

דוחות כספיים

ליום 30 ביוני 2024

דוחות לרמת מידע

ISRAELCANADA

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

הדמייה להמחשה בלבד



חלק ג'

דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי והגילוי

חלק ב'

דוחות כספיים

חלק א'

דוח הדירקטוריון
של החברה

חלק א'

דוח הדיסקטוריון של החברה

הדמייה להמחשה בלבד



ISRAEL CANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום

30 ביוני 2024



- סך מכירת דירות, קרקעות והכנסת שותפים של החברה וחברות כלולות בחציון הראשון לשנת 2024 הסתכמו לסך כולל של כ- 1.9 מיליארד ש"ח כולל מע"מ (כולל חברות כלולות- ורטיקל סיטי, בית מרס ואיי סי אר), בהשוואה לכ- 2.169 מיליארד ש"ח כולל מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד.
- סך מכירת דירות, קרקעות והכנסת שותפים של החברה וחברות כלולות, הסתכמו מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום הדו"ח בכ- 2.7 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 205¹ דירות בתמורה כוללת של כ- 1.8 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 כ- 201¹ דירות בתמורה כוללת של כ- 781 מיליון שקל כולל מע"מ ושטחי משרדים של כ- 1.5 אי מ"ר בסך של כ- 44 מיליון שקל כולל מע"מ.
- ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P לחברה ולאגרות החוב סדרה ו' ו-ז' של החברה וביום 23 ביוני 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת סדרה חדשה (סדרה ח').
- ביום 26 ביוני 2024, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ח', בסך כולל של כ- 228.9 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ- 226.5 מיליון ש"ח בריבית שנתית קבועה של 6.95%.
- לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה את רכישת הקרקע בדובנוב ת"א, בתמורה לסך של כ- 443 מיליון ש"ח.
- הרווח הנקי לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הסתכם לסך של כ- 44 מיליון ש"ח לעומת הפסד נקי של כ- 133.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ליום 30 ביוני 2024 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ- 361.7 מיליון ש"ח.
- ליום 30 ביוני 2024 לחברה יתרות מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בסך של כ- 3.4 מיליארד ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לכ- 9.2 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 8.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לכ- 3.1 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ- 3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2024 הינו כ- 34% בהשוואה לכ- 36% ליום 31 בדצמבר 2023.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 הינו כ- 24% בהשוואה לכ- 26% ליום 31 בדצמבר 2023.

¹ כולל כתבי הצטרפות. ראה טבלה להלן.

דירות ומשרדים שנמכרו בתקופה בפרויקטים של החברה:

פרויקט			במהלך שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024		לאחר תאריך המאזן ועד למועד הסמוך לפרסום הדוח		סה"כ מיום 1.1.2024 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח		נתונים מתחילת הפרויקט ועד למועד הסמוך לפרסום הדוח		
דירות	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק	דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו
Rainbow, תל אביב (1)	71	732,647	11	110,963	82	843,610	43%	205	1,775,146		
מידטאון ירושלים (2)	22	113,219	14	75,636	36	188,855	29%	201	781,961		
Pastoral, ירושלים (6)	3	8,686	66	223,939	69	232,625	24%	69	232,625		
פארק צפון שלב א, רמת השרון (3)	17	87,463	3	17,443	20	104,906	71%	387	1,944,287		
פארק צפון שלב ב (EVE), רמת השרון (4)	54	299,921	10	62,020	64	361,941	23%	92	498,319		
ההסתדרות גבעתיים (5)	19	90,238	6	27,418	25	117,656	70%	151	737,620		
המסילה, הרצליה (6)	2	14,784	-	-	2	14,784	89%	24	171,535		
Ocean Park II, נתניה	5	23,599	-	-	5	23,599	100%	60	243,536		
הגפן, הרצליה (שלב ב')	2	10,350	-	-	2	10,350	98%	94	369,590		
בת ים סוקולוב	1	6,760	-	-	1	6,760	97%	160	464,295		
אחד העם, תל אביב	3	25,204	1	8,650	4	33,854	92%	64	325,775		
סה"כ	199	1,412,871	111	526,069	310	1,938,940	-	1,507	7,544,689		
מידטאון ירושלים משרדים (8)	-	-	-	43,921	-	43,921	-	-	43,921		
ורטיקל סיטי, רמת גן (7)	-	53,242	-	-	-	53,242	29%	-	691,343		
סה"כ	-	1,466,113	-	569,990	-	2,036,103	-	-	8,279,953		

- (1) Rainbow - מתוך 205 דירות שנמכרו, כ- 4 כתבי הרשמה בסך של כ-37,672 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (2) מידטאון ירושלים - מתוך 201 דירות שנמכרו, כ- 9 כתבי הרשמה בסך של כ-68,771 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (3) בפרויקט פארק צפון שלב א - מתוך 20 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ-13,045 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (4) בפרויקט פארק צפון שלב ב - מתוך 64 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ-10,877 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (5) בפרויקט ההסתדרות - מתוך 25 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 1 כתבי הרשמה בסך של כ-5,300 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (6) בפרויקט הנטקה - מתוך 69 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 29 כתבי הרשמה בסך של כ-105,724 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (7) בפרויקט ורטיקל - נמכרו כ- 21 א' מ"ר שטחי משרד.
- (8) בפרויקט מידטאון ירושלים - נמכרו כ- 1.5 א' מ"ר שטחי משרד.

להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:

בששת החודשים של שנת 2024 נמכרו בפרויקט ברוסיה 118 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2023.

כתבי הרשמה

הליך שיווק יחידות הדירור/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, הצמודותיה, 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 הרכישה ייזקף על חשבון התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם מכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושבו לו דמי ההרשמה והם יחולטו לטובת חברת הפרויקט. יצוין, כי לעתים, לבקשת הרוכש, החברה מאשרת כי דמי ההרשמה יושבו לרוכש במידה והרכישה לא תושלם בשל מחלוקות משפטיות הקשורות בהסכם המכר.

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 30 ביוני 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 (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים)
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 64 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 326 מיליון ש"ח כולל מע"מ. טופס 4 התקבל ביום 14 באוגוסט 2024 והחברה צפויה להשלים את תהליך מסירת הדירות עד תום הרבעון השלישי לשנת 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 שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר. כמו כן, יוקמו 8 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). על פי התוכנית יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים. ביום 30 ביוני 2023 הופקדה התכנית להתנגדויות. נקבע מועד לדיון בהתנגדויות שהוגשו לדצמבר 2023. ביום 29 בפברואר 2024 הוועדה החליטה על אישור תוכנית אזור התעסוקה בהתאם לזכויות שאושרו ערב אישור הפקדת התוכנית, ביחס אליהן הגישה העירייה ערר. למידע נוסף ראה באור 4י' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 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 התב"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

תחום הקמת פרויקטים בישראל

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
	מבנה בית החולים "שערי צדק הישן" שימש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות בהיקף של כ-10 אלפי מ"ר להקמת בית ספר/ אולם ספורט, מתנ"ס וכיו"ב. החברה קיבלה היתר ביסוס וכן הוגשה בקשה להיתר מרתפים. עד למועד פרסום הדוחות נמכרו 201 יחידות דיור בסכום כולל של כ-781 מיליון ש"ח (מתוכם כ-9 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-68 מיליון ש"ח כולל מע"מ) ו-1.5 א' מ"ר שטחי משרדים בסך של כ-44 מיליון ש"ח כולל מע"מ. התקבולים מהרוכשים בסך של כ-53 מיליון ש"ח (כ-7% מהתמורה בגין הסכמי המכר) מופקדים בחשבון נאמנות ייעודי.
פרויקט ריינבו (שדה דב), תל-אביב	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 205 יחידות דיור בסכום כולל של כ-1.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-4 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-37.6 מיליון ש"ח). תקבולים מרוכשים בסך של כ-96.8 מיליון ש"ח (כ-7% מהתמורה בגין הסכמי המכר שיועברו לחשבון ההלוואה עם קבלת פנקסי שוברים) מופקדים בחשבון נאמנות ייעודי. הלוואה שנטלה החברה לצורך רכישת הקרקע בשדה דב שיתרתה כ-1.13 מיליארד ש"ח סווגה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 תתקשר בהסכם ליווי להקמת הפרויקט במהלך 2024. ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון ובמהלך חודש אפריל קבלן החפירה והדיפון החל בעבודות. יובהר כי האמור לעיל בדבר התקשרות בהסכם ליווי להקמת הפרויקט, המועדים הינם מידע צופה פני עתיד, הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד בדוח זה להלן, מבוסס על ניסיון החברה והערכתה ואין ודאות שיתממש ואף אם יתממש אין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל לרבות שינוי מהותי.
פרויקט בית יורקום	ביום 7 במאי 2024 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בניה במתחם להקמת מגדל בן 65 קומות בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים ומסחר. היקף זכויות הבניה הסחירות על פי התכנית הינו כ-91 א' מ"ר, מתוכם כ-23 א' מ"ר תעסוקה, 400 מ"ר מסחר ובנוסף כ-7 א' מ"ר מבני ציבור. בהתאם להמלצה זו, חברת הפרויקט הכירה בעליית ערך בסך של כ-28 מיליון ש"ח (חלק החברה – 50%). למידע נוסף, ראה באור 4'יח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.
פרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן	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 הלוואות בעלים) המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל. נכון למועד פרסום הדוח, התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. למידע נוסף ראה באור 4'יח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024. ביום 28 ביולי 2024 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30, כך שלאחר אישור התכנית, היקף זכויות הבניה במתחם יעמוד על כ-354 א' מ"ר, מתוכם 277 א' מ"ר תעסוקה ומסחר, 24 א' מ"ר מבני ציבור, 53 א' מ"ר מגורים להשכרה ומעונות סטודנטים.
מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	פרויקט פינני בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוך 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.
הגפן, בר כוכבא, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	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 (מתוך 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 (מתוך 96 לשיווק). בחודש דצמבר 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב ב' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 94 יח"ד (כ-98% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-369 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
Ocean Park I, נתניה - (תחת חברת איי סי אר)	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.

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)	
Ocean Park II, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%))	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.
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 חפירה 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 (2) - 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 חפירה ודיפון לחלק מהמגרשים הכלולים בשלב ב' (מגרשים 24-26) סה"כ 331 יח"ד. 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 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 780 מיליון ש"ח (חלק איי סי אר במסגרות הינו 50%). נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 90 יח"ד (כ-22% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-487 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ג' כולל כ-256 יחידות דיור בו טרם הוחל שיווק.
הנטקה, ירושלים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (50%)) (2)	פרויקט לבניית 4 מגדלי מגורים בני 25 קומות עיליות מעל 6 קומות מסחר. סה"כ 425 יח"ד (287 לשיווק) וכן 1,100 מ"ר שטחי מסחר. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 40 יח"ד (14% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-127 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
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 150 יח"ד (69% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-732 מיליון ש"ח כולל מע"מ. ביום 9 ביוני 2024 התקשרה החברה בהסכם ליווי, בגין הפרויקט 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 800 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 250 מיליון ש"ח.

- (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.
- (2) חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר.

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 כאשר במהלך החציון, התקבלו כ - 5 מיליון ש"ח.
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
הצוק הצפוני, תל-אביב	15,700	15,700	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
פרויקט סאנסט	7,680	7,680	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
מתחם פי גלילות	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סה"כ	132,700	129,100	

² לעניין זה יצוין, כי מלבד הרוכשים אשר התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול בהסכמי הניהול, גם צדדים שלישיים נוספים המחזיקים בכ-4 דום משטח הקרקע התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול ביחס לקרקע.

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

שם הפרויקט (3)	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30/06/24 %	היקף שיווק נכון להיום %	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (2)	עלות בספרים (חלק החברה) 30.06.24	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ליום 30.06.24	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ליום 30.06.24	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) (1)	שיעור רווח גולמי צפוי %	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מש
באלפי ש"ח											
1	רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	98%	98%	טרם נקבע	5,027	526,506	426,469	422,398	כ-100%	325,246
	רמה"ש החדשה זכויות משרדים(4)	81%	34%	34%							
2	צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	95%	95%	במועד אישור התוכנית	3,749	37,702	30,162	26,413	88%	24,087
3	הצוק הצפוני	100%	-	-	טרם נקבע	63,505	156,500	156,500	96,194	61%	82,431
4	טורקוז	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	58,607	226,154	144,738	86,131	60%	124,928
6	הוד השרון מערב	100%	90%	90%	טרם נקבע	2,235	7,535	7,535	5,300	70%	6,316
7	מתחם לפיד, יפו (5)	60%	0%	0%	טרם נקבע	180,059	2,454,255	1,472,553	550,368	37%	473,211
8	בית מרס, ת"א (10)	38%	0%	0%	טרם נקבע	302,541	2,310,453	877,972	189,242	22%	207,917
9	אחד העם 13	95%	91%	93%	עד 2024	32,237	76,965	73,117	22,219	30%	31,307
10	פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	100%	44%	44%	טרם נקבע	72,971	126,480	126,480	45,829	36%	115,939
11	ישראל קנדה ביזנס וילאג' תנייה	60%	37%	37%	טרם נקבע	54,592	256,275	153,765	99,373	65%	121,328
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	437,977	1,932,644	1,565,442	529,137	34%	456,589
14	מידטאון (שערי צדק), ירושלים (7)	73%	27%	28%	עד 2029	672,736	4,927,104	3,596,786	708,863	20%	564,066
15	מתחם בית הנערה, הוד השרון (8)	50%	0%	0%	טרם נקבע	411,472	2,969,903	1,484,951	342,994	23%	264,106
16	שדה דב, ת"א (9)	100%	40%	42%	עד 2029	1,520,662	3,352,077	3,352,077	690,877	21%	917,162
17	ורטיקל סיטי, רמת גן (11)	56%	29%	29%	עד 2031	347,713	2,093,224	1,170,112	276,636	24%	366,604
סה"כ											
						4,182,842	21,497,156	14,682,039	4,118,771		4,121,674

- (1) בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
- (2) המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.
- (3) בית מרס וורטיקל סיטי הם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
- (4) רמת השרון, לפריס רא סעיף ב' לדוח הדירקטוריון.
- (5) לפיד, תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של כ-110 אלף ש"ח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
- (6) יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, **הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט**, 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. יצוין כי זכויות המשרדים והמסחר מוצגות בסעיף נדלין להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
- (7) 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. יצוין כי זכויות המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדלין להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
- (8) בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של 42 אלף ש"ח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
- (9) שדה דב (ריינבו), ת"א - **הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט**, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות בסעיף נדלין להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
- (10) בית מרס, ת"א - **הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפויות בפרויקט לפי רח"פ 5.**
- (11) ורטיקל סיטי, רמת גן - החל מהרבעון הרביעי לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2023 החברה הכלולה מציגה 75,000 מ"ר משרדים בסעיף המלאי.
- (12) דובנוב, תל אביב - הטבלה לעיל לא כוללת את הנתונים הצפויים של הפרויקט, העסקת הושלמה בסוף חודש אוגוסט 2024.
- (13) 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 30.06.2024	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.06.2024	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ⁽³⁾
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									

פרויקטים בהקמה/בשיווק

Yam ים, בת ים	100%	פינוי בינוי	2025	165	97%	97%	48,988	18,288	29,584
שדרות ירושלים, יפו	100%	2018	2025	117	100%	100%	17,180	8,194	24,071
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א	100%	פינוי בינוי	2024	180	100%	100%	-	11,466	115,848 ⁶
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב	100%	פינוי בינוי	2025	96	98%	98%	19,972	40,971	91,567 ⁶
Ocean Park I, נתניה	100%	2019	2025	67	100%	100%	1,821	5,472	19,735
Ocean Park II, נתניה	100%	2019	2025	60	100%	100%	21,009	18,590	43,750
המסילה, הרצליה	100%	2018	2025	27	89%	89%	15,835	12,842	35,646
ההסתדרות, גבעתיים	100%	פינוי בינוי	2028	216	67%	69%	36,044	294,704	185,661
נווה גן, פארק צפון, רמת השרון (שלב א') ⁴	57.8%	2021	2027	548	70%	70%	744,000	223,635	280,136 ⁷
פארק צפון, רמת השרון (שלב ב') ^{5, 8}	50%	2021	2028	401	20%	22%	556,741	184,421	131,872
הנטקה, ירושלים ⁸	100%	פינוי בינוי	2029	287	1%	24%	17,713	258,497	187,627
סה"כ פרויקטים בהקמה									1,145,497
									1,077,080
									1,479,303

- (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 30 ביוני 2024 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-17.7 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 אחרי מס, בניכוי סכומים ששוררו 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 30 ביוני 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 30 ביוני 2024 הינה 141 מיליון ש"ח.
- (8) חוזי המכר בפרויקט מותגים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה תוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר.

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 30.06.2024	רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח ⁽³⁾
			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש	(חלק ICR)		
			באלפי ש"ח				
תל השומר, רמת גן ¹	100%	2017	58 יח"ד	58 יח"ד	2,332	27,273	20,148
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	172 יח"ד	500 יח"ד	160,290	286,516	178,673
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	79,865	טרם נקבע	טרם נקבע
סלמה, תל אביב	50%	2016	35 דירות וכ- 500 מ"ר למסחר ותעסוקה	47 דירות וכ- 500 מ"ר למסחר ותעסוקה	28,265	24,206	27,109
מתחם 12, נתניה (עסקת קומבינציה)	100%	2023	כ-200 יח"ד ושטחי ציבור	-	44	54,522	33,600
הארי, נתניה (עסקת קומבינציה)	100%	2023	קרקע חקלאית	225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה	-	65,652	39,823
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ²	100%	2021	256 יחידות דיור ו-820 מ"ר מסחר	-	663,211	312,274	324,243
סה"כ פרויקטים בתכנון/ עתודות קרקע			623,596770,443934,007				

עסקת קומביניציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%.

הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר.

יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי אחרי מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.

1

2

3

התחדשות עירונית

פרויקטים מעל 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²	מועד התחלת הפרויקט של דיירים	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח ⁽³⁾ (חלק ICR)
	יח"ד בפריז קט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר					(חלק ICR)			
								באלפי ש"ח			
אידמית, גבעתיים	118	76	-	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	100%	התקבלו החלטות הועדה המקומית לאשר היתרי חפירה ודיפון והיתר מלא, בכפוף להשלמת תנאים.	2025	319,470	70,497	יוני 2018	51,407
מתחם גאפנוב, אשדוד	756	588	5,000		84%	מסמכי התוכנית נמצאים בשלבי תיאורם מול העירייה והועדה המחוזית לקראת הגשתם בשנית לתנאי סף במחוז.	-	1,285,352	212,138	אוגוסט 2013	130,596
רוטשילד, בת ים *	560	397	1,650		98%	התכנית נידונה להפקדה בועדה המקומית. פועלים להשלמת התנאים.	-	699,677	129,312	מאי 2012	95,791
מתחם הצופים, לוד	310	262	1,582		92%	הוגשה חוברת עצב לבחינת הועדה המקומית.	-	523,929	93,017	אוגוסט 2021	60,277
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	165		93%	התקבל תיק מידע. ICR פועלת להגשת היתרי הבנייה	-	386,498	68,629	אוקטו בר 2020	44,801
קטמונים, ירושלים	440	295	800		96%	נפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון.	-	999,732	295,418	יולי 2021	206,780
בר כוכבא 86, הרצליה	72	48	175		73%	התכנית נידונה בועדה המקומית והוחלט להפקידה בתנאים.	-	170,759	35,014	מרץ 2021	22,645

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	מועד התחלת הפרויקט של דיירים	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח ⁽³⁾ (חלק ICR)
יח"ד בפריז קט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר	(חלק ICR)						
יח"ד בפריז קט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר	באלפי ש"ח						
ברודצקי 33-39 תל אביב	168	70	-	94%	2025	402,503	79,535	ינואר 2022	54,997
רבי עקיבא (גורדון), הרצליה	170	114	-	73%	-	338,581	67,128	יוני 2017	43,389
קוקיס, בת ים	171	114	2,348	96%	-	382,741	72,524	ספטמבר 2016	46,596
כזנלסון, יהוד (כולל מסחר)	894	622	450	84%	-	1,541,327	240,919	ספטמבר 2015	147,135
סלומון, נתניה (כולל מסחר)	325	213	367	87%	-	580,526	92,364	אוקטובר 2022	57,002
אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר)	200	128	370	78%	-	413,444	72,812	ספטמבר 2014	46,935
סומקן, ת"א	454	292	400	73%	-	764,623	139,036	דצמבר 2022	87,464
פנינת איילון, ת"א	137	68	44,410	73%	-	798,533	198,780	מאי 2023	132,951
פרוג, רמת גן	345	207	-	75%	-	679,551	137,801	אפריל 2023	89,638
מעונות שרה, הרצליה	645	401	1,026	70%	-	1,291,650	222,097	פברואר 2023	137,795
הראה-נגבה, רמת גן (כולל מסחר)	258	159	191	68%	-	485,537	83,675	מרץ 2023	51,875
חיפה סטרומה (שלב א)	776	572	620	72%	-	1,192,735	154,741	מרץ 2018	89,411
חיפה סטרומה (שלב ג)	672	512	795	69%	-	1,039,882	147,543	יולי 2023	86,448
סה"כ התחדשות עירונית	7,662	5,267	60,349			14,297,050	2,612,980		1,683,933

* ICR מחזיקה בפרויקט 50%
⁽³⁾ יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי אחרי מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.

פרויקטים מתחת ל- 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²	מועד התחלת החתמה של דיירים	יתרת עודפים צפויה בסיס הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח ³ (חלק ICR)
	יחידות דיור בפרויקט	יחידות דיור לשיווק	מ"ר מסחר	(חלק ICR)							
				באלפי ש"ח							
הורד א, אור יהודה	312	224	-	הסכמת 100% מהדיירים, אישור חדשה והיתר בנייה	66%	הוגשה תכנית צל לכל המתחמים הסמוכים לפרויקט לבחינה כוללת של העירייה.	-	556,419	99,159	אוגוסט 2021	61,976
הורד ב, אור יהודה	312	224	-		48%	הוגשה תכנית צל לכל המתחמים הסמוכים לפרויקט לבחינה כוללת של העירייה.	-	556,419	99,159	דצמבר 2021	61,976
אנצו, סרני, גבעתיים *	736	424	12,137		11%	תב"ע מתארת קיבלה תוקף	-	887,279	157,073	אפריל 2023	98,014
רסקו, חולון (כולל מסחר)	371	215	220		65%	התכנית נידונה ב"פורום מהנדס העיר" ב- 8.24- מתקדמים להגשת התוכנית	-	591,572	93,823	אוגוסט 2021	56,869
חיפה סטרומה (שלב ב)	959	766	1,630		58%	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים	-	1,532,539	285,923	מרץ 2020	180,665
הר ציון/ העמל, תל אביב	140	60	8,658		25%	טרום תכנון	-	360,821	55,684	יוני 2024	33,488
פנקס תל אביב	60	33	-		42%	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר	-	157,316	28,776	מרץ 2023	18,099
תל אביב דה האז	29	19	288		61%	טרום תכנון להיתר	-	116,504	29,161	יולי 2023	19,510
דרך ההגנה, תל אביב	346	218	500		66%	פרה רולינג ועדה מקומית	-	642,863	121,655	ינואר 2024	77,120
פרחי אביב, תל אביב	215	129	36		28%	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	-	478,678	80,553	אפריל 2024	49,622
הגיבור האלמוני תל אביב	180	100	383		48%	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	-	344,700	57,594	אפריל 2024	35,412
סה"כ התחדשות עירונית	3,660	2,412	23,852								

(לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; 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 התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות עליית הריבית והאינפלציה כמפורט בסעיף 6' להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה ו/או שינוי תב"ע בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; 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 30 ביוני 2024 מסתכם לסך של כ-9,156 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,581 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. העליה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2024 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2023	ליום	ליום	ליום	
	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	200,389	92,435	290,890	
מזומנים מוגבלים בשימוש	-	-	-	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	94,889	83,302	70,869	
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	62,081	68,209	76,346	
חייבים ויתרות חובה	98,262	56,186	111,260	
מלאי מקרקעין	1,930,406	1,041,741	1,994,214	
חייבים מס הכנסה	18,538	14,510	11,574	
חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות	23,656	53,207	47,334	
מלאי בניינים בתכנון ובהקמה	682,030	62,402	697,344	
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	-	-	-	
סך הכל נכסים שוטפים	3,110,251	1,471,992	3,299,831	
נכסים לא שוטפים				
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווחי חברות מוחזקות בסך של כ- 47 מיליון ש"ח ומהעמדת הלוואות ושטרי הון לפרוייקטים.	1,132,153	1,087,395	1,226,575	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיתוף השווי מאזוני, נטו
---	745,280	2,161,363	763,731	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט מידטאון ירושלים וכפר שמריהו ומעלית ערך בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בגין בית ירוקום, בהמשך להמלצה של הוועדה המקומית. למידע נוסף ראה באור 4(יח) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024.	2,580,068	2,431,936	2,672,469	נדל"ן להשקעה
הגידול ביתרה נובע בעיקר ע"ח רכישת קרקע דובנוב אשר טרם הושלמה נכון ליום 30 ביוני 2024.	9,898	3,215	32,779	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
---	619,035	603,534	628,128	רכוש קבוע
---	1,166	1,107	1,113	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
---	5,138	5,108	5,205	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
מקור היתרות מיישום תקן חשבוניות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה. הגידול נובע בעיקר מהפעלת מלון חדש במהלך התקופה, מלון שלום בירושלים.	292,518	263,696	414,953	נכסי זכות שימוש
---	-	-	-	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין
---	-	-	34,305	מקדמות ע"ח מלאי מקרקעין
---	8,170	11,218	6,217	חייבים ויתרות חובה
---	51,192	87,993	44,852	נכסי מסים נדחים
---	26,590	37,934	26,588	השקעות ונכסים אחרים
	5,471,208	6,694,499	5,856,915	סך הכל נכסים לא שוטפים

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2023	ליום	ליום	ליום	
	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
סך הכל נכסים	8,581,459	8,166,491	9,156,746	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,830,418	2,837,527	2,821,648	
הגידול ביתרה נובע בעיקר מסיווג אג"ח סדרה ז' לזמן קצר, עקב פירעון של 30% מהסדרה אשר צפוי להיפרע ביום 30 ביוני 2025.	88,262	88,110	268,727	חלויות שוטפות של אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	15,542	14,855	18,461	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
---	28,303	53,395	33,583	ספקים
---	61,291	65,806	71,700	זכאים ויתרות זכות
---	6,540	5,693	4,751	התחייבות למתן שירותי בנייה
---	10,511	14,244	11,752	התחייבות בגין מסים שוטפים
---	41,480	28,458	69,193	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה
---	2,841	2,812	3,342	הלוואות מאחרים
סך הכל התחייבויות שוטפות	3,085,188	3,110,900	3,303,157	
התחייבויות לא שוטפות				
הגידול ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך של כ- 355 מיליון ש"ח בגין פרויקט בית הנערה מזמן קצר לזמן ארוך ומהלוואה חדשה בסך של כ- 90 מיליון ש"ח בגין מידטאון ת"א אשר מסווגת לזמן ארוך ומקזזות הלוואות אשר סווגו מזמן ארוך לזמן קצר.	1,119,006	973,759	1,312,006	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
---	26,934	22,249	26,337	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
---	787,948	798,091	747,085	אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה. הגידול נובע בעיקר מהפעלת מלון חדש, מלון שלום בירושלים.	301,193	269,328	428,670	התחייבות בגין חכירה
---	3,562	17,221	3,562	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
---	11,685	11,430	10,379	התחייבויות לא שוטפות אחרות
---	190,185	169,856	186,477	התחייבות מסים נדחים
---	2,440,513	2,261,934	2,714,516	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
	3,055,758	2,793,657	3,139,073	סך הכל הון (כולל המיעוט)
	8,581,459	8,166,491	9,156,746	סך הכל התחייבויות והון

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 ביוני 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ-2,217 מיליון ש"ח וכ-2,229 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 30 ביוני 2024 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 3.3 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. בדוח סולו לחברה יש הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.5' לדוח זה.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30.6		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		
		2023	2024	2023	2024	
הכנסות:						
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מניהול חניונים של חברת הניהול אשר הוקמה במהלך שנת 2023.	71,822	15,712	19,824	32,936	38,853	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הקיטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בגין הכנסות בגין משרדים ברמת השרון ומכירת זכויות בצוק הצפוני בתקופה מקבילה אשתקד.	29,812	1,858	2,599	23,470	5,118	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
היתרה בתקופה ובתקופה מקבילה אשתקד נובעת ממכירות בפרויקט אחד העם (כ – 41 מיליון ש"ח וכ – 54 מיליון ש"ח, בהתאמה)	85,170	30,344	4,682	54,231	41,473	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	22,705	5,744	6,194	11,252	12,686	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	3,099	-	-	-	-	הכנסות מדמי ניהול
---	309,908	83,584	77,913	146,995	143,960	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	20,754	5,708	4,779	13,141	7,436	הכנסות שיווק ותיווך
---	4,149	2,048	1,145	2,048	1,789	הכנסות ממתן שירותי בנייה
הגידול בתקופה הרלוונטית נבע בעיקר מעלית ערך בסך של כ – 28 מיליון ש"ח אשר נבעה כתוצאה מהמלצה של הוועדה המקומית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בניה במתחם פרויקט בית יורקום לעומת הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.23 שנבעו בעיקר מעלית ערך בסך של כ- 15 מיליון ש"ח מחמאם אילת שסווגה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה.	86,892	12,456	30,076	16,225	31,167	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
---	152	124	706	172	706	הכנסות אחרות
-----	634,463	157,578	147,918	300,470	283,188	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:						
---	37,885	10,707	9,622	18,007	18,513	עלות השכירות
הקיטון בעלות המכר אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה ממכירת יחידות קרקע בכחול עתלית והצוק הצפוני במהלך שנת 2023.	9,311	2,892	1,449	6,898	2,495	עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות מכירת דירות מגורים אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע ממכירת דירות מגורים בפרויקט אחד העם והתקדמות בבנייה (כ- 29 מיליון ש"ח וכ- 37 מיליון ש"ח, בהתאמה)	56,409	21,221	6,240	37,226	29,379	עלות מכירת דירות מגורים
הקיטון בעלות ההפעלה אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מירידה בעלות העסקת עובדים עקב הוצאת חלק מהעובדים לחל"ת וחיסכון בעלויות הפעלה נוספות לאור שהות מפונים במלונות.	277,745	75,044	61,744	146,189	113,514	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידה בשווי נדל"ן להשקעה לתקופה הרלוונטית נובע בעיקר כתוצאה מהיוון עלויות מימון שהיוונו לנכסים.	23,502	8,572	4,245	24,472	14,327	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	4,149	2,048	1,145	2,048	1,789	הוצאות בגין שירותי בנייה
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מהפרשה למענק צפוי ליו"ר ומנכ"ל בהתאם למדיניות התגמול של	45,938	9,877	12,086	22,205	32,319	הוצאות הנהלה וכלליות

הסברים לשינויים מהותיים שחלו בהשוואה ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.6		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		
		2023	2024	2023	2024	
החברה (כ-6 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-0 מיליון ש"ח אשתקד)						
---	34,025	7,316	10,190	17,274	18,181	הוצאות שיווק ומכירה
---	2,185	197	447	197	-	הוצאות אחרות
	491,149	137,874	107,168	274,516	230,517	סך הכל הוצאות ועלויות
-----	143,314	19,704	40,750	25,954	52,671	רווח תפעולי
ההפסד בגין הוצאות משערך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נובע בעיקר מירידת ערך בגין השקעה במניות נורסטאר, בתקופה מקבילה אשתקד ההפסד נבע מהשקעה במניות נורסטאר ובמניות אלרוב.	(152,595)	(9,039)	(33,407)	(168,132)	(22,714)	הפסד בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
---	61,719	11,943	11,135	22,455	19,389	הכנסות מימון
---	(111,059)	(24,828)	(31,802)	(54,708)	(57,670)	הוצאות מימון
	(58,621)	(2,220)	(13,324)	(174,431)	(8,324)	רווח (הפסד) לאחר מימון
הגידול ברווחי חברות מוחזקות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בפרויקט רוסיה (סך של כ-39 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח הפסד בתקופה המקבילה אשתקד).	34,848	15,966	11,616	16,670	47,153	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
	(23,773)	13,746	(1,708)	(157,761)	38,829	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
---	(2,420)	449	5,464	23,986	5,157	מסים על ההכנסה
	(26,193)	14,195	3,756	(133,775)	43,986	רווח (הפסד) לתקופה
הקיטון בהפרשי תרגום ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מפעילות פרויקט ברוסיה.	9,261	1,824	10,968	2,842	(1,262)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
---	(856)	-	2,062	-	2,062	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס
	(17,788)	16,019	16,786	(130,933)	44,786	סך הכל רווח (הפסד) כולל

ב.3. מלחמת חרבות ברזל

בהמשך לאמור בסעיף 5.1 לדוח ברנע 2023 ולסעיף ב.3. לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח ברנע 2023, להלן עדכון ביחס להשפעת מלחמת חרבות ברזל והשלכותיה הפוטנציאליות על פעילות החברה:

השפעות מידיות של מצב המלחמה

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

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

בכל הנוגע להיבט השיווק, בסמוך לאחר פרוץ המלחמה שוק המגורים חווה האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות (המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה), אך החל מחודש דצמבר 2023 החלו להרגיש עליה בביקושים לדירות.

מתחילת השנה ועד לסמוך למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 310 דירות בהיקף כולל של כ-1.9 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. כמו כן, נמכרו שטחי משרדים נוספים בפרויקט ורטיקל סיטי ומידטאון ירושלים בהיקף של כ-97 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

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

ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון ליום 30 ביוני 2024 ולמועד פרסום הדוח, ולאור היות מלונות החברה בתפוסה גבוהה, בין היתר, בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות להיקף הפעילות בתקופה זו, פעילות חברת המלונות ברבעון השני של שנת 2024 לא נפגעה משמעותית 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 ובשילבים 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 קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים 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 הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/משרדים/השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (10) השפעה על התיירות הפנים ארצית והתיירות הנכנסת באופן שישפיע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות ורווחיות תחום זה.

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

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדוח המשק מצוי במצב שגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הודאות 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 שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2024 הסתכמה לסך של כ- 291 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 200 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, עליה של כ- 91 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרכישות והשקעות במלאי קרקעות על סך של כ- 166 מיליון ש"ח, מרווח נקי בסך של כ- 44 מיליון ש"ח, עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 16.8 מיליון ש"ח, עליה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 63 מיליון ש"ח ועליה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ- 34.7 מיליון ש"ח. מנגד, הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בסך של כ- 22.7 מיליון ש"ח (בגין השקעה במניות נורסטאר) ועליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין בסך של כ- 27.7 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ- 95 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים נבע בעיקר מרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה נטו בסך של כ- 68.7 מיליון ש"ח, ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ- 22.8 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ- 53.6 מיליון ש"ח. מנגד, החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ- 140 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ- 226.5 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 170 מיליון ש"ח ומהשקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח (בגין הזרמת כסף של המשקיע בפרויקט דובנוב). מנגד, התזרים שימש לפירעון אגרות חוב בסך של כ- 88 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנד בסך של כ- 25 מיליון ש"ח ופירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 130 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ- 328 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. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
4. 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".
5. 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- 3,007 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ- 2,009 מיליון ש"ח.
7. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ- 30 מיליון ש"ח.
8. 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 החברה³ בנוסף לאגרות חוב (סדרה ו'), אגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2024
1. בנק מקומי⁴	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של בין 60%- 100%	מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה (כולל פרויקט ריינבו, ת"א)	2,348,372	(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) (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%. (ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 700 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23). (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). (ה) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.24 הוא כ-24% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.24 הוא כ-66% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.24 עומד על כ-2,217 מיליון ש"ח - תקין. (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-31% - תקין. (ה) לא חל שינוי כאמור.
2. בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 55.9% המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי	838,310	805,449	(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) (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%. (ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 700 מיליון ש"ח (ראה הערת שוליים 23). (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). (ה) לא יחול כל שינוי מבנה ביחס ללווה, לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם הלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.24 הוא כ-24% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.24 הוא כ-66% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.24 עומד על כ-2,217 מיליון ש"ח - תקין. (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-31% - תקין. (ה) חל שינוי עם כניסת כלל ביטוח לפרויקט ורטיקל סיטי, בהסכמת הבנק.

³ הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 104-15 : אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברנע 2021. ביום 29 ביוני 2021 התקשרה החברה עם הבנק המקומי במכתב התניות חדש. ההתניות הפיננסיות המפורטות בטבלה הינן בהתאם למכתב ההתניות החדש. לעיקרי השינויים בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה ראו פירוט להלן.

⁴

	הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2024
3.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	650,000	619,046	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 טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 32% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך. ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ- 70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.	תקין.

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, שתעודות התחייבות שהנפיק הוחזקו בידי הציבור בתאריך פרסום הדוח הכספי ואשר קיימים בנתוניו הכספיים סימני אזהרה שמפורטים בתקנה האמורה, לפרסם פירוט של התחייבויותיו ושל המקורות הכספיים מהם הוא צופה פירעון של התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי. יודגש, כי בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 בדבר הגילוי נדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9' לתקנות הדוחות.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים המתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.06.2024 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.06.2024 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	הון חוזר
19	(3)	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	הון חוזר
19	(3)	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	
(9)	(96)		

להלן פרטים אודות ההון החוזר וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024

סך הכל (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 (מיליוני ש"ח)	
3,300	-	3,300	נכסים שוטפים
3,303	-	3,303	התחייבויות שוטפות
(3)	-	(3)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו ובדוחות המאוחדים, וגרעון בהון חוזר במאוחד ובגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים במאוחד (בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-27: "גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי" שפורסם על ידי הרשות לניירות ערך ביום 1 באפריל 2014). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים מזומנים המתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו ובדוחות המאוחדים, בגרעון בהון חוזר במאוחד ובגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים במאוחד כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות וזאת מהטעמים המפורטים להלן: לחברה יתרת מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים נזילים נכון למועד הדוח של כ- 362 מיליוני ש"ח, לחברה הון חוזר חיובי בדוח סולו וכן הון חוזר חיובי בדוח סולו לתקופה של 12 חודשים, ההון החוזר השלילי בדוחות המאוחדים ולתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים הינו זניח ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה שהנחות העיקריות שלו מפורטות להלן:

- החברה מעריכה כניסה לליווי בפרויקט שדה דב, תל-אביב ובפרויקט מידטאון, ירושלים עד סוף שנת 2024.
- החברה מעריכה כי בשנתיים הקרובות לא תדרש הזרמת הון עצמי נוסף בפרויקט ורטיקל והפעילות בפרויקט ורטיקל תמומן ממקורותיה העצמיים של חברת הפרויקט (לפרטים נוספים אודות כניסת כלל כשותפה בחברת הפרויקט ראה דיווחים מידיים מיום 21 באפריל 2024 ומיום 25 ביוני 2024).
- בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 20 באוגוסט 2024⁶ קשר עם התקשרות איי סי אר עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ בהסכם השקעה, החברה מעריכה כי העסקה תושלם וכאמור בדוח המידי יפרעו לחברה הלוואות בעלים שהועמדו על ידה לאי סי אר בסך של כ- 67 מיליון ש"ח.
- חידוש אשראיים בנקאיים קיימים המגיעים לפירעון בשיעורי מימון מקובלים לנכסים המשועבדים:
 - א. נכס מניב – מימון ב-LTV של כ- 70%.
 - ב. נכסי מקרקעין – מימון ב-LTV של עד 50%.

5 מס' אסמכתא 2024-01-044592 ומס' אסמכתא 2024-01-064083, בהתאמה.

6 מס' אסמכתא 2024-01-085218.

- ירידה ביתרת קרן אג"ח (נטו) של החברה ליום 30 ביוני 2024 בסכום של כ- 120 מיליון ש"ח במהלך השנתיים הקרובות.
- מכירת קרקעות (רמת השרון/אפטאון/3700/סאנסט) ו/או הכנסת שותפים ו/או הקצאה בחברות מוחזקות בהיקף ממוצע של כ- 150 מיליון ש"ח לשנה.
- חלוקת דיבידנד – בהיקפים דומים לסכומי החלוקה בשנתיים האחרונות.

לאור כל האמור לעיל, ובשים לב לתוכנית 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 ila), גיוס חוב בנקאי כנגד נכסים עם יחס LTV נמוך וכניסה לליווי בפרויקטים שהחברה מקדמת, דירקטוריון החברה קבע (כשאין כל ודאות לכך) כי אין בתזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו ובדוחות המאוחדים, בגרעון בהון חוזר במאוחד ובגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים במאוחד כדי להעיד על בעיית נזילות ולפיכך לא מתקיים בחברה סימן אזהרה.

האמור לעיל בדבר הנחות 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.

ב.6. דיון בגורמי סיכון

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 2.7%.

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-3.3 מיליארד ש"ח הנושאות ריבית משתנה (ראה בנוסף ביאור 26 בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023). ככל שהריבית תחזור לעלות, עלול לגרום להשפעות השליליות הבאות: א. להביא לגידול בעלויות המימון ולירידה ברווחיות החברה (ככל שמחירי המכירה לא יעלו מנגד); ב. לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; ג. להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך להמשך ירידה בביקושים בשוק הנדל"ן; ד. לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ה. להביא לשינוי בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לשינוי בשווי ההון 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-1.5% בחציון 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 במחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגינן.

השווי ההוגן של הנדליין 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 הנדליין להשקעה שבידי החברה.

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

שוק הדיור בישראל⁷

בשבעות הראשונות שלאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל, 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.

בשלושת החודשים אפריל-יוני 2024 נמכרו בישראל כ-22,670 דירות, עלייה של 38.2% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וירידה של 5.8% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים ינואר-מרץ 2024.

מהשוואת העסקאות בשוק הנדליין שבוצעו בחודשים מאי-יוני 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד, נמצא כי מחירי הדירות עלו בכ- 4.7%.

באזור המרכז וספציפית בתל-אביב שינויי המחירים בחודשים מאי-יוני 2024 בהשוואה לאפריל-מאי 2024, עלו בכ- 0.6% וכ- 0.5%+, בהתאמה.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף ב.6 לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם המלחמה, האינפלציה ועליית הריבית ומרווחי הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לעניין עליית שיעור האינפלציה והריבית יצוין כי על אף האמור, ככל שסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תורע (קרי, ריבית בנק ישראל תוסיף לעלות וזאת לצד עליה במרווחי הריבית וגידול בהון העצמי הנדרש מהיזמים מצד הבנקים המלווים), הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו להמשך ירידה בביקושים לדירות, לירידה במחירי מכירתן, לעליה מהותית בעלויות הפרויקטים ובהוצאות המימון של החברה, ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה. מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות ומצב המשק בישראל, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, על פעילות החברה, ככל שתהיינה. עם זאת, להערכת החברה ולאור איתנותה הפיננסית ויתרת המזומנים שלה, החברה תוכל להמשיך בפעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה.

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

ג.1. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024.

ג.2. שימוש באומדנים קריטיים

ראה ביאור 2 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024.

ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.06.2024:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
יוני 2019	ינואר 2021 אפריל 2021	יוני 2024	
שווי נקוב במועד ההנפקה	196,587,000 ש"ח ע.ג. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	200,000,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.ג. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.ג. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2022)	228,962,000 ש"ח
שווי נקוב ליום 30.06.2024	19,658,700 ש"ח (סך של כ-275,025 ש"ח המוחזקים על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה)	838,418,000 ש"ח (סך של כ- 63,681,339 ש"ח המוחזקים על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה)	228,962,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה	75,942 ש"ח	-	217,984 ש"ח
יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2024	19,673,114 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 275,025 ש"ח המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	769,699,000 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 57,465,220 ש"ח המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	226,734,207 ש"ח
שווי בבורסה ליום 30.06.2024	19,548,611 ש"ח	800,940,715 ש"ח	227,473,747 ש"ח
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.7%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.95%
התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.06.2024	אין	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.	קרן אגרות החוב (סדרה ח') עומדת לפירעון ב-ארבעה (4) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 באופן שווה כך שבכל מועד ישולם 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2031.
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)	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר 2024 ובכל 30 ביוני ו 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 ותשלום הריבית האחרון ביום 30 ביוני 2031.
בסיס הצמדה (קרן ורבית)	אין הצמדה.	אין הצמדה.	אין הצמדה.
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	כן	כן	כן
החברה המדרגת	---	---	ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ila- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P וכן דירוג ila- לאגרות החוב סדרה ו' ו-ז' של החברה. ביום 23 ביוני 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ila-

אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
מחברת מעלות S&P לאגרות החוב סדרה ח'			
---	---	---	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	פרטים בדבר הנאמן

ד.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 30 ביוני 2024 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') 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'), (סדרה ז') ו (סדרה ח') ראה להלן.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2024 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
אגרות חוב (סדרה ו')	החברה (יוני 2019)	196,587	19,673 (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 275 המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: - יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,217 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,349 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 66%	ל.ר.
אגרות חוב (סדרה ז')	החברה (ינואר 2021)	838,418	769,699 (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 57,465 המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	- יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,217 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,349 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 66%	ל.ר.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2024 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח
אגרות חוב (סדרה ח')	החברה (יוני 2026)	228,962	226,734	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח. - יחס בין ההון העצמי המאוחד, לבין המאזן המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ-15%. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.25 מיליארד ש"ח. יחס הון למאזן במאוחד לא יפחת משוער של 17%. "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. "הלוואות בעלים נחותות", משמעו: הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות שמועד פרעונן לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב, הינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות שמועד פרעונם לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין). "הון עצמי מאוחד", משמעו: הון עצמי, כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות (כהגדרת המונח לעיל). "מאזן מאוחד", משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול מזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, פקדונות והשקעות המסווגים כנכסים שוטפים שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים ושאין מוגבלים בשימוש, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבוניות מקובלים.	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,217 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,349 מיליון ש"ח לפיכך היחס הינו כ- 66% ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו לעיל: כ-3,139 מיליון ש"ח. מאזן מאוחד כהגדרתו לעיל: 8,717 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 36%	ל.ר.

ד.3. דירוג

ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P וכן דירוג ilA- לאגרות החוב סדרה ו' ו-ז' של החברה. ביום 23 ביוני 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- מחברת מעלות S&P לאגרות החוב סדרה ח'.

תאריך החתימה על הדוח:

25 באוגוסט 2024

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 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	רבעון 2	
נתונים כספיים במטבע הפעילות				
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)				
169.7	169.7	169.7	169.7	
44.1	44.1	44.1	44.1	
---	---	---	---	
(213.8)	(207.5)	(207.5)	(207.5)	
---	---	---	---	
---	6	6	6	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	
---	---	---	---	

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
---	---	---	---	היחידות הנמכרות (מגורים) ¹
---	---	---	---	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א' ²
---	37 (*)	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	---	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	972,905	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)

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	רבעון 2	
		נתונים כספיים באלפי ש"ח		
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 המגורים (#)*
774	737	730	730	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*
---	6,283	6,258	6,258	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) *
***	***	***	***	***
ל.ר	מגורים : -- משרדים שלב ב : 7	מגורים : -- משרדים שלב ב : -	מגורים : -- משרדים שלב ב : -	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
ל.ר	מגורים : -- משרדים : 600	מגורים : -- משרדים : -	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	רבעון 2		
1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
76,013	81,015	82,870	84,850	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה	
47,917	130,960	152,604	173,550	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
1,386,192	1,474,237	1,497,736	1,520,662	סה"כ עלות מצטברת	
1,386,192	1,474,237	1,497,736	1,520,915	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	עלויות שיושקעו
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
49,993	57,384	57,384	56,820	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 [הנדסה/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	רבעון 2	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (מ"ר)
---	121	35	37	יחידות דיור	יחידות דיור
---	11,785	4,489	4,454	יחידות דיור	יחידות דיור
---	77,703	82,206	82,933	יחידות דיור	יחידות דיור
---	121	156	193	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (#)
---	11,785	16,274	20,728	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
---	77,703	78,946	79,800	יחידות דיור	יחידות דיור
---	3,827,581	3,827,581	3,827,581	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
---	915,696	1,284,720	1,654,103	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
---	25%	32.5%	40%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	359	324	287	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (#)
---	34,330	29,841	25,387	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
---	1,610	1,610	1,610	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחי מסחר (מ"ר)
---	1,097,505	995,109	909,380	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.06.2024) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.06.2024) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	27	12	8	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)
---	82,379	82,456	86,529	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)

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	רבעון 2	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
306,650	306,650	306,650	306,650	עלויות מצטברות בגין בניה	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
25,291	25,606	26,309	39,486	עלויות מצטברות בגין אחרות	עלויות מצטברות בגין אחרות
17,274	34,730	38,987	47,865	סה"כ עלות מצטברת	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה
15,219	33,275	38,791	45,618	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
--	--	--	--	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
364,434	400,261	410,737	439,619	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	400,261	410,737	439,619	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	193,770	193,067	179,890	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	731,086	726,829	717,951	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	95,388	95,388	95,388	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	196,617	196,617	196,617	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	1,216,861	1,211,901	1,189,845	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)

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	רבעון 2	
ל.ר.	5%	6%	7%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט⁵:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
---	*125	31	28	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	6,768	1,791	1,672	יחידות דיור (מ"ר)	
---	64,808	67,927	70,617	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)
---	*125	155	183	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
---	6,768	8,509	10,181	יחידות דיור (מ"ר)	
---	64,808	65,482	66,325	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
---	2,777,543	2,777,543	2,777,543	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	שיעור השיווק של הפרויקט
---	438,619	557,186	675,223	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	
---	18%	22.4%	26%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
---	567	537	509	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
---	36,167	34,426	32,754	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	**327,959	318,143	321,961	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי לסוף רבעון) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	27	10	9	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	
---	67,470	68,130	73,649	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		קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2		
*297,340	*297,340	297,340	297,340	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
22,243	22,243	22,243	22,343	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
5,428	9,734	10,196	12,473	עלויות מצטברות בגין בניה	
25,125	40,241	43,736	47,225	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
--	--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	

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.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		קנדה בסיסי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)
		רבעון 1	רבעון 2	
350,135*	369,558*	375,515	379,381	סה"כ עלות מצטברת
--	--	--	--	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שיעור השלמה [הנדסה/כספין] לא כולל קרקע

*סווג מחדש.

ב. נכון למועד דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

מידע צופה פני עתיד

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

חלק ב'

דוחות כספיים

הדמייה לזמנשה בלנד



ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2024

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-14

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

15-33

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון 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 מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12.58% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-51.16% וכ-53.08% בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-207,440 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו של כ-57,322 אלפי ש"ח וכ-16,349 אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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, 25 באוגוסט, 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 30 ביוני	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
200,389	92,435	290,890
94,889	83,302	70,869
62,081	68,209	76,346
98,262	56,186	111,260
682,030	1,041,741	697,344
18,538	14,510	11,574
23,656	53,207	47,334
1,930,406	62,402	1,994,214
3,110,251	1,471,992	3,299,831
1,132,153	1,087,395	1,226,575
745,280	2,161,363	763,731
2,580,068	2,431,936	2,672,469
9,898	3,215	32,779
619,035	603,534	628,128
1,166	1,107	1,113
5,138	5,108	5,205
292,518	263,696	414,953
8,170	11,218	6,217
-	-	34,305
51,192	87,993	44,852
26,590	37,934	26,588
5,471,208	6,694,499	5,856,915
8,581,459	8,166,491	9,156,746

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
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 ויתרות חובה
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
נכסי מסים נדחים
השקעות ונכסים אחרים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,830,418	2,837,527	2,821,648
88,262	88,110	268,727
15,542	14,855	18,461
28,303	53,395	33,583
61,291	65,806	71,700
10,511	14,244	11,752
6,540	5,693	4,751
41,480	28,458	69,193
2,841	2,812	3,342
3,085,188	3,110,900	3,303,157
1,119,006	973,759	1,312,006
26,934	22,249	26,337
787,948	798,091	747,085
301,193	269,328	428,670
190,185	169,856	186,477
3,562	17,221	3,562
11,685	11,430	10,379
2,440,513	2,261,934	2,714,516
3,226	3,026	3,226
1,110,527	941,186	1,110,527
30,491	30,491	30,491
1,153,125	1,067,068	1,151,735
(66,792)	(72,294)	(67,869)
(1,427)	(646)	(10,638)
2,229,150	1,968,831	2,217,472
826,608	824,826	921,601
3,055,758	2,793,657	3,139,073
8,581,459	8,166,491	9,156,746

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
 ספקים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין מסים שוטפים
 התחייבות למתן שירותי בנייה
 מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון ובהקמה
 הלוואות מאחרים

סה"כ התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

25 באוגוסט, 2024

ניר בודגה בר
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן
מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
71,822	15,712	19,824	32,936	38,853
29,812	1,858	2,599	23,470	5,118
85,170	30,344	4,682	54,231	41,473
22,705	5,744	6,194	11,252	12,686
3,099	-	-	-	-
309,908	83,584	77,913	146,995	143,960
20,754	5,708	4,779	13,141	7,436
4,149	2,048	1,145	2,048	1,789
86,892	12,456	30,076	16,225	31,167
152	124	706	172	706
634,463	157,578	147,918	300,470	283,188
37,885	10,707	9,622	18,007	18,513
9,311	2,892	1,449	6,898	2,495
56,409	21,221	6,240	37,226	29,379
277,745	75,044	61,744	146,189	113,514
23,502	8,572	4,245	24,472	14,327
4,149	2,048	1,145	2,048	1,789
45,938	9,877	12,086	22,205	32,319
34,025	7,316	10,190	17,274	18,181
2,185	197	447	197	-
491,149	137,874	107,168	274,516	230,517
143,314	19,704	40,750	25,954	52,671
(152,595)	(9,039)	(33,407)	(168,132)	(22,714)
61,719	11,943	11,135	22,455	19,389
(111,059)	(24,828)	(31,802)	(54,708)	(57,670)
(58,621)	(2,220)	(13,324)	(174,431)	(8,324)
34,848	15,966	11,616	16,670	47,153
(23,773)	13,746	(1,708)	(157,761)	38,829
(2,420)	449	5,464	23,986	5,157
(26,193)	14,195	3,756	(133,775)	43,986
9,261	1,824	10,968	2,842	(1,262)
(856)	-	2,062	-	2,062
(17,788)	16,019	16,786	(130,933)	44,786

הכנסות:

השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הכנסות ממכירת דירות מגורים
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
הכנסות שיווק ותיאור
הכנסות ממתן שירותי בנייה
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות

סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות:

עלות השכירות
עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות מכירת דירות מגורים
עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות ממתן שירותי בנייה
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות שיווק ומכירה
הוצאות אחרות

סה"כ הוצאות ועלויות

רווח תפעולי

שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
הכנסות מימון
הוצאות מימון

(הפסד) רווח לאחר מימון

חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו ממס

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו

בעתיד לרווח או הפסד:

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

(הפסד) רווח 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 לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

(55,738)	4,266	(10,357)	(141,795)	23,610
29,545	9,929	14,113	8,020	20,376
<u>(26,193)</u>	<u>14,195</u>	<u>3,756</u>	<u>(133,775)</u>	<u>43,986</u>

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

(49,006)	5,461	1,499	(139,783)	24,595
31,218	10,558	15,287	8,850	20,191
<u>(17,788)</u>	<u>16,019</u>	<u>16,786</u>	<u>(130,933)</u>	<u>44,786</u>

רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות

של החברה (בש"ח):

<u>(0.1826)</u>	<u>0.0141</u>	<u>(0.0321)</u>	<u>(0.4686)</u>	<u>0.0732</u>
-----------------	---------------	-----------------	-----------------	---------------

רווח (הפסד) נקי בסיסי:

רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה

<u>(0.1826)</u>	<u>0.0141</u>	<u>(0.0321)</u>	<u>(0.4686)</u>	<u>0.0732</u>
-----------------	---------------	-----------------	-----------------	---------------

רווח (הפסד) נקי מדולל:

רווח (הפסד) נקי מדולל למניה

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

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה מדולל

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,226	1,110,527	30,491	(1,427)	(66,792)	2,229,150	826,608	3,055,758
-	-	-	-	-	23,610	20,376	43,986
-	-	-	-	(1,077)	-	(185)	(1,262)
-	-	-	2,062	-	2,062	-	2,062
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	2,062	(1,077)	24,595	20,191	44,786
-	-	-	-	-	(25,000)	-	(25,000)
-	-	-	-	-	-	80,000	80,000
-	-	-	(11,272)	-	(11,272)	-	(11,272)
-	-	-	-	-	-	(5,198)	(5,198)
3,226	1,110,527	30,491	(10,638)	(67,869)	2,217,472	921,601	3,139,073

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לתקופה

קרן הון בגין הפרשי תרגום

התאמות IFRS9

רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,026	941,186	30,491	1,606	(74,306)	1,233,863	2,135,866	826,125	2,961,991
-	-	-	-	-	(141,795)	(141,795)	8,020	(133,775)
-	-	-	-	2,012	-	2,012	830	2,842
-	-	-	-	2,012	(141,795)	(139,783)	8,850	(130,933)
-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
-	-	-	-	-	-	-	3,168	3,168
-	-	-	(2,252)	-	-	(2,252)	575	(1,677)
-	-	-	-	-	-	-	(13,892)	(13,892)
3,026	941,186	30,491	(646)	(72,294)	1,067,068	1,968,831	824,826	2,793,657

יתרה ליום 1 בינואר 2023

(הפסד) רווח לתקופה

רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2023

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,226	1,110,527	30,491	(1,427)	(77,663)	1,162,092	2,227,246	827,218	3,054,464
-	-	-	-	-	(10,357)	(10,357)	14,113	3,756
-	-	-	-	9,794	-	9,794	1,174	10,968
-	-	-	2,062	-	-	2,062	-	2,062
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	2,062	9,794	(10,357)	1,499	15,287	16,786
-	-	-	-	-	-	-	80,000	80,000
-	-	-	(11,272)	-	-	(11,272)	-	(11,272)
-	-	-	-	-	-	-	(904)	(904)
3,226	1,110,527	30,491	(10,638)	(67,869)	1,151,735	2,217,472	921,601	3,139,073

יתרה ליום 1 באפריל 2024

רווח לתקופה

קרן הון בגין הפרשי תרגום

התאמות IFRS9

רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,026	941,186	30,491	1,606	(73,489)	1,062,802	1,965,622	823,420	2,789,042
-	-	-	-	-	4,266	4,266	9,929	14,195
-	-	-	-	1,195	-	1,195	629	1,824
-	-	-	-	1,195	4,266	5,461	10,558	16,019
-	-	-	(2,252)	-	-	(2,252)	575	(1,677)
-	-	-	-	-	-	-	(9,727)	(9,727)
3,026	941,186	30,491	(646)	(72,294)	1,067,068	1,968,831	824,826	2,793,657

יתרה ליום 1 באפריל 2023

רווח לתקופה
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2023

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,026	941,186	30,491	1,606	(74,306)	1,233,863	2,135,866	826,125	2,961,991
-	-	-	-	-	(55,738)	(55,738)	29,545	(26,193)
-	-	-	-	7,514	-	7,514	1,747	9,261
-	-	-	(782)	-	-	(782)	(74)	(856)
-	-	-	(782)	7,514	(55,738)	(49,006)	31,218	(17,788)
-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
200	169,341	-	-	-	-	169,541	-	169,541
-	-	-	(2,252)	-	-	(2,252)	867	(1,385)
-	-	-	-	-	-	-	4,065	4,065
-	-	-	-	-	-	-	(35,667)	(35,667)
3,226	1,110,527	30,491	(1,427)	(66,792)	1,153,125	2,229,150	826,608	3,055,758

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח (הפסד) לשנה

רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ
שינויים בשווי הון של התחייבות פיננסית, נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(169,147)	(49,773)	(96,289)	(95,471)	(95,554)
(105,958)	(18,943)	(26,169)	(52,361)	(53,600)
101,202	21,820	5,308	27,220	21,930
(182,058)	(42,446)	(40,074)	(101,282)	(68,733)
(9,559)	1,473	(16,884)	-	(22,881)
492,706	28,655	(1,617)	489,548	1,306
(71,377)	(17,150)	(13,628)	(44,541)	(18,319)
(1,847)	-	-	(1,048)	-
55,368	24,888	(65)	55,398	(65)
278,477	(1,703)	(93,129)	372,934	(140,362)
-	-	226,517	-	226,517
(1,385)	(1,677)	(11,272)	(1,677)	(11,272)
71,956	(1,266)	75,689	(12,453)	120,713
(86,306)	(63,118)	(88,262)	(81,254)	(88,262)
169,541	-	-	-	-
(35,667)	(9,728)	(904)	(13,892)	(5,198)
5,896	-	-	-	-
(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)
(21,203)	(13,381)	(84)	(19,663)	(2,046)
(14,348)	(3,645)	(4,698)	(7,143)	(8,483)
4,065	-	80,000	3,168	80,000
286,600	12,193	123,903	90,383	169,999
(467,629)	(15,698)	(22,865)	(321,701)	(130,422)
(113,480)	(121,320)	353,024	(389,232)	326,546
(12)	(3)	(99)	(347)	(129)
(4,162)	(172,799)	163,507	(112,116)	90,501
204,551	265,234	127,383	204,551	200,389
200,389	92,435	290,890	92,435	290,890

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
 מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
 החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
 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
 הנפקת אגרות חוב, נטו
 עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
 פירעון אגרות חוב ורכישת 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 שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

נספח א' - מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(26,193)	14,195	3,756	(133,775)	43,986
(79,076)	(26,118)	(16,619)	(31,207)	(63,124)
(63,390)	(3,884)	(25,831)	8,247	(16,840)
152,595	8,248	33,407	167,341	22,714
(102)	91	802	4,837	1,342
19,956	12,887	7,320	16,492	23,963
45,284	10,199	13,784	22,972	25,723
1,146	627	1,223	877	1,950
22,671	(7,517)	(5,779)	(34,459)	2,632
99,084	(5,467)	8,307	155,100	(1,640)
(8,348)	(2,177)	(2,931)	(4,320)	6,964
(3,995)	(11,093)	16,833	(17,017)	27,713
9,434	(10,973)	(17,408)	18,911	(34,723)
(3,979)	(3,583)	(473)	(10,107)	(14,265)
(22,369)	15,438	7,349	2,723	5,280
(26,458)	(12,290)	(5,946)	(12,873)	11,596
60,700	22,139	2,395	41,250	25,438
4,985	(2,539)	(181)	18,567	28,003
77,876	6,189	11,882	39,892	70,349
(247,023)	(55,962)	(108,171)	(135,363)	(165,903)
(169,147)	(49,773)	(96,289)	(95,471)	(95,554)

רווח (הפסד) נקי לתקופה

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 (כולל הכנסות מימון, נטו), נטו ממס
 (עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים
 בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 שערוך אגרות חוב
 שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
 פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה
 שערוך הלוואה מאחרים
 מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) ביתרת חייבים מס הכנסה
 עליה (ירידה) במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין
 (עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
 (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין ובניינים
 בתכנון ובהקמה
 (ירידה) בספקים
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות
 בגין מסים שוטפים
 ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין
 מכירות (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני
 רכישה והשקעה בקרקעות)**

רכישות והשקעות במלאי קרקעות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
268,176	52,399	75,421	119,260	131,057
8,466	5,177	2,114	12,280	2,990
4,084	1,221	892	2,259	2,539
-	-	-	-	19,828

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים על הכנסה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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 שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות 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 לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח הביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרית-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 הביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח הביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו.

ליום 30 ביוני 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, שינוי תכנוני בנכס ועסקאות בנכס נדלן, הכירה החברה בעליית ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח (לא כולל השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני).

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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד תשומות	מדד מחירים לצרכן ידוע (נקודות)	שער החליפין היציג של			
		הדולר	היורו	הרובל	
		(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 רובל)	
131.2	107.2	3.759	4.0202	0.043	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2024 ליום 30 ביוני 2023 ליום 31 בדצמבר 2023
129.6	110.4	3.7	4.0185	0.042	
129.8	105	3.627	4.0116	0.04	
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:					
1.07	2.09	3.63	0.21	7.5	ביום 30 ביוני 2024
1.8	2.32	5.14	7	(12.5)	ביום 30 ביוני 2023
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:					
0.77	1.13	2.11	1.03	10.25	ביום 30 ביוני 2024
0.54	0.64	2.35	2.2	(8.7)	ביום 30 ביוני 2023
לשנה שהסתיימה:					
1.96	(2.68)	3	6.89	(16.67)	ביום 31 בדצמבר 2023

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומה, על הדוחות הכספיים.

תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי):

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

- הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק, בהתקיים הקריטריונים הבאים:
 - לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום;
 - לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שימשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום; וכן
 - סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.
- ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל ההתחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.
- התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חוזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.
- התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

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)

עיקרי התיקונים ל-IFRS 7:

- עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רוח כולל אחר.
- הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלואה בסיסים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).

התיקונים יכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו בו זמנית או שיושמו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים. ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight).

שיפורים שנתיים לתקני IFRS חשבונאיים (כרך 11):

במסגרת תהליך השיפורים השנתיים, פורסמו ביולי 2024 פורסמו מספר תיקונים לתקני IFRS הכוללים:

- תיקוני ניסוח מצומצמים בהיקפם ל-IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים", IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו-IFRS 7 "דוח על תזרימי מזומנים".
- תיקונים ל-IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" המבהירים כי כאשר נקבע כי התחייבות חכירה סולקה (extinguished) בהתאם להוראות IFRS 9, החוכר נדרש ליישם את הוראות סעיף 3.3.3 ל-IFRS 9 כך שהרווח או ההפסד הנובע מהגרירה יוכר ברווח או הפסד. כמו כן, הובהר כי יתרת לקוחות תימדד במועד ההכרה לראשונה בהתאם לסכום שנקבע ביישום IFRS 15 ולא בהתאם למחיר העסקה.

התיקונים יכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו. התיקון ל-IFRS 9 בדבר גריעת התחייבויות חכירה ייושם לגבי התחייבויות חכירה שסולקו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה.

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
107,618	108,124	19,673
768,592	778,494	769,699
-	-	226,734
<u>876,210</u>	<u>886,618</u>	<u>1,016,106</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם
אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם
אגרות חוב סדרה ח' וריבית לשלם

שווי הוגן

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
107,236	105,960	19,275
717,561	739,988	740,106
-	-	227,473
<u>824,797</u>	<u>845,948</u>	<u>986,854</u>

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם
אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם
אגרות חוב סדרה ח' וריבית לשלם

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

בהמשך לאמור בביאור 8(ב) 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.

ב. 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 הלוואות בעלים) (להלן: "התמורה") 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.

ביום 25 ביוני 2024, התקיימו התנאים המתלים לעסקת ורטיקל ובהתאמה הוקצו 24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל לכלל וביום 27 ביוני 2024 התקבלה מלא התמורה.

ג. מידטאון מסחר:

בהמשך לאמור בביאור 12(ב) ח' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 7 במאי 2024, חתמה חברת מידטאון בע"מ (להלן: "מידטאון") עם בנק מקומי על מסגרת אשראי בסך כולל של כ-348 מיליון ש"ח לפירעון במועד שלא לאחר שנת 2030. עד למועד הפירעון המלא, תפרע החברה קרן של 4% מידי שנה, ויתרת ההלוואה תפרע במועד הפרעון הסופי של ההלוואה. במהלך חודש מאי 2024, ניצלה חברת מידטאון 90 מיליון ש"ח נוספים מהמסגרת. יתרת ההלוואות ליום 30 ביוני 2024 עומדת על סך של כ-348 מיליון ש"ח.

ד. דירוג:

ביום 20 במאי 2024, קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P לחברה ולאגרות החוב סדרה ו' וסדרה ז' של החברה וביום 23 ביוני 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת סדרה חדשה (סדרה ח').

ה. פרויקט שדה דב

בהמשך לאמור בביאור 15' 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 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב. באפריל 2024 קבלן החפירה והדיפון החל בעבודות.

בנוסף, יתרת ההלוואה על הקרקע בסך של כ-1.13 מיליארד ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2024 הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2024.

ו. משא ומתן לרכישת 100% מפעילות מלונות בראון

בהמשך לאמור בביאור 15' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, חברת המלונאות מנהלת משא ומתן לרכישת 100% מפעילות רשת המלונאות בראון. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם עקרונות ו/או הסכם מחייב בין הצדדים ואין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי הצלחת המשא ומתן כאמור.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ז. אג"ח סדרה ח'

ביום 25 ביוני 2024, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ח', בסך כולל של כ- 228.9 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ- 226.5 מיליון ש"ח בריבית שנתית קבועה של 6.95%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 באופן שווה כך שבכל מועד ישולם 25% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב, כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2031.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר 2024 ובכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 ותשלום הריבית האחרון ביום 30 ביוני 2031, הריבית השנתית הינה קבועה ובשיעור של כ- 6.95%.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח.
- יחס בין ההון העצמי המאוחד, לבין המאזן המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ-15%.

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:

יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%.

ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.25 מיליארד ש"ח.

יחס הון למאזן במאוחד לא יפחת משוער של 17%.

נכון ליום 30 ביוני 2024 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות המפורטות לעיל.

להלן הגדרות:

"**הון עצמי**", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. "הלוואות בעלים נחותות", משמעו: הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות שמועד פרעון לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב, הינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות שמועד פרעוןם לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. "**מאזן**" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

"**הון עצמי מאוחד**", משמעו: הון עצמי, כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות (כהגדרת המונח לעיל).

"**מאזן מאוחד**", משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול מזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, פקדונות והשקעות המסווגים כנכסים שוטפים שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים ושאינם מוגבלים בשימוש, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

ח. שינויים במצבת עובדים ונושאי משרה של החברה

החל מיום 26 במרץ 2024 מר גיא קנדה מונה לשמש כמשנה למנכ"ל החברה.

החל מיום 23 במאי 2024 מר ניר בודגה בר מונה לשמש כסמנכ"ל כספים של החברה.

הגברת מירב סגל סיימה את תפקידה כמשנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות בנות ביום 1 באפריל 2024 ומשמשת כיועצת חיצונית לחברה.

החל מיום 1 באפריל 2024 מר ערן שני סיים את תפקידו כמשנה למנכ"ל והחל לכהן כמנכ"ל חברת מידטאון ירושלים (ישראל-קנדה).

החל מיום 28 לפברואר 2024 סיים מר שלמה ברואריס את תפקידו כסמנכ"ל תכנון ורישוי בחברה.

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

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

ט. דובוב

ביום 27 במאי 2024 זכתה החברה (בשרשור סופי), באמצעות שתי שותפויות בנות ייעודיות, המוחזקות כ"א בשיעור של 80% על ידי החברה בשרשור סופי והיתרה (20%) ע"י משקיע, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן רמ"י) לרכישת זכויות חכירה בקרקע בשטח של כ- 2.4 דונם ברחוב דובוב 4-6 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), המיועדת להקמת מגדל של עד 45 קומות הכולל 170 יח"ד בשטח של כ- 17,500 מ"ר (עילי) שטחי מסחר ותעסוקה וכ- 1,500 מ"ר (נטו) שטחי ציבור, בתמורה לסך של כ- 437 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. התמורה עבור רכישת המקרקעין תשולם במועדים המפורטים להלן: א. סך השווה לכ- 46 מיליון ש"ח שולמה באמצעות מימוש הערבות אשר הועמדה כחלק מתנאי המכרז. ב. יתרת התמורה בסך השווה לכ- 391 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח (להלן: "יתרת התמורה") תשולם בתוך 90 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז. במסגרת ההסכם עם המשקיע, המשקיע הזרים סך של כ- 80 מיליון ש"ח לפרויקט. בכוונת הרוכשות לקדם היתרים להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בניין עיר הקיימת במקרקעין. לגבי השלמת רכישת הפרויקט, ראה ביאור גם 5 ה'.

י. פרויקט 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. בכוונת החברה להתחיל לשווק את זכויות המגורים לקראת סוף השנה.

יא. פרויקט בית הנערה:

יתרת ההלוואה על הקרקע בסך של כ- 298 מיליון ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2024 הוארכה עד ליום 30 ביוני 2026.

יב. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון:

בהמשך לאמור בביאור 32'א' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 29 בפברואר 2024 החברה קיבלה לידיה את פרוטוקול הוועדה לפיו החליטה הוועדה על אישור תוכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור בהתאם לזכויות שאושרו ערב אישור הפקדת התוכנית, ביחס אליהן הגישה העירייה ערר.

יג. מלון שלום:

בהמשך לאמור בביאור 32'ב) 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 1 באפריל 2024. ראה גם ביאור 5ב'.

יד. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:

בהמשך לאמור בביאור 32'ג' 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 שולם הדיבידנד לבעלי המניות.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

טו. איי סי אר- מכירת אחזקות בחברת ראם הירקון

ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה איי סי אר (להלן: "איי סי אר") בהסכם למכירת אחזקותיה (50%) בחברת איי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן: "חברת הירקון") לשותף בחברת איי 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.

ב. בשלב שני - לאיי סי אר ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות איי סי אר בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת איי 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 מימוש 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.
ביום 15 ביולי הודיעה החברה המוחזקת לשותף כי היא מבקשת לממש את האופציה שניתנה לה במסגרת השלב השני לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות החברה המוחזקת בחברת הירקון.
ביום 20 באוגוסט 2024, התקבלה התמורה של השלב השני בסך של כ-27.5 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 הנותרת 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.
ביום 31 במרץ 2024 הושלם השלב הראשון וחברת איי סי אר רשמה רווח בתקופת הדוח בסך של כ-9 מיליון ש"ח לפני מס במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

חברת איי סי אר מטופלת בשיטת השווי המאזני.

טז. עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה:

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, במהלך החציון הראשון לשנת 2024, קיבלה מורגל סך של כ-20.4 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 בפרויקט 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 הראשון התקבל אישור איכלוס לכל הדירות, החניות שטחי המסחר שנבנו על חלקות הגוש השני. בכך, למעשה, התנאי המפסיק כהגדרתו בביאור 8ב(4)ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בקשר לחלקות הגוש הראשון והשני- חדל מלהתקיים.
בתקופת הדיווח, סוכם המחיר הסופי בין החברה לבין הרוכש, של חלקה 64 (בהתאם למנגנונים הקבועים לשם כך בהסכם בין הצדדים) בסך של כ-6.2 מיליון דולר, ובהתאם, נקבע הסכום שעל הרוכש לשלם לצורך השלמת המחיר הסופי הנ"ל (להלן: "השלמת התשלום"). כן הוסכם, כי השלמת התשלום תשולם עד ליום 31 ביולי 2024. לאחר תקופת הדיווח שולמו 29 אלפי דולר המשקפים את תשלום מלוא היתרה. ראה גם באור 7א'.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

יז. הלואה 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 30 ביוני 2024 עומדת על סך של כ-619 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 0.84%.

יח. פרויקט בית יורוקום:

ביום 7 במאי 2024 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בניה במתחם להקמת מגדל בן 65 קומות בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים ומסחר. היקף זכויות הבניה הסחירות על פי התוכנית הינו כ-91 א' מ"ר, מתוכם כ-23 א' מ"ר תעסוקה, 400 מ"ר מסחר ובנוסף כ-7 א' מ"ר מבני ציבור. בעקבות המלצה זו, ולאור הגדלת זכויות הבניה ביחס לתוכנית הקיימת, חברת הפרויקט רשמה עלית ערך בסך של כ-28 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%). החברה פועלת בימים אלו להשלמת תוכנית שתוגש בשבועות הקרובים לוועדה המחוזית לדיון ואישור.

יט. לפיד:

בהמשך לאמור בביאור 15ט' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, במהלך תקופת הדוח החברה השלימה את רכישת מלוא מניות השותף בפרויקט.

כ. מלחמת "חרבות ברזל":

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

מתחילת השנה ועד לסמוך למועד לפרסום הדוח נחתמו חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 310 דירות בהיקף כולל של כ-1.9 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. כמו כן, נמכרו שטחי משרדים נוספים בפרויקט ורטיקל סיטי ומידטאון ירושלים בהיקף של כ-97 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון ליום 30 ביוני 2024 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה ברבעון השני של שנת 2024 לאור היות מלונות החברה בתפוסה גבוהה בין היתר בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות 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 נית 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 להישאר כזו בטווח הזמן המיידי ככל שלא תהיה הרחבה משמעותית של המלחמה וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבים בהם נמצאים הפרויקטים השונים. יחד עם זאת, ייתכנו שינויים לא מהותיים ברווחיות הפרויקטים.

התארכות הלחמה 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 הבניה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשוקים 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 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 בהתחייבותיהם 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.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. זכייה במכרז לרכישת זכויות במגרש 306, מתחם שדה דב בתל-אביב

ביום 6 באוגוסט 2024 התקבלה החלטת מועצת עיריית תל אביב-יפו בדבר זכיית החברה (בשרשור סופי), באמצעות פאנגאיה שדה דב משרדים, שותפות מוגבלת הרשומה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, במכרז שניהלה עיריית תל אביב לרכישת זכויות חכירה במגרש מספר 306 לפי תוכנית תמ"ל 3001 – שכונת אשכול שדה דב, בשטח של כ-4.5 דונם, ביעוד מסחר ותעסוקה, בתמורה לסך של כ-127 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה בגין הקרקע תשולם באופן ש-50% מסכום התמורה ישולם בתוך 45 ימים ממועד הודעת הזכייה ויתרת התמורה, בשיעור של 50%, תשולם בתוך 60 ימים ממועד התשלום הראשון האמור.

ב. תביעה מלונאות:

ביום 15 באוגוסט 2024 התקבלה בידי חברת המלונאות תביעה שהוגשה בסך של כ-33.4 מיליון ש"ח כנגד ישראל קנדה מלונאות בע"מ ומנכ"ל חברת המלונאות מר ראובן אלקס, בגין משא ומתן שנוהל על ידי החברה עם צד ג' שלא הבשיל לכדי הסכם מחייב. בשלב מקדמי זה החברה לומדת את התביעה. יצוין כי אין בכתב התביעה בכדי לערער על זכויות החברה במלון שלום על פי הסכם השכירות הקיים בידה.

ג. עסקת כלל בחברת אי סי אר:

ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה חברת אי סי אר ישראל קנדה ראו החזקות בע"מ (להלן: "איי סי אר"), חברה כלולה מהותית המוחזקת בשרשור סופי על ידי החברה בשיעור של 50% עם קבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה אי סי אר לכלל מניות אשר תהווה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של אי סי אר, וזאת כנגד השקעה של כ-258 מיליון ש"ח. כפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק, בשרשור סופי, במניות אשר תהווה כ-42.5% מ-אי סי אר. השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים בתוך 90 ימים לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים (בנקים). תמורת ההשקעה תשמש גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו ל-אי סי אר (חלק החברה כ-67 מיליון ש"ח). החברה צופה כי עם השלמת העסקה היא תרשום רווח נקי של כ-70 מיליון ש"ח.

ד. עסקת החושלים:

ביום 22 באוגוסט 2024 השלימה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, יחד עם שותף צד ג' בחלקים שווים, רכישת זכויות בקומת משרדים בפרויקט הבנוי ברחוב החושלים בהרצליה תמורת סך של כ-46.2 מיליון ש"ח (חלק החברה – 23.1 מיליון ש"ח). השלמת העסקה נעשתה באמצעות מימון בנקאי שנטלה החברה מבנק מקומי. השטחים שנרכשו מושכרים במלואם והכנסות השכירות שועבדו לטובת הבנק נותן המימון.

ה. דובנוב

ביום 22 באוגוסט 2024 השלימה החברה (בשרשור סופי), באמצעות שתי שותפויות בנות ייעודיות, המוחזקות כ"א בשיעור של 80% על ידי החברה את רכישת הזכויות במכרז דובנוב (המפורט בביאור 4 (ח) לעיל). יתרת התמורה שולמה על ידי מימון שנטלו יחד השותפויות הייעודיות מאת בנק מקומי בסך של כ-354 מיליון ש"ח בתנאי מימון של כ-פריים+0.15% לתקופה של כ-12 חודשים וכן מימון עבור תשלומי המע"מ בסך של כ-75 מיליון ש"ח בתנאי מימון של ריבית שנתית של כ-פריים+0.15% לתקופה של כ-4 חודשים.

ו. השקעה במניות נורסטאר:

נכון ליום 30 ביוני 2024 לחברה הפסד של כ-25 מיליון ש"ח בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024. לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים עלה שער מניית נורסטאר בשיעור של כ-42%. במידה ולא יחולו שינויים מהותיים נוספים בשער המניה, צפויה החברה לרשום רווח לפני מס ברבעון השלישי של כ-26.5 מיליון ש"ח בגין השקעה במניות אלו.

ז. פרויקט אחד העם:

ביום 14 באוגוסט 2024 התקבל טופס 4 בפרויקט אחד העם והחברה צפויה להשלים את תהליך מסירת הדירות עד תום הרבעון השלישי.

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

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

ח. פרויקט ורטיקל:

ביום 28 ביולי 2024, החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30, כך שלאחר אישור התכנית, היקף זכויות הבניה במתחם יעמוד על כ-354 א' מ"ר, מתוכם 277 א' מ"ר תעסוקה ומסחר, 24 א' מ"ר מבני ציבור, 53 א' מ"ר מגורים להשכרה ומעונות לסטודנטים.

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)							
הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
הכנסות	259,182	48,709	22,918	37,360	143,945	9,244	283,188
תוצאות המגזר	39,138	48,190	12,762	46,715	30,431	(198)	95,679
הוצאות שאינן מיוחסות רווחי חברות מוחזקות הוצאות מימון הכנסות מימון							(43,008) 47,153 (80,384) 19,389
רווח לפני מסים על ההכנסה							38,829
נכסי המגזר	4,628,163	241,448	1,199,433	3,196,861	1,112,778	269,634	9,156,746
התחייבויות המגזר	(3,599,750)	(84,179)	(522,248)	(1,689,530)	(893,310)	(151,083)	(6,017,673)

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)							
הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
הכנסות	334,988	55,430	33,914	146,995	31,795	16,708	300,470
תוצאות המגזר	49,023	37,363	(8,786)	413	31,388	3,005	53,145
הוצאות שאינן מיוחסות							(27,191)
רווחי חברות מוחזקות							16,670
הוצאות מימון							(222,840)
הכנסות מימון							22,455
הפסד לפני מסים על ההכנסה							(157,761)
נכסי המגזר	4,123,642	1,207,723	3,463,270	944,172	195,060	219,232	8,166,491
התחייבויות המגזר	(3,392,618)	(559,154)	(1,732,132)	(734,058)	(84,179)	(90,214)	(5,372,834)

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
147,918	(56,174)	4,501	77,898	14,778	9,046	889	96,980
60,039	(20,076)	284	16,275	46,400	3,839	3,522	9,796
(19,289)							
11,616							
(65,209)							
11,135							
(1,708)							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הפסד לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)							
הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
184,305	18,520	17,478	83,584	31,795	9,651	(187,960)	157,578
27,325	10,998	(1,736)	8,148	31,804	6,059	(48,518)	34,080
(14,376)							15,966
(33,867)							11,943
13,746							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

רווחי חברות מוחזקות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

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

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
43,390	35,122	162,237	נכסים שוטפים *
289,411	317,806	283,470	נכסים לא שוטפים
(65,389)	(63,510)	(72,527)	התחייבויות שוטפות
(93,982)	(137,363)	(102,187)	התחייבות בלתי שוטפות
(173,430)	(152,055)	(270,994)	הון המיוחס לבעלי המניות
86,715	76,027	135,497	חלק החברה בהון, נטו
57,576	60,768	50,353	הלוואות והתאמות אחרות
144,291	136,795	185,850	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
61,824	61,824	1,778	61,824	97,418	הכנסות
38,651	37,602	1,778	37,602	97,418	רווח גולמי
(21,778)	(19,461)	5,447	(19,585)	103,172	רווח (הפסד) תפעולי
(35,253)	(36,202)	1,011	(47,397)	76,925	רווח (הפסד) לאחר מס
(35,253)	(36,202)	1,011	(47,397)	76,925	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(17,626)	(18,101)	505	(23,698)	38,462	חלק החברה ברווח (הפסד)

ראה גם ביאור 4 טז'.

* הסכום כולל עודפים במזומן אשר חלק החברה בהן כ- 6 מיליון דולר. חלוקת העודפים בחברה הכלולה כפופה למגבלות רגולטוריות ברוסיה. החברה יחד עם השותף פועלים להעברת העודפים לישראל, בשלב זה עדיין לא התקבלו האישורים הנדרשים להעברת העודפים לישראל. החברה ממשיכה במאמצים לקבל את האישורים הנדרשים.

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

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

ב. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):
הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:
דוחותיה הכספיים של החברה הכלולה מצורפים לדוחות של החברה בהתאם לתקנה 23(א).

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
3,086,014	3,153,243	3,128,346	נכסים שוטפים
151,218	155,477	103,927	נכסים לא שוטפים
(2,511,876)	(2,625,847)	(2,437,395)	התחייבויות שוטפות
(474,607)	(476,790)	(512,840)	התחייבות בלתי שוטפות
(250,749)	(206,083)	(282,038)	הון המיוחס לבעלי המניות
125,374	103,041	141,019	חלק החברה בהון, נטו
158,343	155,721	162,843	הלוואות והתאמות אחרות
283,717	258,762	303,862	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
ביום 31 דצמבר	ביום 30 בוני		ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,616,783	817,299	184,591	1,070,891	435,412	הכנסות
198,463	53,785	38,412	96,032	87,654	רווח גולמי
157,745	38,758	28,411	70,214	77,447	רווח תפעולי
86,310	22,826	7,667	41,643	31,289	רווח לאחר מס
86,310	22,826	7,667	41,643	31,289	רווח השייך לשותפים
43,155	11,413	3,833	20,821	15,644	חלק החברה ברווח

ביאור 8 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 25 באוגוסט 2024 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 2024

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 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 של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2024, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה 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 לתקופות ביניים אלו 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 מבידורים, 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 25 באוגוסט, 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 30 ביוני	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
111,980	12,054	209,129
5,585	8,295	7,337
34,773	36,214	29,066
66,656	66,635	70,534
55,476	98,895	9,651
274,470	222,093	325,717
274,470	222,093	325,717
1,225	1,768	1,508
2,947,726	2,736,504	3,017,198
2,389	2,644	2,345
3,207	3,207	3,207
2,954,547	2,744,123	3,024,258
2,954,547	2,744,123	3,024,258
3,229,017	2,966,216	3,349,975

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 30 ביוני		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
התחייבויות שוטפות			
1,056	1,210	2,811	ספקים
21,402	-	18,884	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	22,951	-	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
88,262	88,110	268,727	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,757	1,777	1,811	מקדמות מלקוחות
256	256	256	הלוואות מאחרים
7,706	5,146	14,124	זכאים ויתרות זכות
120,439	119,450	306,613	
התחייבויות לא שוטפות			
851,905	850,724	810,817	אגרות חוב
153	153	153	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,700	1,700	1,700	הלוואות מאחרים
25,670	25,358	13,220	מסים נדחים
879,426	877,935	825,890	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
3,226	3,026	3,226	הון מניות
1,110,527	941,186	1,110,527	פרמיה על מניות
(1,427)	(646)	(10,638)	קרנות אחרות
30,491	30,491	30,491	קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
1,153,125	1,067,068	1,151,735	יתרת רווח
(66,792)	(72,294)	(67,869)	קרן מתרגום דוחות כספיים
2,229,150	1,968,831	2,217,472	סה"כ הון
3,229,017	2,966,216	3,349,975	

25 באוגוסט, 2024			
ניר בודגה בר	ברק רוזן	אסף טוכמאיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
4,801	590	1,548	1,102	2,194	הכנסות:
7,173	1,563	4,522	2,771	5,478	הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת
1,875	367	-	788	-	הכנסות שיווק מחברה מוחזקת
457	128	127	233	249	הכנסות משיווק ומתיווך
7,277	-	(425)	6,747	(299)	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
222	46	20	96	20	הכנסות (ביטול הכנסות) ממכירת מלאי מקרקעין
					הכנסות אחרות
21,805	2,694	5,792	11,737	7,642	סה"כ הכנסות
(3,905)	(128)	(452)	(3,608)	(623)	עלות מכירת מקרקעין
(1,791)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
(38,804)	(10,161)	(12,519)	(19,937)	(31,151)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(22,695)	(7,595)	(7,179)	(11,808)	(24,132)	הפסד תפעולי
(1,123)	(753)	(1,561)	1,522	1,800	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים
16,274	816	2,588	5,131	5,091	בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(31,971)	(7,221)	(4,356)	(18,818)	(9,708)	הכנסות מימון
56,484	14,551	19,100	27,207	30,345	הוצאות מימון
					הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
16,969	(202)	8,592	3,234	3,396	רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות
(95,551)	(190)	(26,912)	(170,426)	8,706	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
(78,582)	(392)	(18,320)	(167,192)	12,102	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
22,844	4,658	7,963	25,397	11,507	הכנסות מיסים
(55,738)	4,266	(10,357)	(141,795)	23,609	רווח (הפסד) לתקופה
7,514	1,195	9,795	2,012	(1,076)	(הפסד) רווח כולל אחר המיוחס לחברה:
(782)	-	-	-	2,062	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
					הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבויות
					פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
					המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
(49,006)	5,461	(562)	(139,783)	24,595	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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 יום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(55,738)	4,266	(10,357)	(141,795)	23,610
----------	-------	----------	-----------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

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

2,866	814	781	1,532	1,326
1,123	753	1,561	(1,522)	(1,800)
95,551	191	(26,912)	170,426	(8,706)
33,500	33,500	13,090	33,500	13,090
(56,029)	(15,484)	(19,100)	(29,046)	(30,344)
(60)	324	-	360	-
(1,411)	13	(11)	(1,115)	418
(15,814)	(696)	(1,755)	(1,481)	(4,141)
1,509	367	169	734	363
61,235	19,782	21,648	173,388	(29,793)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(עליה) בחיבים ויתרות חובה
(עליה) ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון
מלאי מקרקעין
עליה (ירידה) בספקים
עליה במקדמות מלקוחות
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
מסים נדחים, נטו

(387)	399	7,626	(1,840)	5,569
3,323	-	(3,876)	3,344	(3,878)
(14,928)	(3,289)	(478)	(14,776)	1,753
-	20	(73)	20	53
(20,246)	(9,919)	(10,382)	(22,806)	6,418
(25,109)	(4,334)	(8,468)	(25,421)	(12,450)
(57,347)	(17,123)	(15,651)	(61,479)	(2,535)
(51,850)	6,925	(4,360)	(29,886)	(8,718)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(251)	(3)	(121)	(19)	(645)
132	48	37	67	48
162,937	(19,600)	57,798	215,406	7,439
-	(2,682)		(5,574)	
479	119	59	236	182
163,297	(22,118)	57,773	210,116	7,024
(18,485)	(13,052)	-	(18,905)	-
(58,977)	(58,976)	(88,467)	(58,976)	(88,464)
-	-	226,515	-	226,515
169,540	-	-	-	-
(26,000)	-	-	(26,000)	-
(103,750)	(1,250)	(1,250)	(102,500)	(2,936)
-	-	(11,272)	-	(11,272)
(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)
(62,672)	(98,278)	100,526	(231,381)	98,843
48,775	(113,471)	153,939	(51,151)	97,149
63,205	125,525	55,190	63,205	111,980
111,980	12,054	209,129	12,054	209,129

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע
מכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד, נטו
החזר (השקעות) הלוואות בחברות מוחזקות או
מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
ממס

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 אג"ח
הנפקת מניות, נטו
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
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. כל ל י:

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 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 30 ביוני, 2024.

ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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 השינויים בהון ביניים מאוחדים
8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10	באורים לתמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים

סומך חייקין
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 ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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

8 באוגוסט 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,026	44,815	43,634
109,702	317,435	36,524
332,029	148,767	474,212
58,033	68,303	54,247
25,000	25,000	25,000
2,528,224	2,548,923	2,475,077
-	-	19,652
3,086,014	3,153,243	3,128,346
14,900	25,748	2,845
2,806	3,262	2,401
94,482	86,929	97,100
2,130	2,335	1,581
11,941	12,914	-
24,959	24,289	-
151,218	155,477	103,927
3,237,232	3,308,720	3,232,273

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 עודד, 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 : 20 באוגוסט 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	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,898,448	1,846,210	1,981,073	התחייבויות שוטפות
21,806	12,288	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
60,098	76,401	54,623	אשראי מצדדים קשורים
63,099	77,570	61,833	ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים
114,550	155,060	65,166	זכאים אחרים
1,971	17,682	12,836	התחייבויות למתן שירותי בניה
350,070	438,173	260,752	התחייבויות מסים שוטפים
244	822	244	מקדמות מרוכשים
1,590	1,641	868	מקדמות מרוכשי נדל"ן להשקעה
2,511,876	2,625,847	2,437,395	הפרשות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
134,220	151,669	148,766	התחייבויות שאינן שוטפות
100	130	100	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
674	1,137	354	הטבות לעובדים
57,042	26,705	51,808	התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה
192,036	179,641	201,028	התחייבויות מסים נדחים
282,571	297,149	311,812	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות לפני הלוואות מבעלי מניות
474,607	476,790	512,840	הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים
2,986,483	3,102,637	2,950,235	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			סה"כ התחייבויות
*-	*-	*-	הון
250,749	206,083	282,038	הון מניות
250,749	206,083	282,038	יתרת עודפים
3,237,232	3,308,720	3,232,273	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.

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של ששה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2024	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,107,405	307,921	184,591	561,513	435,412	הכנסות
509,378	509,378	-	509,378	-	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
1,616,783	817,299	184,591	1,070,891	435,412	הכנסות ממכירת קרקעות
908,942	254,136	146,179	465,481	347,758	עלויות והוצאות
509,378	509,378	-	509,378	-	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
					עלויות ממכירת קרקעות
198,463	53,785	38,412	96,032	87,654	רווח גולמי
(23,831)	(6,314)	(4,362)	(11,585)	(11,608)	הוצאות מכירה ושיווק
(25,687)	(7,309)	(4,969)	(12,749)	(11,169)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,327	-	-	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(1,708)	(529)	(88)	(469)	(295)	חלק בהפסדי חברות מוחזקות
1,181	(875)	(582)	(1,015)	12,865	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
157,745	38,758	28,411	70,214	77,447	הכנסות (הוצאות) אחרות
15,441	5,935	1,202	10,723	2,829	רווח תפעולי
(57,307)	(13,465)	(18,932)	(24,387)	(37,252)	הכנסות מימון
(41,866)	(7,530)	(17,730)	(13,664)	(34,423)	הוצאות מימון
115,879	31,228	10,681	56,550	43,024	הוצאות מימון, נטו
(29,569)	(8,402)	(3,014)	(14,907)	(11,735)	רווח לפני מסים על הכנסה
86,310	22,826	7,667	41,643	31,289	מסים על הכנסה
					רווח כולל לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סה"כ	יתרת	
הון	עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
250,749	250,749	*-
31,289	31,289	*-
282,038	282,038	*-

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל	יתרת	
הון	עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
164,439	164,439	*-
41,643	41,643	*-
206,082	206,082	*-

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

סך הכל	יתרת	
הון	עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
274,371	274,371	*-
7,667	7,667	*-
282,038	282,038	*-

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2024

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל	יתרת	
הון	עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
183,256	183,256	*-
22,826	22,826	*-
206,082	206,082	*-

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

יתרה ליום 1 באפריל 2023

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

סך הכל	יתרת	
הון	עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
164,439	164,439	*-
86,310	86,310	*-
250,749	250,749	*-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח השנה

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

לתקופה של ששה חודשים		לתקופה של שלושה חודשים		לשנה שהסתיימה
שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		ביום 31 בדצמבר
2024	2023	2024	2023	2023
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,289	41,643	7,667	22,826	86,310
406	477	203	240	944
-	-	-	-	(9,327)
34,423	13,664	17,730	7,539	41,866
-	-	-	-	-
295	469	88	529	1,708
(12,865)	1,015	582	875	(1,181)
11,735	14,907	3,014	8,402	29,569
65,283	72,175	29,284	40,411	149,889
(133,437)	(114,893)	(39,877)	(164,216)	(284,432)
(34,462)	(9,726)	97	(23,560)	(37,328)
(722)	(229)	(119)	(117)	(310)
(4,125)	7,758	(4,125)	6,302	7,722
(23,462)	(75,867)	(11,040)	40,314	(131,265)
(130,925)	(120,782)	(25,780)	(100,866)	(295,724)
(11,343)	(2,867)	(11,110)	(1,365)	(17,073)
(142,268)	(123,649)	(36,890)	(102,231)	(312,797)
1,235	7,211	143	3,931	9,961
-	7,385	-	7,385	13,345
(2,618)	(4,475)	(999)	(2,311)	(8,937)
12,451	-	432	-	-
(1)	(36)	-	(4)	(47)
73,178	259,836	21,862	241,954	478,326
13,261	-	13,261	-	-
11,981	-	-	-	-
(661)	-	(56)	-	(670)
108,826	269,921	34,643	250,955	491,978

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופה
התאמות:
פחת והפחתות
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות מימון, נטו
חלק בהפסדי חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
מסים על הכנסה, נטו
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות
מס הכנסה שהתקבל (ששולם)
שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה
והשקעה בקרקעות) נטו ממקדמות
מלקוחות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
רכישה והשקעה בקרקעות (*)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
ריבית שהתקבלה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה,
נטו ממס
רכישת רכוש קבוע
שינוי בחשבונות ליווי ופיקדונות מוגבלים
פרעון הלוואות מאחרים
פרעון הלוואה מחברה כלולה
מתן הלוואות לחברות כלולות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

(*) 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.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של ששה חודשים	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני
2023	2023	2024	2023	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(109,909)	(142,333)	34,202	(144,147)	82,625
(5,500)	(5,500)	(18,000)	(5,500)	(47,000)
60,000	-	-	60,000	58,000
11,875	-	-	11,875	-
(11,875)	-	-	-	-
(123,730)	(17,627)	(30,433)	(56,669)	(49,575)
(179,139)	(165,460)	(14,231)	(134,441)	44,050
42	(16,736)	(16,478)	11,831	10,608
32,984	61,551	60,112	32,984	33,026
33,026	44,815	43,634	44,815	43,634

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

אשראי לזמן קצר, נטו
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 קבלת הלוואות מצדדים קשורים
 פרעון הלוואות מצדדים קשורים
 ריבית ששולמה
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
 שינוי במזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 יזום 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 ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום ע"י דירקטוריון הקבוצה ביום 20 באוגוסט 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.

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות

בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בבאור 12, נכון למועד הדיווח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בהן היא 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 המוניתרית 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%. עליות ריבית הפריים כאמור לעיל מייקרת את מקורות המימון של החברה אך מנגד צפויות הכנסות נטובניכוי 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 וכן 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 ההשלכות על פעילותה ושווי נכסיה.

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 למעט המפורט להלן:

א. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1, מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.

בהתאם לתיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח.

התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון והתיקון העוקב יושמו בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות ורווח ממימון.

בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP").

כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

מועד היישום הראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם, החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

- (א) 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.
- (ב) בהמשך לבאור 12 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, 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 ההלוואה, 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 ההלוואה בתאריך בנקאי, בקשר עם "פרויקט פארק צפון" ברמת השרון מגרשים 18+19 ו-(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 מהחובים המובטחים וכל הבטחות 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.
- (ג) בהמשך לבאור 12 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, במהלך תקופת הדיווח ביצעה איי סי אר את המשיכה השנייה והשלישית והאחרונה מההסכם עם גוף המוסדי בסך של – 69 מיליוני ש"ח.
- (ד) 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 פינני 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 אייסי אר תבנה כ- 20 בניינים חדשים בני 35-9 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.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

(ה) בהמשך לבאור 25 (יט) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בקשר עם פרויקט פארק צפון שלב ב' מגרשים 23-26, 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", לפיהעניין) 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, מועד הפרעון של הלוואה בגין מגרש 23 נקבע ליום 30 באפריל 2026 כאשר הריבית תעמוד על סך של פריים בתוספת שיעור של 0.85%. יתרת הלוואה נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי 125.3 מיליוני ש"ח (חלק החברה 62.7 מיליוני ש"ח). 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 של איי סי אר 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. נכון ליום 30 ביוני 2024 איי סי אר עומדת באמות המידה הפיננסיות אשר נקבעו לה.

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"ח הלוואות הבעלים, ובלבד שהדו"ח הכספי הראשון של החברה המוחזקת שייערך לאחר ביצוע התשלום ישקף את סכום ההשקעה כפי שעלה מדו"ח הפרופורמה.

(ו) בחודש יוני 2024 התקשרה החברה הבת ("הלווה") בהסכם ליווי, בגין פרויקט פינני בינוי ההסתדרות גבעתיים עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפיהעניין) 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 800 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.65% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 10 ביוני 2029 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 250 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 1% לתקופה של 60 חודשים (החל מחודש יוני 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. הוראות הסכם הליווי כוללות הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

(ז) בהמשך לבאור 25 (ט) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בקשר עם פרויקט הרברט סמואל, ביום 10 ביולי 2024 הוועדה המקומית החליטה להצטרף לצדדים כמגישת התוכנית ולאשר את הפקדתה להתנגדויות בתנאים שנקבעו בהחלטה. התוכנית מתייחסת להקמת פרויקט בשטח ברוטו של כ-23 אלפי מ"ר, אשר יכלול שטחים מלונאים, שטחים למגורים, שטחי מסחר ושטחים למבני ציבור. חלק החברה בזכויות מוערך בכ-12 אלפי מ"ר. כיום, ביום 10 ביולי 2024 הגישו חברת הבת של החברה והשותף א.ר. ראם פרויקטים בע"מ תביעה לפירוק שיתוף. טרם הוגשו כתבי הגנה וטרם נקבע דיון.

(ח) נכון ליום 30 ביוני 2024 עברו 4 פרויקטים נוספים מסוג "פינוי בינוי" 67% חתימות מכלל היחידות.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

(ט) ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה החברה המוחזקת עם גופים מקבוצת כללחברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיעה"), בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה החברה המוחזקת למשקיעה מניות אשר תהווה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המוחזקת, וזאת כנגד השקעה של כ- 258 מיליון ש"ח המשקף שווי לחברה המוחזקת (אחרי הכסף) של כ- 1.718 מיליארד ש"ח. להלן עיקרי מערך ההסכמים:

הסכם ההשקעה - השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם ("מועד ההשלמה") לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים. עוד כולל הסכם ההשקעה סעיפים מקובלים ביחס לשיפוי בגין המצגים שניתנו על ידי החברה המוחזקת. כן הוסכם, כי תמורת ההשקעה תשמש גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו לחברה המוחזקת. במועד ההשלמה יחתמו בעלי המניות בחברה על ויתור על טענות כלפי החברה המוחזקת שעילתן קודמת למועד החתימה על הסכם ההשקעה למעט ביחס להלוואות הבעלים ולמעט תשלומים מכוח הסכמים קיימים לרבות הסכמי ניהול והסכמי שיווק.

הסכם בעלי המניות - כפוף להשלמת העסקה, במועד ההשלמה, החברה והמשקיעה יתקשרו בהסכם בעלי מניות אשר יסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה ("הסכם בעלי המניות") ויכלול הוראות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה וכן זכויות מקובלות להגנה על זכויות המיעוט לרבות: (1) זכויות מגנות למשקיעה בהחלטות מסוימות כמקובל בהסכמים מן הסוג הזה; (2) זכות למינוי דירקטור למשקיעה כל עוד היא מחזיקה במניות המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המוחזקת; (3) מגבלות מקובלות על העברת מניות החברה המוחזקת וכן מגבלות על העברת מניות על ידי בעלי המניות בחברה לרבות תקופת חסימה של שנתיים להעברה של מניות החברה המוחזקת, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למשקיעה, זכות גרירה לחברה וכדומה.

במסגרת הסכם בעלי המניות התחייבו החברה ובעלי המניות כי לא יחול אירוע שינוי שליטה בתקופה של 3 שנים מתום תקופת החסימה כאמור לעיל; וכן התחייבו (בין היתר) (1) בהסדר לתיחום פעילות לפיו לא יפעלו בתחום ההתחדשות העירונית אלא באמצעות החברה המוחזקת למעט פרויקטי התחדשות עירונית קיימים ולמעט ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית בעיר תל אביב יפו (שביחס אליהם לא תחול כל מגבלה ובעלי המניות בחברה לרבות החברה תהיינה רשאיות לפעול ללא מגבלה); (2) כי אם וככל

שיהיה אירוע IPO (כהגדרת המונח בהסכם) הוא יבוצע בחברה המוחזקת ולא בחברה. לעניין זה יצוין, כי בעלי המניות יתקשרו במועד ההשלמה בהסכם בעלי מניות חדש המעגן את ההתחייבויות כתוצאה מעסקת ההשקעה כמפורט לעיל. נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי טרם התקיימו התנאים המתלים.

באור 5 – צדדים קשורים

(א) 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). להערכת הנהלת החברה המוחזקת העסקה נעשתה בתנאי שוק. 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.

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 הפעילה 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.

ביום 15 ביולי הודיעה החברה המוחזקת לשותף כי היא מבקשת לממש את האופציה שניתנה לה במסגרת השלב השני לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות החברה המוחזקת בחברת הירקון. ביום 20 באוגוסט 2024 התקבלה התמורה של השלב השני בסך של 27.5 מיליון ש"ח.

(ב) ביום 26 ביוני 2024 נחתמו כתבי המחאה בקשר עם ההלוואות בסך של כ- 31 מיליון ש"ח שהעמידה חברת לאומי פרטנרס בע"מ, א.ר. ראם החזקות בנדל"ן וא.ר. ראם פרויקטים בע"מ (להלן: "המלווה") לחברות הבנות. עפ"י כתב המחאה המלווה ממחה באופן בלתי מותנה וללא זכות חזרה לא.ר. ראם מגורים בע"מ את מלוא הזכויות והחובות העומדות לה על פי הסכמי ההלוואות בקשר ומכוח סכומי ההלוואות הנמכרות בלבד, וכל זאת בתמורה לסכום שנקבע בכתב המחאה וזאת במסגרת שינוי מבנה בקבוצת ראם.

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 ואשראי לזמן קצר וזמן ארוך, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי והגילוי

הדמייה לזמנשה בלבד



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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אסף טוכמאיר, יו"ר הדירקטוריון.
2. מר ברק רוזן, מנכ"ל החברה.
3. מר ניר בודגה בר, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום ה-31 בדצמבר 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 השני 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.

25 באוגוסט, 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, ניר בודגה בר, סמנכ"ל כספים, מצהיר כי:

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

25 באוגוסט, 2024

ניר בודגה בר
סמנכ"ל כספים