדות ציבור, גני ילדים ומעונות יום ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום. איי סי אר נמצאת בשלבים האחרונים להשגת הרוב הנדרש בפרויקט.

(ו) נכון ליום 31 במרס 2024 עברו 3 פרויקטים נוספים מסוג "פינוי בינוי" 67% חתימות מכלל היחידות.

באור 5 – צדדים קשורים

ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם למכירת אחזקותיה (50%) בחברת אי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן - חברת הירקון) לשותף, המהווה גם צד קשור לחברה. סך התמורה שנקבעה בעסקה הינה כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליון ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה החברה המוחזקת לחברת הירקון). המכירה תבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה:

בשלב ראשון – מכירה של 48% מאחזקות אי סי אר בחברת הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת הירקון) בתמורה לסך של 26.4 מיליון 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 שולמה בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר.

בשלב שני – לחברה המוחזקת ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות אי סי אר בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת אי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליון ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליון 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.

ביום 19 במרץ 2024, התקבל אישור הבנק להעברת המניות ושחרור אי סי אר מכל התחייבויותיה וערבויותיה, כך שלאחר השלמת השלב הראשון ערבות אי סי אר תבטיח רק עד סכום השווה ל- 26% מחובות חברת הירקון. לאחר השלמת השלב השני, ערבות אי סי אר תראה כבטלה וזאת בתנאי שהשלב השני יתקיים עד 30 בספטמבר 2024. ככל שיושלמו שני השלבים כאמור לעיל, תרשום החברה רווח בסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח לפני מס וייווצר לחברה תזרים חופשי בסך של כ-47 מיליון ש"ח.

בשלב שלישי - במקרה בו מומשה האופציה כאמור לעיל, לאי סי אר זכות לחייב את השותף, ולשותף זכות לחייב את אי סי אר למכור לה את המניה הנותרת בידי אי סי אר המהווה 1% מהחברה ו-2% מהחזקות אי סי אר בחברה וכן את החלק הרלוונטי בהלוואות הבעלים במחיר שמשקף את מחיר מניות האופציה דהיינו 1.1 מיליון 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.

ביום 31 במרץ 2024 הושלם השלב הראשון והחברה רשמה רווח בתקופת הדוח בסך של כ-9 מיליון ש"ח לפני מס במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. 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 הוגן שלהם.



מידטאון ירושלים

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי
לפי תקנה 38 ג (א)**

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
(לשעבר: פאנגאיה נדל"ן בע"מ)
(**"החברה"**)

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג' (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2024

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2023 (להלן- הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 במרץ 2024 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 במאי, 2024

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 במאי, 2024

גיא קנדה
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים