דוחות כספיים

ליום 30 ספטמבר 2024



ISRAELCANADA

SHE, תל אביב

דוחות כספיים
ביניים מאוחדים

חלק א'
דוח דירקטוריון
ונספח א

חלק ב'
דוחות כספיים

חלק ג'
דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי והגילוי



ISRAELCANADA

חלק א'

דוח דירקטוריון ונספח א



RAINBOW, תל אביב

ISRAELCANADA

ISRAELCANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום

30 בספטמבר 2024



דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- סך מכירת דירות, קרקעות והכנסת שותפים לחברה וחברות כלולות מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח הסתכמו לסך כולל של כ-3.5 מיליארד ש"ח כולל מע"מ (כולל חברות כלולות- ורטיקל סיטי, בית מרס ואיי סי אר), בהשוואה לכ-3 מיליארד ש"ח כולל מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד.

- 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 218[1] דירות בתמורה כוללת של כ- 1.9 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 כ-25 אלפי מ"ר משרדים, בתמורה כוללת של כ- 796 מיליון שקל כולל מע"מ.
  - ❖ פרויקט מידטאון ירושלים- נכון למועד פרסום הדוח מכרה החברה כ- 210[1] דירות בתמורה כוללת של כ-866 מיליון שקל כולל מע"מ ושטחי משרדים של כ-2 אלפי מ"ר שטחי משרדים בסך כולל של כ-55 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%.

- ביום 10 באוקטובר 2024, נחתם בפרויקט שדה דב הסכם ליווי עם שני בנקים מקומיים (בחלקים שווים) להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי. למידע נוסף ראה באור 5ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

- ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן: "**איי סי אר**" או "**ICR**"), עם חברות מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**כלל**") בהסכם השקעה אשר מכוחו הוקצו לכלל מניות המהוות 15% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר. ביום 30 בספטמבר 2024, העסקה הושלמה וכתוצאה מכך החברה רשמה רווח נקי של כ-72.5 מיליון ש"ח כנגד 7.5% ממניות ICR. למידע נוסף ראה באור 4כו' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

- ביום 22 באוגוסט השלימה החברה את רכישת הקרקע בדובנוב ת"א, בתמורה לסך של כ- 443 מיליון ש"ח.

- הרווח הנקי לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ-**216** מיליון ש"ח לעומת הפסד נקי של כ-126 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

- ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ-**315** מיליון ש"ח.

- ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה יתרות מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בסך של כ-**4** מיליארד ש"ח.

- סך המאזן של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לכ-**10** 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 בספטמבר 2024 הסתכם לכ-**3.3** מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-**3.3** מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.

- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ-**2.4** מיליארד ש"ח בהשוואה לכ-**2.2** מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

[1] כולל כתבי הרשמה. ראה טבלה להלן.

- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ- **33%** בהשוואה לכ-**36%** ליום 31 בדצמבר 2023.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ- **23.8%** בהשוואה לכ-**26%** ליום 31 בדצמבר 2023.

דירות ומשרדים שנמכרו בתקופה בפרויקטים של הקבוצה:

פרויקט	במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק	דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח
Rainbow, תל אביב [1]	89	916,482	6	46,766	95	963,248	45%	218	1,894,784
מידטאון ירושלים[2]	32	154,506	13	118,502	45	273,008	30%	210	866,114
Pastoral, ירושלים[6]	60	200,784	20	86,828	80	287,612	28%	80	287,612
פארק צפון שלב א, רמת השרון [3]	19	98,061	5	32,805	24	130,866	71%	389	1,958,871
פארק צפון שלב ב (EVE), רמת השרון [4]	72	407,168	8	51,387	80	458,555	27%	108	594,933
ההסתדרות גבעתיים [5]	27	127,921	3	14,924	30	142,845	72%	155	757,454
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	6,700	2	13,460	98%	161	470,995
אחד העם, תל אביב	4	33,994	-	-	4	33,994	91%	63	321,708
סה"כ	**313**	**1,994,409**	**56**	**357,912**	**369**	**2,352,321**	**-**	**1,562**	**7,937,132**
מידטאון ירושלים משרדים	-	43,921	-	11,466	-	55,387	5%	-	55,387
ורטיקל סיטי, רמת גן [7]	-	53,242	-	104,762	-	158,004	33%	-	796,105
סה"כ	**-**	**2,091,572**	**-**	**474,140**	**-**	**2,565,712**	**-**	**-**	**8,788,624**

[1] Rainbow - מתוך 218 דירות שנמכרו, כ- 3 כתבי הרשמה בסך של כ-28,680 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

[2] מידטאון ירושלים - מתוך 210 דירות שנמכרו, כ- 7 כתבי הרשמה בסך של כ-93,516 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

[3] בפרויקט פארק צפון שלב א - מתוך 389 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ-9,625 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

[4] בפרויקט פארק צפון שלב ב - מתוך 108 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 4 כתבי הרשמה בסך של כ-27,215 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

[5] בפרויקט ההסתדרות - מתוך 155 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ-10,334 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

[6] בפרויקט Pastoral (הנטקה) - מתוך 80 דירות שנמכרו בתקופה, כ- 10 כתבי הרשמה בסך של כ-43,414 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:

בתשעת החודשים של שנת 2024 נמכרו בפרויקט ברוסיה 145 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2023.

כתבי הרשמה

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

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 מיידי של החברה מיום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026103), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
8. תחום הפעלת נכסים וחניונים בישראל (אינו מגזר בר דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים)

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

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

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	**עדכון סטאטוס**
פרויקט אחד העם, תל-אביב	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו 63 יח"ד בפרויקט (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ-322 מיליון ש"ח כולל מע"מ. טופס 4 התקבל ביום 14 באוגוסט 2024 והחברה צפויה להשלים את תהליך מסירת הדירות עד תום שנת 2024.

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	**עדכון סטאטוס**
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 4ח' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024. בשנת 2024 ועד מועד פרסום הדוח מכרה החברה 25 יחידות קרקע המיוחסות לפרוייקט המשרדים בתמורה כוללת של כ- 20 מיליון ש"ח. 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 בסה"כ כ-692[1] דירות ו-200 דירות להשכרה, כ-70 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, כ-5.5 אלפי מ"ר מסחר בבניה מרקמית, שימור מבנה בית החולים "שערי צדק הישן" שישמש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 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 210 יחידות דיור בסכום כולל של כ-866 מיליון ש"ח כולל מע"מ (מתוכם כ-7 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ- 93 מיליון ש"ח כולל מע"מ) ו-2 אלף מ"ר שטחי משרדים בסך של כ- 55 מיליון ש"ח כולל מע"מ. לאחר תאריך הדוח, ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם מימון הקרקע ובהסדר שוברים, למידע נוסף ראה באור 5ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024. התקבולים מהרוכשים בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (כ- 7% מהתמורה בגין הסכמי המכר) מופקדים בחשבון נאמנות ייעודי שיועברו לחשבון ההלוואה לאחר חתימת הרוכשים על קבלת פנקסי שוברים.
פרויקט ריינבו (שדה דב), תל-אביב[2]	פרויקט להקמת 480 יח"ד ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו. תכנית עיצוב אושרה בתנאים בחודש מאי 2024. עד למועד פרסום הדוח, נמכרו 218 יחידות דיור בסכום כולל של כ-1.9 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-3 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ- 28.6 מיליון ש"ח). תקבולים מרוכשים בסך של כ- 102 מיליון ש"ח (כ-7% מהתמורה בגין הסכמי המכר שיועברו לחשבון ההלוואה לאחר חתימת הרוכשים על קבלת פנקסי שוברים) מופקדים בחשבון נאמנות ייעודי. הלוואה שנטלה החברה לצורך רכישת הקרקע בשדה דב שיתרתה כ-1.11 מיליארד ש"ח סווגה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 בהתחייבויות השוטפות וזאת לאור העובדה כי מועד פירעונה יחול בחודש דצמבר 2024. לאחר תאריך הדוח, ביום 10 באוקטובר 2024, חברת הפרויקט התקשרה עם שני בנקים מקומיים בהסכם ליווי להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי. למידע נוסף ראה באור 5ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024. ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברת היתר חפירה ודיפון ובמהלך חודש אפריל 2024 קבלן החפירה והדיפון החל בעבודות.
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 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 ולאור הגדלת זכויות הבניה ביחס לתוכנית הקיימת, חברת הפרויקט הכירה ברבעון השני עליית ערך בסך של כ – 25 מיליון ש"ח (חלק החברה – 50%). למידע נוסף, ראה באור 4יב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024.

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	**עדכון סטאטוס**
פרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן	נכון למועד פרסום הדוחות נמכרו כ-25 אלף מ"ר משרדים בפרויקט. לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (33%) לרבות חוזים שנחתמו החליטה החברה הכלולה כי זכויות הבניה למשרדים בסך של כ- 75 אלף מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה, יסווגו החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדלן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין האלה. ביום 18 באפריל 2024 התקשרה החברה יחד עם ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "**בעלות המניות העיקריות**") וחברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן: "**המוכרת**") עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "**הרוכשת**") בהסכם הקובע כי הרוכשת תשקיע סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (כולל העמדת הלוואת בעלים) המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל. ביום 25 ביוני 2024, התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. למידע נוסף ראה באור 4כג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024. לאחר השלמת העסקה עם כלל, החברה מחזיקה (בשרשור) בחברת הפרויקט בשיעור של כ-55.9%. 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. כתוצאה מכך, רשמה חברת ורטיקל עליית ערך בניכוי מס של כ-155 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 86 מיליון ש"ח).
מנרב ים (סוקולוב), בת ים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	פרויקט פינוי בינוי להקמת שני מגדלי מגורים שיכללו 220 יח"ד מתוכן 165 לשיווק וכ- 300 מ"ר למסחר. בחודש מאי 2021, קיבלה חברה המוחזקת 100% ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 42.5%), היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו כ-161 יח"ד בפרויקט (מתוך 165 יח"ד) בתמורה לסך כולל של כ- 471 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
הגפן, בר כוכבא, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	פרויקט פינוי ובינוי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. שלב א' כולל 6 בניינים הכוללים 264 יח"ד (מתוכן 180 לשיווק). בחודש דצמבר 2021 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב א' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו כל היחידות היינו, 180 יח"ד (100% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-557 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שלב ב' כולל 2 בניינים הכוללים 136 יח"ד (מתוכן 96 לשיווק). בחודש דצמבר 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה לשלב ב' של הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 94 יח"ד (כ-98% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-370 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
Ocean Park II, נתניה - (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	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 (42.5%))	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 (42.5%))	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 389 יח"ד (כ-71% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,959 מיליון ש"ח כולל מע"מ (מתוכם כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ- 9 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 מיליוני ש"ח ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 780 מיליוני ש"ח (חלק איי סי אר במסגרות הינו 50%).

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	**עדכון סטאטוס**
	נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 108 יח״ד (כ-27% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-595 מיליון ש״ח כולל מע״מ (מתוכם כ- 4 כתבי הרשמה בסך של כ- 27 מיליון ש״ח כולל מע״מ) שלב ג׳ כולל כ-256 יחידות דיור בו טרם הוחל שיווק.
Pastoral (הנטקה), ירושלים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע״מ (42.5%)) [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 80 יח״ד (28% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-288 מיליון ש״ח כולל מע״מ (מתוכם כ- 10 כתבי הרשמה בסך של כ- 43 מיליון ש״ח כולל מע״מ).
ההסתדרות גבעתיים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע״מ (42.5%) [2]	פרויקט לבניית 3 בנייני מגורים שיכלול 333 דירות (216 לשיווק). נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 155 יח״ד (72% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-757 מיליון ש״ח כולל מע״מ (מתוכם כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ- 10 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 - מסגרת לערבויות חוק מכר בסכום כולל שלא יעלה על סך של 800 מיליוני ש״ח ,מסגרת לערבויות בעלי קרקע בסך של כ-530 מיליוני ש״ח ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 250 מיליוני ש״ח. בחודש ספטמבר 2024 הוצאו מכתבי פינוי לדיירים ונכון למועד פרסום הדוח התפנו כל הדיירים במתחם, התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון, והתחילו עבודות התארגנות לקראת הריסת המתחם.

(1) מידטאון ירושלים- 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 בנייה 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 שטרם התקבלו, יתקבלו במהלך 2025
פרויקט טורקיז, 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, הרצליה2	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
פרוייקט 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 דונם משטח הקרקע התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול ביחס לקרקע.

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

	שם הפרויקט [3]	חלק החברה בפרוייקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30/09/24 - %	היקף שיווק נכון להיום - %	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט [2]	עלות בספרים (חלק החברה) 30.09.24	יתרת הכנסות צפויות(100%) נכון ליום 30.09.24	יתרת הכנסות צפויות(חלק החברה) נכון ליום 30.09.24	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) [1]	שיעור רווח גולמי צפוי %	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס
		באלפי ש"ח										
1	רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	תיכנון/שינוי תב"ע	98%	98%	טרם נקבע	5,027	526,506	426,469	422,398	כ-100%	325,246
	רמה"ש החדשה זכויות משרדים [4]	81%	תיכנון/שינוי תב"ע	34%	36%							
2	צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	80%	תיכנון/שינוי תב"ע	95%	95%	במועד אישור התוכנית	802	37,702	30,162	29,359	97%	23,409
3	הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	63,514	156,500	156,500	96,194	61%	120,505
4	טורקיז	100%	בתכנון	91%	91%	טרם נקבע	16,583	29,380	29,380	12,797	44%	26,437
5	מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	56,483	226,154	144,738	88,256	61%	124,440
6	הוד השרון מערב	100%	בתכנון	90%	90%	טרם נקבע	2,159	7,535	7,535	5,300	70%	6,316
7	מתחם לפיד,יפו [5]	60%	בתכנון	0%	0%	טרם נקבע	181,472	2,454,255	1,472,553	548,298	37%	472,442
8	בית מרס,ת"א [10]	38%	בתכנון	0%	0%	טרם נקבע	306,334	2,310,453	877,972	189,242	22%	216,593
9	אחד העם 13	95%	בבניה	91%	91%	עד 2025	25,550	59,106	56,151	18,150	32%	31,307
10	פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	100%	בתכנון	44%	44%	טרם נקבע	72,971	126,480	126,480	45,829	36%	115,939
11	ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	טרם נקבע	54,592	256,275	153,765	99,373	65%	121,328
12	תכלת חוף הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	במועד אישור התוכנית	177	14,000	14,000	14,000	100%	14,000
13	יהודה הלוי בנין לאומי, ת"א [6]	81%	תב"ע בתוקף	0%	0%	עד 2029	443,039	1,932,644	1,565,442	522,819	33%	463,213
14	מידטאון (שערי צדק), ירושלים [7]	73%	תב"ע בתוקף	28%	29%	עד 2029	687,868	5,181,203	3,782,278	692,530	18%	552,662
15	מתחם בית הנערה, הוד השרון [8]	50%	תב"ע בתוקף	0%	0%	טרם נקבע	417,971	2,969,903	1,484,951	324,688	22%	250,010
16	שדה דב, ת"א [9]	100%	תב"ע בתוקף	44%	45%	עד 2029	1,545,606	3,453,841	3,453,841	634,641	18%	957,129
17	ורטיקל סיטי, רמת גן [11]	56%	תב"ע בתוקף	29%	33%	עד 2031	356,498	2,093,224	1,170,112	267,851	23%	359,840
18	דובנוב, תל אביב [12]	80%	תב"ע בתוקף	0%	0%	טרם נקבע	373,824	1,702,659	1,362,127	393,393	29%	338,092
	סה"כ						**11,464,149**	**23,537,819**	**16,314,457**	**5,344,229**		**4,518,909**

(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, לפרטים ראו 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 שח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
(6) יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, **<u>הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט</u>**, 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 נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
(7) מידטאון ירושלים **<u>הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט</u>**, 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 הדיור להשכרה, המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
(8) בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של 42 אלף שח למ"ר , הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
(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 נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
(10) בית מרס, ת"א - <u>הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפויות בפרויקט לפי רח"ק 5.</u>
(11) ורטיקל סיטי, רמת גן - החל מהרבעון הרביעי לתקופה שמסתיימת ביום 31.2.2023 החברה הכלולה העבירה 75,000 מ"ר משרדים מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי.
(12) דובנוב, תל אביב – הטבלה לעיל כוללת את כל הנתונים הצפויים של הפרויקט, העסקה השלומה בסוף חודש אוגוסט 2024, לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של 90 אלף ש"ח למ"ר.
(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 30.09.2024	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.09.2024	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר[2]	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע[3]
							(חלק ICR) באלפי ש"ח		
Yam ים, בת ים	100%	פינוי בינוי	2025	165	97%	98%	42,170	13,824	30,361
שדרות ירושלים, יפו	100%	2018	2025	117	100%	100%	3,165	4,297	16,556
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א[6]	100%	פינוי בינוי	2025	180	100%	100%	0	9,013	119,515 [6]
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב[6]	100%	פינוי בינוי	2025	96	98%	98%	9,249	32,166	92,116 [6]
Ocean Park I, נתניה	100%	2019	2024	67	100%	100%	522	4,277	7,091
Ocean Park II, נתניה	100%	2019	2025	60	100%	100%	13,258	11,810	44,348
המסילה, הרצליה	100%	2018	2025	27	89%	89%	13,223	11,328	33,494
ההסתדרות, גבעתיים[8]	100%	פינוי בינוי	2028	216	70%	71%	47,071	294,704	190,671
נווה גן, פארק צפון, רמת השרון (שלב א')[4]	57.8%	2021	2027	548	70%	71%	736,384	180,846	269,448 [7]
פארק צפון, רמת השרון (שלב ב')[5,8]	50%	2021	2028	401	25%	26%	573,486	128,702	184,716
הנטקה, ירושלים[8]	100%	פינוי בינוי	2029	287	21%	24%	18,590	258,497	187,627
סה"כ פרויקטים בהקמה							**1,457,118**	**949,464**	**1,175,943**

(1) חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 42.5% 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 בספטמבר 2024 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ- 11 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 5-11 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 הלוואות משלימי הון (מזנין), ככל שניטלו), בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי .

(4) חלקה של ICR בפרויקט 50% בשלושה מגרשים מתוך הארבעה ובמגרש נוסף ICR מחזיקה ב -75% ובסה"כ מחזיקה ICR בשיעור משוקלל של כ-58% בפרויקט.

(5) חלקה של ICR בפרויקט 50%.

(6) יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט הגפן, בר כוכבא, שלב א' ושלב ב' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2024 הינה 190 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח, פרעה איי סי אר סך של 50 מיליוני ש"ח מתוך הלוואה זו.

(7) יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2024 הינה 141 מיליון ש"ח.

(8) חוזי המכר בפרויקט מותנים 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 30.09.2024	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	2,497	27,273	20,314
הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	172 יח"ד	500 יח"ד	162,184	286,516	180,567
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	81,117	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	28,669	24,206	27,513
מתחם 12, נתניה (עסקת קומבינציה)	100%	2023	כ-200 יח"ד ושטחי ציבור	-	77	54,522	33,633
הארי, נתניה (עסקת קומבינציה)	100%	2023	קרקע חקלאית	225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה	0	65,652	39,822
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג')[2]	100%	2021	256 יחידות דיור ו-820 מ"ר מסחר	-	673,555	311,760	325,142
סה"כ פרויקטים בתכנון/ עתודות קרקע					**948,099**	**769,929**	**626,991**

(1) עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%

(2) הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר

(3) יתרת העודפים בפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הגולמי הצפוי אחרי מס (בניכוי הלוואות משלימי הון (מזנין) ככל שניטלו), בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.

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	מועד התחלת החתמה של דיירים	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח
	יח"ד בפרויקט	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	51,575
מתחם גאפנוב, אשדוד	756	588	5,000		84%	הוגשה בקשה לרשות להתחדשות עירונית להצטרף כמגישת התכנית יחד עם מסמכי תכנית עדכניים.	-	1,285,352	212,138	אוגוסט 2013	130,626
רוטשילד, בת ים *	560	397	10,000 מלונאות + 1,650		98%	התכנית לאיחוד וחלוקה הופקדה להתנגדויות הציבור. במקביל מקודמת תכנית העיצוב למתחם.	-	699,677	129,312	מאי 2012	95,846
מתחם הצופים, לוד	310	262	1,582		92%	תב"ע בתוקף. תכנית העיצוב נידונה בועדה המקומית ואושרה בתנאים.	-	523,929	93,017	אוגוסט 2021	60,591
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	165		93%	נפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון	-	386,498	68,629	אוקטובר 2020	45,083
קטמונים, ירושלים	440	295	800		96%	הוגש היתר חפירה ודיפון. היתר בניה מלא נמצא בעריכה. במקביל, הגישה ICR תב"ע מתקנת לתוספת יח"ד עבור קרן תחזוקה הונית ולתוספת קומות לצורך שיפור הבינוי.	-	1,096,220	251,643	יולי 2021	170,283
בר כוכבא 86, הרצליה	72	48	175		73%	התכנית נידונה בועדה המקומית והוחלט להפקידה בתנאים.	-	170,759	35,014	מרץ 2021	22,725
ברודצקי 33-39 תל אביב	166	70	-		94%	הבקשה להיתר אושרה בוועדה ועברה לשלב בקרת תכן.	2025	402,503	79,535	ינואר 2022	55,097
רבי עקיבא (גורדון), הרצליה	170	114	-		77%	התכנית אושרה למתן תוקף	-	338,991	59,883	יוני 2017	37,842
קוקיס, בת ים	171	114	2,348		96%	התכנית הוגשה לבדיקת תנאי סף בועדה המחוזית לאחר הגשה משותפת עם עיריית בת ים	-	382,741	72,524	ספטמבר 2016	46,717
כצנלסון, יהוד (כולל מסחר)	894	622	450		84%	התקבל נוסח פרסום למתן תוקף	-	1,541,327	240,919	ספטמבר 2015	147,470
סלומון, נתניה (כולל מסחר)	325	213	367		87%	עריכת מסמכי תוכנית לקראת הגשה.	-	580,526	92,364	אוקטובר 2022	57,017
אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר)	200	128	370		78%	התוכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף	-	454,653	70,832	ספטמבר 2014	44,396
סומקן, ת"א	454	292	400		73%	ICR פועלת בתיאום עם הדיירים לעריכת מסמכי תכנית והגשתם למוסדות	-	764,623	139,036	דצמבר 2022	87,564

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	מועד התחלת החתמה של דיירים	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח
	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר					(חלק ICR) באלפי ש"ח			
						התכנון לצורך בדיקת תנאי סף					
פנינת איילון, ת"א	137	68	44,410		73%	ICR פועלת בתיאום עם בעלי הקרקע לעריכת מסמכי תכנית והגשתם למוסדות התכנון לצורך בדיקת תנאי סף	-	798,533	198,780	מאי 2023	133,100
פרוג, רמת גן	345	207	-		76%	פרה רולינג תכנוני עם הועדה המחוזית	-	679,551	137,801	אפריל 2023	89,688
מעונות שרה, הרצליה	645	401	1,026		70%	תב"ע בתוקף. ICR עורכת לבקשת עיריית הרצליה תיקונים במסמכי התכנית לאיחוד וחלוקה לצורך עמידה בתנאי סף וקיום דיון בועדה המקומית	-	1,291,650	222,097	פברואר 2023	137,826
הראה-נגבה, רמת גן (כולל מסחר)	258	159	191		68%	פרה רולינג תכנוני עם הועדה המחוזית	-	485,537	83,675	מרץ 2023	51,878
חיפה סטרומה (שלב א)	776	572	620		72%	תב"ע אושרה להפקדה. ICR פועלת להשלמת התנאים להפקדת התכנית	-	1,192,735	154,741	מרץ 2018	89,792
חיפה סטרומה (שלב ג)	672	512	795		69%	תב"ע אושרה להפקדה. ICR פועלת להשלמת התנאים להפקדת התכנית	-	1,039,882	147,543	יולי 2023	86,448
דרך ההגנה, תל אביב	346	218	500		67%	פרה רולינג ועדה מקומית	-	642,863	121,655	ינואר 2024	77,120
סה"כ התחדשות עירונית	**8,006**	**5,485**	**60,849**					**15,078,020**	**2,681,635**		**1,718,684**

* 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	מועד התחלת החתמה של דיירים	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח
	יחידות דיור בפרויקט	יחידות דיור לשיווק	מ"ר מסחר					(חלק ICR) באלפי ש"ח			
הורד א, אור יהודה	312	224	-	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	66%	הוגשה בקשה לרשות להתחדשות עירונית להצטרף כמגישת התכנית יחד עם מסמכי תכנית עדכניים.	-	556,419	99,159	אוגוסט 2021	61,976
הורד ב, אור יהודה	312	224	-		48%	הוגשה בקשה לרשות להתחדשות עירונית להצטרף כמגישת התכנית יחד עם מסמכי תכנית עדכניים.	-	556,419	99,159	דצמבר 2021	61,976
אנצו סרני, גבעתיים *	736	424	12,137		11%	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	-	887,279	157,073	אפריל 2023	98,014
רבי עקיבא, חולון (כולל מסחר) (4)	492	309	330		62%	התוכנית אושרה להפקדה על ידי הועדה המקומית	-	938,412	146,995	אוגוסט 2021	88,784
חיפה סטרומה (שלב ב)	959	766	1,630		58%	ICR פועלת להשלמת התנאים להפקדת התכנית	-	1,532,539	285,923	מרץ 2020	180,665
הר ציון/ העמל, תל אביב	140	60	8,658		29%	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
פרחי אביב, תל אביב	215	129	36		30%	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		50%	פרה רולינג ועדה מקומית	-	344,700	57,594	אפריל 2024	35,412
סה"כ התחדשות עירונית	**3,435**	**2,288**	**23,462**					**5,929,087**	**1,040,077**		**647,546**

* ICR מחזיקה בפרויקט 50%

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

(4) מספר היחידות הכלולות בתוכנית אשר אושרה להפקדה, עלה ביחס למספר היחידות שדווח בדוח הרבעוני הקודם. הערכות החברה ביחס להכנסות, רווח גולמי ויתרת העודפים הותאמו למספר היחידות המעודכן.

מידע צופה פני עתיד

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר קבלת שינוי יעוד לקרקע ו/או היקף זכויות הבנייה בקרקע ו/או קבלת היתרי בניה, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך ההכנסות הצפויות, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, יתרת העודפים, אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ולרבות שינוי תב"ע ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; 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 ב.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 למול העלויות

שנחזו על ידי החברה (לרבות עקב מחסור בכוח אדם ועליה בעלויות חומרי הגלם, אשר עלול לחול בהם שינוי 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 ב'8 להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה ו/או שינוי תב"ע בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה (לרבות עקב מחסור בכוח אדם ו/או עליה במחיר חומרי הגלם), ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; השפעות מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף ב.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 בספטמבר 2024 מסתכם לסך של כ-10,021 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 8,581 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2024 מוסברת להלן:

	ליום 30.09.2024 אלפי ש"ח	ליום 30.09.2023 אלפי ש"ח	ליום 31.12.2023 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2023
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	207,763	144,062	200,389	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	107,159	87,853	94,889	---
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	32,048	71,453	62,081	---
חייבים ויתרות חובה	273,804	81,576	98,262	הגידול ביתרה נובע בעיקר ממע"מ לקבל בפרויקטים דובנוב ומגרש 306 שדה דב אשר רכישתם הושלמה בתקופת הדוח. סכומי המע"מ התקבלו לאחר תאריך המאזן.
מלאי מקרקעין	703,972	1,058,624	682,030	---
חייבים מס הכנסה	10,096	6,888	18,538	---
חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות	52,933	46,793	23,656	הגידול ביתרה נובע בעיקר מחזרת פעילות המלונות לפעילות שהינה גם עם סוכנים וזאת בהמשך לפתיחת חלק מהמלונות לציבור (לאחר סיום מתן מענה לחלק מהמפונים אשר השתכנו במלונות החברה לאור מלחמת חרבות ברזל).
מלאי בניינים בתכנון ובהקמה	2,169,012	58,351	1,930,406	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות בפרויקט בהקמה, בעיקר מידטאון ירושלים בסך כ-22 מיליון ש"ח וכן מהחלטת החברה על שיווק חלק משטחי המשרדים ולפיכך סיווג 44,607 מ"ר משרדים (כ – 70% משטחי המשרדים) בפרויקט מידטאון ירושלים למלאי מקרקעין חלף נדלן להשקעה בסך כ-139 מיליון ש"ח . להרחבה ראה ביאור 4יד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	-	3,516	-	---
סך הכל נכסים שוטפים	**3,556,787**	**1,559,116**	**3,110,251**	
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו	1,318,696	1,058,230	1,132,153	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווחי חברות מוחזקות ראה להלן בסך של כ- 219 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	1,129,299	2,193,548	745,280	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט דובנוב בסך כ-356 מיליון ש"ח, להרחבה ראה ביאור 4כ' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
נדל"ן להשקעה	2,827,055	2,467,198	2,580,068	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו לרכישת קרקע בדובנוב בסך כ-114 מיליון ש"ח ובמגרש 306 שדה דב בסך כ-137 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאורים 4כ' ו-4טו' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024, בהתאמה.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	16,237	5,153	9,898	---
רכוש קבוע	635,512	608,694	619,035	---
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	1,113	1,107	1,166	---
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	5,266	5,133	5,138	---
נכסי זכות שימוש	414,449	297,857	292,518	מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה. הגידול נובע בעיקר מהפעלת מלון חדש במהלך התקופה, מלון שלום בירושלים.
חייבים ויתרות חובה	8,428	11,175	8,170	---
נכסי מסים נדחים	46,098	66,208	51,192	---
השקעות ונכסים אחרים	26,775	37,934	26,590	---
סך הכל נכסים לא שוטפים	**6,428,928**	**6,752,237**	**5,471,208**	
סך הכל נכסים	**9,985,715**	**8,311,353**	**8,581,459**	

	ליום 30.09.2024 אלפי ש"ח	ליום 30.09.2023 אלפי ש"ח	ליום 31.12.2023 אלפי ש"ח	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2023
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,782,422	2,669,943	2,830,418	---
חלויות שוטפות של אגרות חוב	268,899	88,183	88,262	הגידול ביתרה נובע בעיקר מסיווג אג"ח סדרה ז' לזמן קצר, עקב פירעון של 30% מהסדרה שנקבע ליום 30 ביוני 2025.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	19,716	15,703	15,542	
ספקים	41,790	51,017	28,303	---
זכאים ויתרות זכות	128,989	70,413	61,291	הגידול בזכאים נובע בעיקר מפקדונות מדיירים בדיור מוגן כפר שמריהו, מגידול בריבית לשלם בגין אג"ח סדרה ח' ואג"ח סדרה ז' של החברה, ומגידול בגין רישום הפרשה למענק בעלי שליטה בהתאם לתנאי הכהונה של בעלי השליטה ומדיניות התגמול של החברה.
התחייבות למתן שירותי בנייה	4,415	6,045	6,540	---
התחייבות בגין מסים שוטפים	11,951	14,209	10,511	---
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה	74,832	23,818	41,480	הגידול נובע בעיקר מגידול בגין מקדמות מלקוחות בפרויקט שדה דב.
הלוואות מאחרים	3,411	2,826	2,841	---
סך הכל התחייבויות שוטפות	**3,336,425**	**2,942,157**	**3,085,188**	
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	1,958,817	1,270,343	1,119,006	הגידול ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך של כ- 355 מיליון ש"ח בגין פרויקט בית הנערה מזמן קצר לזמן ארוך בעקבות הארכת מועד פרעון ההלוואה, ממיון הלוואה בסך של כ-210 מיליון ש"ח בגין פרויקט לפיד מזמן קצר לזמן ארוך בעקבות הארכת מועד פרעון ההלוואה ומהלוואה חדשה בסך של כ-356 מיליון ש"ח בגין פרויקט דובנוב.
הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות	25,802	21,925	26,934	---
אגרות חוב	747,502	791,317	787,948	---
התחייבות בגין חכירה	429,632	303,852	301,193	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.
התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך	2,565	15,600	3,562	---
התחייבויות לא שוטפות אחרות	9,713	10,819	11,685	---
התחייבות מסים נדחים	164,695	170,055	190,185	---
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	**3,338,726**	**2,583,911**	**2,440,513**	
סך הכל הון (כולל המיעוט)	3,310,564	2,785,285	3,055,758	---
סך הכל התחייבויות והון	**9,985,715**	**8,311,353**	**8,581,459**	

<u>הון עצמי</u>

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 בספטמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ-2,376 מיליון ש"ח וכ-2,229 מיליון ש"ח, בהתאמה.

<u>הון חוזר</u>

ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה הון חוזר חיובי בדוח המאוחד בסך של כ-220 אלפי ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים כמפורט לעיל. בדוח סולו לחברה יש הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.5 לדוח זה.

ב.2. תוצאות הפעילות

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.9		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023
	2024	2023	2024	2023	2023	
הכנסות:						
השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	59,215	52,725	20,362	19,789	71,822	---
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	6,192	26,540	1,074	3,070	29,812	הקיטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בגין הכנסות מכירת יחידות קרקע המיוחסות לפרויקט המשרדים ברמת השרון ומכירת זכויות בצוק הצפוני בתקופה מקבילה אשתקד.
הכנסות ממכירת דירות מגורים	59,332	72,134	17,859	17,903	85,170	היתרה בתקופה ובתקופה מקבילה אשתקד נובעת ממכירות בפרויקט אחד העם (כ- 59 מיליון ש"ח וכ– 72 מיליון ש"ח, בהתאמה)
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין	19,055	16,393	6,369	5,141	22,705	---
הכנסות מדמי ניהול	-	-	-	-	3,099	---
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון	229,523	232,079	85,563	85,084	309,908	---
הכנסות שיווק ותיווך	18,014	15,425	10,578	2,284	20,754	---
הכנסות ממתן שירותי בנייה	3,123	3,328	1,334	1,280	4,149	---
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	32,012	22,928	845	6,703	86,892	הגידול בתקופה הרלוונטית נבע בעיקר מעלית ערך בסך של כ- 25 מיליון ש"ח בעקבות המלצה של הוועדה המקומית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בניה במתחם פרויקט בית יורוקום לעומת הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 שנבעו בעיקר מעלית ערך בסך של כ-15 מיליון ש"ח מחמאם אילת.
הכנסות אחרות	706	172	-	-	152	---
סך הכל הכנסות	427,172	441,724	143,984	141,254	634,463	
הוצאות ועלויות:						
עלות השכירות	31,003	27,949	12,490	9,942	37,885	---
עלות מכירת מלאי מקרקעין	6,118	8,215	3,623	1,317	9,311	---
עלות מכירת דירות מגורים	42,812	47,645	13,433	10,419	56,409	---
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	190,297	225,752	76,783	79,563	277,745	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.
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	37,776	33,302	23,449	8,830	23,502	ירידה בשווי נדל"ן להשקעה לתקופה הרלוונטית נובע בעיקר כתוצאה מהיוון עליות מימון שהוונו לנכסים והורדה לרווח והפסד.
הוצאות בגין שירותי בנייה	3,123	3,328	1,334	1,280	4,149	---
הוצאות הנהלה וכלליות	45,272	34,547	12,953	12,342	45,938	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מהפרשה למענק צפוי ליו"ר ומנכ"ל בהתאם לתנאי הכהונה ולמדיניות התגמול של החברה (כ-6 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-0 מיליון ש"ח אשתקד).
הוצאות שיווק ומכירה	28,165	26,460	9,984	9,186	34,025	---

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.9		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023
	2024	2023	2024	2023	2023	
הוצאות אחרות	395	-	395	(197)	2,185	---
סך הכל הוצאות ועלויות	384,961	407,198	154,444	132,682	491,149	
רווח תפעולי	**42,211**	**34,526**	**(10,460)**	**8,572**	**143,314**	
הפסד בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	13,620	(162,383)	36,334	5,749	(152,595)	הרווח משערוך השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נובע בעיקר מעליית ערך בגין השקעה במניות נורסטאר, בתקופה מקבילה אשתקד ההפסד נבע מהשקעה במניות נורסטאר ובמניות אלרוב (אשר נמכרו ברבעון הראשון לשנת 2024).
הכנסות מימון	25,363	43,303	5,974	20,848	61,719	---
הוצאות מימון	(86,773)	(84,846)	(29,103)	(30,138)	(111,059)	---
(הפסד) רווח לאחר מימון	**(5,579)**	**(169,400)**	**2,745**	**5,031**	**(58,621)**	
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	219,595	21,318	172,442	4,648	34,848	הגידול ברווחי חברות מוחזקות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בפרויקט ורטיקל סיטי ובאיי סי אר: בפרויקט ורטיקל סיטי (סך של כ-86 מיליון ש"ח והפסד של כ-24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) הנובעים בעיקר כתוצאה מעליית שווי שנרשמה לאור החלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם, ומאיי סי אר (סך של כ-99 מיליון ש"ח וכ-32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) הנובעים בעיקר כתוצאה מעסקת כלל, להרחבה ראה באור 4כו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**214,016**	**(148,082)**	**175,187**	**9,679**	**(23,773)**	
מסים על ההכנסה	2,203	22,549	(2,954)	(1,437)	(2,420)	---
רווח (הפסד) לתקופה	**216,219**	**(125,533)**	**172,233**	**8,242**	**(26,193)**	
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	(7,138)	6,796	(7,938)	3,954	9,261	הקיטון בהפרשי תרגום ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מפעילות פרויקט ברוסיה.
רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס	-	(669)	-	(669)	(856)	---
סך הכל (הפסד) רווח כולל	**209,081**	**(119,406)**	**164,295**	**11,527**	**(17,788)**	

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

נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להישאר כזו בטווח הזמן המיידי ככל שלא תהיה הסלמה נוספת של המלחמה וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבים בהם נמצאים הפרויקטים השונים. נכון למועד פרסום הדוח, לא חלה הרעה בקצב המכירות בפרויקטים של החברה וכן לא חלה הרעה בתנאי האשראי המוצעים לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה.

יחד עם זאת, מלחמת חרבות ברזל הביאה עימה מחסור בכח אדם מקצועי באתרי בנייה וכן להתייקרות של חומרי הגלם הנדרשים לצורך הקמת הפרויקטים, באופן אשר עשוי להעלות את עלויות הביצוע בפרויקטים אשר טרם נחתם לגביהם הסכם ביצוע קבלני, או בפרויקטים בהם הסכם הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה ובאופן אשר עשוי להאריך את מועד סיום הפרויקטים. כמו כן, הביאה מלחמת חרבות ברזל לעליית האינפלציה, אשר מביאה לשימור סביבת ריבית גבוהה. לאור התייקרויות עלויות הביצוע, החברה עדכנה את עלויות הביצוע בפרויקטים בשיווק שטרם התקשרה בהם בהסכם עם קבלן מבצע אך מנגד אומדני ההכנסות של החברה בפרויקטים עודכנו אף הם, לאור עליית מחירי המכירה, בהתבסס על מכירות בפועל של יח"ד בפרויקטים השונים (ראו גם סעיף א' לעיל) ולפיכך הגם שחלה התייקרויות כאמור בעלויות הביצוע, ההשפעה על הרווח הגולמי הצפוי אינה מהותית.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לחזיתות נוספות, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה במהלך 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. לאחר תאריך המאזן חלה ירידה במספר המפונים המתגוררים בבתי המלון בהתאם חלק ממלונות החברה צפויים לשוב לפעילות שגרתית חלף אירוח המפונים, ובמצב זה, 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. בנוסף, חברת המלונות ממתינה לעדכונים בדבר השתתפות המדינה בעלויות שיפוץ מלונות אשר ארחו מפונים, וסביר שהדבר יבוא לידי ביטוי בדוחותיה הבאים של חברת המלונות.

ביחס לתחום הנכסים המניבים של החברה – נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד פרסום הדו"ח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על שיעורי התפוסה ו/או על ביצוע תשלומי שכירות שוטפים על ידי שוכרי הנכסים.

התארכות נוספת של הלחימה ו/או הרחבת המלחמה בחזיתות נוספות בעצימות גבוהה, 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 באופן שעלול להוביל לעיכוב בסיום הפרויקטים ומסירתם לרוכשים; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או עזיבת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/משרדים/ השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (10) השפעה על התיירות הפנים ארצית והתיירות הנכנסת באופן שישפיע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות ורווחיות תחום זה.

יצויין כי על אף מלחמת חרבות ברזל ועל אף האמור לעיל, החל מתחילת השנה ועד לסמוך לפרסום הדוח נחתמו חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 369 יח"ד בהיקף כולל של כ- 2.3 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. כמו כן, נמכרו שטחי משרדים נוספים בפרויקט ורטיקל סיטי ומידטאון ירושלים בהיקף של כ-213 מיליוני ש"ח כולל מע"מ.

ב.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמה לסך של כ- 208 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-200 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, עליה של כ- 8 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-595 מיליון ש"ח ועלייה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-240 מיליון ש"ח. מנגד, מרווח נקי בסך של כ-216 מיליון ש"ח, שערוך הלוואות מאחרים בסך כ-50 מיליון ש"ח, עלייה בזכאים ויתרות זכות בסך כ-51 מיליון ש"ח ופחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה בסך כ-42 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ-402 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים נבע בעיקר מרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה נטו בסך של כ-412 מיליון ש"ח, ממתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני נטו ממס בסך כ-55 מיליון ש"ח ומרכישת רכוש קבוע בסך כ-38 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ- 504 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-798 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ-226.5 מיליון ש"ח, מקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים נטו בסך כ-127 מיליון ש"ח ומהשקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-92 מיליון ש"ח (בעיקר 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- 183 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-914 מיליון ש"ח.

ב.5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. 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 שדה דב, 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-2,988 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-2,333 מיליון ש"ח.
7. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-34 מיליון ש"ח.
8. הנפקה פרטית של מניות לגופים מוסדיים בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 16ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה[3] 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 30.09.2024 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2024
.1	**בנק מקומי**[4]	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של בין 60%- 100%	מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה (כולל פרויקט ריינבו, ת"א)	2,354,449	(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 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 30.09.24 הוא כ-23.8%- תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.24 הוא כ-67%- תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.24 עומד על כ- 2,376 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- 30.3%- תקין. (ה) לא חל שינוי כאמור.
.2	**בנק מקומי**	חברה מוחזקת בשיעור של 55.9% המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי	838,310	801,510	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 ההלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.09.24 הוא כ-23.8%- תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.24 הוא כ-67% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.24 עומד על כ- 2,376 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- 30.3% - תקין (ה) חל שינוי עם כניסת כלל ביטוח לפרויקט ורטיקל סיטי, בהסכמת הבנק.
.3	**בנק מקומי**	חברה מוחזקת בשיעור של 80% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	650,000	638,442	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.

[3] הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 15-104 : אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברנע 2021.

[4] ביום 10 באוקטובר 2024התקשרה החברה עם הבנק המקומי במכתב התניות חדש והכל כמפורט בדוח המיידי של החברה מיום 13 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01610154) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ההתניות הפיננסיות המפורטות בטבלה הינן בהתאם למכתב ההתניות החדש. לעיקרי השינויים בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה ראו פירוט להלן.

ISRAELCANADA

6.ב התקשרות במכתב אמות מידה פיננסיות עם הבנק

בהמשך לאמור לעיל בקשר עם התחייבות החברה כלפי בנק מקומי אשר העמיד הלוואות לחברה ולחברות מוחזקות של החברה, ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרו החברה והבנק האמור בהסכם המעדכן את התחייבויות החברה כלפיו (להלן: "מכתב התניות החדש") כאשר עיקר השינויים בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה מפורטים להלן:

התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות הישנות (קרי, עובר להתקשרות במכתב ההתניות החדש)	ההתחייבויות הפיננסיות/התחייבויות אחרות החדשות (קרי, בהתאם להתקשרות במכתב התניות החדש)	הערות
סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 700 מיליון ש"ח.	סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 1,200 מיליון ש"ח.	הבדיקה תעשה על בסיס הדוחות הרבעוניים/שנתיים, סולו או מאוחד (לפי העניין); אי עמידה באמות המידה המפורטות במשך 2 רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי
ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 17% מ**סך המאזן** של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).	ללא שינוי	
יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן **ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו)** של החברה לא יפחת מ-30%	יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן **ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו)** של החברה לא יפחת מ-37.5%	
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% מ**סך המאזן** של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).	ללא שינוי	

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

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

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

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים המתמשך מפעילות שוטפת

		דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.09.2024 (במיליון ש"ח)	מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.09.2024 (במיליון ש"ח)
הון חוזר	הון חוזר	220	25
	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	220	25
תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת		(402)	1

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

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024 (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	סך הכל (מיליוני ש"ח)
נכסים שוטפים	3,556	-	3,556
התחייבויות שוטפות	3,336	-	3,336
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	220	-	220

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ותזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים, והון חוזר חיובי במאוחד ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים במאוחד ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) (בהתאם

לעמדה משפטית מספר 105-27 : "גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי" שפורסם על ידי הרשות לניירות ערך ביום 1 באפריל 2014 כפי שעודכנה מעת לעת).
יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים מזומנים המתמשך השלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים, 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-315 מיליוני ש"ח, לחברה הון חוזר חיובי בדוח מאוחד וכן הון חוזר חיובי בדוח סולו לתקופה של 12 חודשים, לאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה ההנחות העיקריות שלו מפורטות להלן :

- החברה מעריכה כניסה לליווי בפרויקטים קנדה בסיטי תל-אביב ובפרויקט מידטאון ירושלים עד סוף רבעון ראשון לשנת 2025.
- החברה מעריכה כי בשנתיים הקרובות לא תידרש 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 מיידיים מיום 21 באפריל 2024 ומיום 25 ביוני 2024[5]).
- 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%.
- יתרת קרן אג"ח (נטו) של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 בסכום זהה 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 בממוצע 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, 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 לגורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 לדוח ברנע 2023 והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל כאמור בדוח זה לעיל ועליית הריבית והאינפלציה, אף באופן מהותי.

ב.8. דיון בגורמי סיכון

במהלך שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.0%. מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 4%.

לאור עליית הסביבה האינפלציונית בנק ישראל העלה את שיעור הריבית על מנת לבלום את עליות המחירים ושיעור ריבית הפריים עלה מ-1.6% ומ-4.75% (בסוף שנת 2021 וסוף שנת 2022, בהתאמה) ל- 6.25% בסוף שנת 2023. בינואר 2024 לאור ירידת סביבת האינפלציה ומתוך רצון של בנק ישראל לייצב השווקים והפחתת אי הוודאות לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית הוריד בנק ישראל את הריבית ב- 0.25%, בהתאם להודעת בנק ישראל המשך המגמה של הורדת הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. על פי תחזית בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 3.2%, על רקע סביבה מקומית אינפלציונית יותר מאשר ההערכה מחודש יולי 2024, בין היתר בשל עדכון הנחות בנק ישראל לגבי עצימות המלחמה. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 3.8% (לעומת 3.0% בתחזית מחודש יולי 2024), ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי להתמתן ל-2.8%. לנוכח חוסר הודאות הגיאופוליטי ועליית ההסתברות לתרחישים ביטחוניים משמעותיים, הסיכון לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה והסיכון לתחזיות האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה נוטה כלפי מעלה.

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

<u>השפעת עליית הריבית</u>:

[5] מס' אסמכתא 2024-01-044592 ומס' אסמכתא 2024-01-064083, בהתאמה, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

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 30 בספטמבר 2024 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-3.9 מיליארד ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2023- 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 ההוגן של הנדל"ן להשקעה שבידי החברה. להרחבה ראה גם באור 12ו' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023.

<u>השפעת עליית האינפלציה:</u>

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הקמת הפרויקטים מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn- Key). ההסכמים עם הקבלנים הראשים הינם לרוב הסכמים פאושלים וצמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, לעלייה במדד תשומות הבניה (עליה של כ-4.8% בשנת 2022, כ-2.0% במהלך שנת 2023 וכ- 2.3% בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 שכר הדירה מהם צמודות אף הן למדד במחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגינן.

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

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

<u>שוק הדיור בישראל</u>[6]

בשבועות הראשונים 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.

מהשוואת מחירי העסקאות בשוק הנדל"ן שבוצעו בחודשים אוגוסט-ספטמבר 2024 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יולי-אוגוסט 2024, נמצא כי מחירי הדירות ירדו בכ-0.1% .

מהשוואת העסקאות בשוק הנדל"ן שבוצעו בחודשים אוגוסט-ספטמבר 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד, נמצא כי מחירי הדירות עלו בכ-6.1% .

באזור המרכז וספציפית בתל-אביב שינויי המחירים בחודשים אוגוסט-ספטמבר 2024 בהשוואה ליולי-אוגוסט 2024, ירדו בכ-(0.7%) באזור המרכז וכ-(0.1%) בתל אביב בפרט.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף ב.8 לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם המלחמה,

[6] כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך חודשים אוקטובר-נובמבר 2024.

ISRAELCANADA

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.

ב.9. פרטים בנוגע להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותית בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

זיהוי נושא הערכה	תיאור	חלק החברה בשרשור סופי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (חלק החברה)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (חלק החברה)	השינוי בשווי הנכס שנרשם בדוח רווח והפסד לשנה (חלק החברה) בניכוי מס	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה (ש"ח)
				באלפי ש"ח					
ורטיקל סיטי בע"מ (משולש הבורסה)	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף כולל של כ- 175 אלף שטח עילי (207 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר. תוספת זכויות נוספות לבניה ותעסוקה של כ- 154,440 מ"ר, תוספת זכויות בניה למסחר של כ- 5,724 מ"ר ותוספת זכויות בניה למבני ציבור של כ- 13,449 מ"ר.	55.9%	30/09/2024	454,353	566,826	86,604	קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	שיטת ההשוואה	תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר ובגין תוספת זכויות בניה לתעסוקה 6,250 ש"ח למ"ר מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר לקומות קרקע ו 14,000 ש"ח למ"ר לקומות עליונות דיור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,100 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח): 5,600 ש"ח למ"ר לשווי התווסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

ג.1 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

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

ג.2 שימוש באומדנים קריטיים

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

ד. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.09.2024:

	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
מועד הנפקה	יוני 2019	ינואר 2021 אפריל 2021	יוני 2024
שווי נקוב במועד ההנפקה	196,587,000 ש"ח ע.נ שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.נ. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2022)	228,962,000 ש"ח
שווי נקוב ליום 30.09.2024	19,658,700 ש"ח (סך של כ-50,004 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	307,986 ש"ח	8,324,620 ש"ח	4,217,342 ש"ח
יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.09.2024	19,922,598 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 45,167 ש"ח המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	778,521,072 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 57,415,440 ש"ח המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	230,806,829 ש"ח
שווי בבורסה ליום 30.09.2024	19,951,615 ש"ח	815,613,030 ש"ח	235,098,182 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 30.09.2024	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 פירעונן הסופי ביום 31 במאי 2025.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)	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 וריבית)	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 ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
			מחברת מעלות S&P לאגרות החוב סדרה ח'
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---	---	---
פרטים בדבר הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389222; 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: 03-6389222; 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: 03-6389222; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il.

ד.2. **<u>עמידה בהתחייבויות</u>**

נכון ליום 30 בספטמבר 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 30.09.2024 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2024 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה
אגרות חוב (סדרה ו')	החברה (יוני 2019)	196,587	19,922 (מזה סכום של 50 המוחזקים על ידי חברה בת בעלות 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 הענין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 2,376 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,535 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 67%.
אגרות חוב (סדרה ז')	החברה (ינואר 2021)	838,418	842,249 (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 63,681 המוחזקים על ידי חברה בת בעלות 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 הענין)	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 2,376 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,535 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 67%.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2024 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2024 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה
אגרות חוב (סדרה ח')	החברה (יוני 2026)	228,962	230,807	• 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", משמען: 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 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.	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 2,376 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 3,535 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 67%. ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו לעיל: כ- 3,310 מיליון ש"ח. מאזן מאוחד כהגדרתו לעיל: כ- 9,589 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 34.5%.

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:

26 בנובמבר 2024

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

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופה של תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 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. <u>רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)</u>

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

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%	שנת 2024			שנת 2023	שנת 2022
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
	נתונים כספיים במטבע הפעילות				
	עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)				
סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	169.7	169.7	169.7	169.7	169.7
סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר	44.1	44.1	44.1	44.1	44.1
סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	---	---	---	---	---
גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד	(207.5)	(207.5)	(207.5)	(207.5)	(213.8)
סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	---	---	---	---	
סה"כ עלות מצטברת	6	6	6	6	---
	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
סה"כ עלויות בגין קרקע <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	---	---	---	---	---
סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	---	---	---	---	---
סה"כ עלויות בגין בניה <u>שטרם הושקעו</u> (אומדן)	---	---	---	---	---
סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)	---	---	---	---	---
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	---	---	---	---	---
מועד השלמה צפוי	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר.	

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

	פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				
	שנת 2024			שנת 2023	שנת 2022
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
	נתונים כספיים באלפי ש"ח				
	<u>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</u>				
היחידות הנמכרות (מגורים)[1]	---	---	---	---	---
היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א'[2]	---	---	---	---	---
היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב'[3]	-	-	7	37 (*)	---
	<u>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):</u>				
מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים	---	---	---	---	--
מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים	---	---	600	600	--
	<u>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</u>				
היחידות הנמכרות מגורים	587	587	587	587	588
היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')	182	182	182	182	191
היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')	44	44	44	37	--
	<u>שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):</u>				
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)	972,905	972,905	1,005,257	1,005,257	1,012,705
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	450,590	450,590	450,590	446,400	430,745
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)	98%	98%	98%	98%	98%
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)	34%	34%	34%	34%	32%
	<u>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:</u>				
יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*	13	13	13	13	12
יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*	730	730	730	737	774

[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 15ה 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 2024			שנת 2023	שנת 2022
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
	נתונים כספיים באלפי ש"ח				
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)[4]	6,258	6,258	6,258	6,283	---
***	***	***	***	***	***
מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח	מגורים: -- משרדים שלב ב': 18-	מגורים: -- משרדים שלב ב': -	מגורים: -- משרדים שלב ב': -	מגורים: - - משרדים שלב ב': 7	ל.ר
מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)	מגורים: -- משרדים שלב ב': -- 694	מגורים: -- משרדים: - -	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: 600	ל.ר

* 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):

	פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	שנת 2024 רבעון 3	 רבעון 2	 רבעון 1	שנת 2023	שנת 2022
עלויות שהושקעו בפועל	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	87,884	84,850	82,870	81,015	76,013
	עלויות מצטברות בגין בניה	---	---	---	---	---
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	195,457	173,550	152,604	130,960	47,917
	עלויות מצטברות אחרות	---	---	---	---	---
	סה"כ עלות מצטברת	**1,545,603**	**1,520,662**	**1,497,736**	**1,474,237**	**1,386,192**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	1,545,603	1,520,915	1,497,736	1,474,237	1,386,192
עלויות צפויות להשקעה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	64,137	56,820	57,384	57,384	49,993
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	824,845	820,945	820,945	820,945	775,650
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	190,260	137,801	137,801	137,801	217,735
	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	134,044	113,648	113,648	113,648	130,099
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	1,213,286	1,129,777	1,129,777	1,129,777	1,173,476
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	8%	8%	8%	8%	7%

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

פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)		שנת 2024			שנת 2023	שנת 2022
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	18	37	35	121	---
	יחידות דיור (מ״ר)	2,229	4,454	4,489	11,785	---
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע״מ)	יחידות דיור	82,575	82,933	82,206	77,703	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	יחידות דיור (#)	211	193	156	121	---
	יחידות דיור (מ״ר)	22,957	20,728	16,274	11,785	---
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע״מ)	יחידות דיור	80,070	79,800	78,946	77,703	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע״מ	3,919,812	3,827,581	3,827,581	3,827,581	---
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע״מ	1,838,163	1,654,103	1,284,720	915,696	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	44%	40%	32.5%	25%	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	269	287	324	359	---
	יחידות דיור (מ״ר)	23,158	25,387	29,841	34,330	---
	שטחי מסחר (מ״ר)	1,610	1,610	1,610	1,610	---
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.09.2024) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי		866,182	909,380	995,109	1,097,505	---
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)		4	8	12	27	---
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע״מ)		95,855	86,529	82,456	82,379	---

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

3. זכויות המגורים המסווגת כמלאי במידטאון ירושלים

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

	פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	שנת 2024			שנת 2023	שנת 2022
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו בגין	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	306,650	306,650	306,650	306,650	306,650
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	39,544	39,486	26,309	25,606	25,291
	עלויות מצטברות בגין בניה	54,929	47,865	38,987	34,730	17,274
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	53,768	45,618	38,791	33,275	15,219
	עלויות מצטברות אחרות	--	--	--	--	--
	סה״כ עלות מצטברת	**454,891**	**439,619**	**410,737**	**400,261**	**364,434**
	סה״כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	454,891	439,619	410,737	400,261	ל.ר
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-	-	-	ל.ר
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	199,248	179,890	193,067	193,770	ל.ר
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	815,305	717,951	726,829	731,086	ל.ר
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	140,314	95,388	95,388	95,388	ל.ר
	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	150,316	196,617	196,617	196,617	ל.ר
	סה״כ עלות שנותרה להשלמה	1,305,183	1,189,845	1,211,901	1,216,861	ל.ר
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	8%	7%	6%	5%	ל.ר

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט[5]:

פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)		שנת 2024			שנת 2023	שנת 2022
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	12	28	31	*125	---
	יחידות דיור (מ״ר)	648	1,672	1,791	6,768	---
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע״מ)	יחידות דיור	77,244	70,617	67,927	64,808	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	יחידות דיור (#)	195	183	155	*125	---
	יחידות דיור (מ״ר)	10,829	10,181	8,509	6,768	---
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע״מ)	יחידות דיור	66,976	66,325	65,482	64,808	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע״מ	2,875,640	2,777,543	2,777,543	2,777,543	---
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע״מ	725,312	675,223	557,186	438,619	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	28%	26%	22.4%	18%	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	497	509	537	567	---
	יחידות דיור (מ״ר)	32,106	32,754	34,426	36,167	---
	שטחי מסחר (מ״ר)	---	---	---	---	---
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.09.2024) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		326,707	321,961	318,143	**327,959	---
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)		8	9	10	27	---
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע״מ)		77,543	73,649	68,130	67,470	---

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

**סווג מחדש.

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

[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.

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

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

	קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	שנת 2024			שנת 2023	שנת 2022
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	297,340	297,340	297,340	*297,340	*297,340
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	22,343	22,343	22,243	22,243	22,243
	עלויות מצטברות בגין בניה	13,811	12,473	10,196	9,734	5,428
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	51,565	47,225	43,736	40,241	25,125
	עלויות מצטברות אחרות	--	--	--	--	--
	סה"כ עלות מצטברת	385,059	379,381	375,515	*369,558	*350,135
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) כולל התחייבות לשירותי בניה	--	--	--	--	--
עלויות עתידיות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

*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 ללייווי 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 להמחשה בלבד

ISRAELCANADA

ורטיקל, רמת גן

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2024

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5-6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	15-38

Deloitte.

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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומיידיים), 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- 11.59% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-53.68% וכ-59.46% בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 280,963 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו של כ- 68,013 אלפי ש"ח וכ- 10,691 אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

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

תל-אביב, 26 בנובמבר, 2024

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

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	207,763	144,062	200,389
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	107,159	87,853	94,889
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	32,048	71,453	62,081
חייבים ויתרות חובה	273,804	81,576	98,262
מלאי מקרקעין	703,972	1,058,624	682,030
חייבים מס הכנסה	10,096	6,888	18,538
חייבים ויתרות חובה בגין מלונות	52,933	46,793	23,656
מלאי בניינים בתכנון ובהקמה	2,169,012	58,351	1,930,406
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	-	3,516	-
סה"כ נכסים שוטפים	3,556,787	1,559,116	3,110,251
נכסים לא שוטפים			
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	1,318,696	1,058,230	1,132,153
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	1,129,299	2,193,548	745,280
נדל"ן להשקעה	2,827,055	2,467,198	2,580,068
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	16,237	5,153	9,898
רכוש קבוע	635,512	608,694	619,035
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	1,113	1,107	1,166
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	5,266	5,133	5,138
נכסי זכות שימוש	414,449	297,857	292,518
חייבים ויתרות חובה	8,428	11,175	8,170
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	-	-	-
נכסי מסים נדחים	46,098	66,208	51,192
השקעות ונכסים אחרים	26,775	37,934	26,590
סה"כ נכסים לא שוטפים	6,428,928	6,752,237	5,471,208
סה"כ נכסים	9,985,715	8,311,353	8,581,459

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,782,422	2,669,943	2,830,418
חלויות שוטפות של אגרות חוב	268,899	88,183	88,262
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	19,716	15,703	15,542
ספקים	41,790	51,017	28,303
זכאים ויתרות זכות	128,989	70,413	61,291
התחייבות בגין מסים שוטפים	11,951	14,209	10,511
התחייבות למתן שירותי בנייה	4,415	6,045	6,540
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון ובהקמה	74,832	23,818	41,480
הלוואות מאחרים	3,411	2,826	2,841
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,336,425	2,942,157	3,085,188
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	1,958,817	1,270,343	1,119,006
הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות	25,802	21,925	26,934
אגרות חוב	747,502	791,317	787,948
התחייבות בגין חכירה	429,632	303,852	301,193
התחייבויות מסים נדחים	164,695	170,055	190,185
התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך	2,565	15,600	3,562
התחייבויות לא שוטפות אחרות	9,713	10,819	11,685
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	3,338,726	2,583,911	2,440,513
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה			
הון מניות	3,226	3,026	3,226
פרמיה על מניות	1,110,527	941,186	1,110,527
קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	30,491	30,491	30,491
עודפים	1,322,605	1,071,166	1,153,125
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	(73,164)	(68,954)	(66,792)
קרנות הון אחרות	(17,081)	(1,240)	(1,427)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה	2,376,604	1,975,675	2,229,150
זכויות שאינן מקנות שליטה	933,960	809,610	826,608
סה"כ הון	3,310,564	2,785,285	3,055,758
סה"כ התחייבויות והון	9,985,715	8,311,353	8,581,459

26 בנובמבר, 2024

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	59,215	52,725	20,362	19,789	71,822
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	6,192	26,540	1,074	3,070	29,812
הכנסות ממכירת דירות מגורים	59,332	72,134	17,859	17,903	85,170
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין	19,055	16,393	6,369	5,141	22,705
הכנסות מדמי ניהול	-	-	-	-	3,099
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון	229,523	232,079	85,563	85,084	309,908
הכנסות שיווק ותיווך	18,014	15,425	10,578	2,284	20,754
הכנסות ממתן שירותי בנייה	3,123	3,328	1,334	1,280	4,149
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	32,012	22,928	845	6,703	86,892
הכנסות אחרות	706	172	-	-	152
סה"כ הכנסות	427,172	441,724	143,984	141,254	634,463
הוצאות ועלויות:					
עלות השכירות	31,003	27,949	12,490	9,942	37,885
עלות מכירת מלאי מקרקעין	6,118	8,215	3,623	1,317	9,311
עלות מכירת דירות מגורים	42,812	47,645	13,433	10,419	56,409
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	190,297	225,752	76,783	79,563	277,745
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	37,776	33,302	23,449	8,830	23,502
הוצאות ממתן שירותי בנייה	3,123	3,328	1,334	1,280	4,149
הוצאות הנהלה וכלליות	45,272	34,547	12,953	12,342	45,938
הוצאות שיווק ומכירה	28,165	26,460	9,984	9,186	34,025
הוצאות אחרות	395	-	395	(197)	2,185
סה"כ הוצאות ועלויות	384,961	407,198	154,444	132,682	491,149
רווח (הפסד) תפעולי	42,211	34,526	(10,460)	8,572	143,314
שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	13,620	(162,383)	36,334	5,749	(152,595)
הכנסות מימון	25,363	43,303	5,974	20,848	61,719
הוצאות מימון	(86,773)	(84,846)	(29,103)	(30,138)	(111,059)
(הפסד) רווח לאחר מימון	(5,579)	(169,400)	2,745	5,031	(58,621)
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	219,595	21,318	172,442	4,648	34,848
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	214,016	(148,082)	175,187	9,679	(23,773)
מיסים על ההכנסה	2,203	22,549	(2,954)	(1,437)	(2,420)
רווח (הפסד) לתקופה	216,219	(125,533)	172,233	8,242	(26,193)
רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:					
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	(7,138)	6,796	(7,938)	3,954	9,261
(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	-	(669)	-	(669)	(856)
המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס					
סה"כ רווח (הפסד) כולל	209,081	(119,406)	164,295	11,527	(17,788)

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח (הפסד) נקי מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	194,480	(137,697)	170,870	4,100	(55,738)
זכויות שאינן מקנות שליטה	21,739	12,164	1,363	4,142	29,545
	216,219	(125,533)	172,233	8,242	(26,193)
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	188,108	(132,940)	163,513	6,845	(49,006)
זכויות שאינן מקנות שליטה	20,973	13,534	782	4,682	31,218
	209,081	(119,406)	164,295	11,527	(17,788)
רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
רווח (הפסד) נקי בסיסי:					
רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה	0.6029	(0.4551)	0.5297	0.0136	(0.1826)
רווח (הפסד) נקי מדולל:					
רווח (הפסד) נקי מדולל למניה	0.6029	(0.4551)	0.5297	0.0136	(0.1826)
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה	322,566	302,584	322,566	302,584	305,266
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל	322,566	302,584	322,566	302,584	305,266

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	3,226	1,110,527	30,491	(1,427)	(66,792)	1,153,125	2,229,150	826,608	3,055,758
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	194,480	194,480	21,739	216,219
קרן הון בגין הפרשי תרגום	-	-	-	-	(6,372)	-	(6,372)	(766)	(7,138)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	(6,372)	194,480	188,108	20,973	209,081
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	91,972	91,972
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	(15,654)	-	-	(15,654)	(283)	(15,937)
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(5,310)	(5,310)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	3,226	1,110,527	30,491	(17,081)	(73,164)	1,322,605	2,376,604	933,960	3,310,564

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (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	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	3,026	941,186	30,491	1,606	(74,306)	1,233,863	2,135,866	826,125	2,961,991
(הפסד) רווח לתקופה	-	-	-	-	-	(137,697)	(137,697)	12,164	(125,533)
קרן הון בגין הפרשי תרגום	-	-	-	-	5,352	-	5,352	1,444	6,796
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס	-	-	-	(595)	-	-	(595)	(74)	(669)
סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה	-	-	-	(595)	5,352	(137,697)	(132,940)	13,534	(119,406)
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	4,065	4,065
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	(2,251)	-	-	(2,251)	767	(1,484)
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(34,881)	(34,881)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	3,026	941,186	30,491	(1,240)	(68,954)	1,071,166	1,975,675	809,610	2,785,285

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 בספטמבר 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	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2024	3,226	1,110,527	30,491	(12,699)	(65,807)	1,151,735	2,217,472	921,601	3,139,073
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	170,870	170,870	1,363	172,233
קרן הון בגין הפרשי תרגום	-	-	-	-	(7,357)	-	(7,357)	(581)	(7,938)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-		(7,357)	170,870	163,513	782	164,295
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	11,972	11,972
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	(4,383)	-	-	(4,383)	(283)	(4,666)
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(114)	(114)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	3,226	1,110,527	30,491	(17,081)	(73,164)	1,322,605	2,376,604	933,960	3,310,564

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 בספטמבר 2023 (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	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2023	3,026	941,186	30,491	(646)	(72,294)	1,067,066	1,968,830	824,826	2,793,657
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	4,100	4,100	4,142	8,242
קרן הון בגין הפרשי תרגום	-	-	-	-	3,340	-	3,340	614	3,954
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממס	-	-	-	(595)	-	-	(595)	(74)	(669)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	(595)	3,340	4,100	6,845	4,682	11,527
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	897	897
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	193	193
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(20,988)	(20,988)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	3,026	941,186	30,491	(1,240)	(68,954)	1,071,166	1,975,675	809,610	2,785,285

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

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (נספח א')	(401,696)	(145,814)	(306,142)	(50,342)	(169,147)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(55,343)	(80,583)	(1,743)	(28,222)	(105,958)
החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	24,287	101,202	2,357	73,982	101,202
רכישת והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו	(412,636)	(132,069)	(343,903)	(33,663)	(182,058)
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	(22,881)	(4,814)	-	(1,938)	(9,559)
מכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	1,350	489,955	44	407	492,706
רכישת והשקעות רכוש קבוע	(38,077)	(55,843)	(19,758)	(11,302)	(71,377)
רכישת נכסים אחרים	(185)	(1,048)	(185)	-	(1,847)
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש	(126)	55,373	(61)	(25)	55,368
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה	(503,611)	372,173	(363,249)	(761)	278,477
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	226,517	-	-	-	-
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(15,936)	(1,484)	(4,664)	193	(1,385)
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	126,920	38,581	6,207	51,034	71,956
פירעון אגרות חוב ורכישה עצמית	(88,262)	(82,636)	-	(1,382)	(86,306)
הנפקת מניות, נטו	-	-	-	-	169,541
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(5,310)	(34,880)	(112)	(20,988)	(35,667)
קבלת הלוואה מאחרים	-	-	-	-	5,896
דיבידנד ששולם	(25,000)	(25,000)	-	-	(25,000)
פירעון הלוואות מאחרים	(2,214)	(20,189)	(168)	(526)	(21,203)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(9,694)	(10,538)	(1,211)	(3,395)	(14,348)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	91,972	4,065	11,972	897	4,065
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	798,305	289,742	628,306	199,358	286,600
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(183,459)	(444,179)	(53,037)	(122,478)	(467,629)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	913,839	(286,518)	587,293	102,713	(113,480)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(1,158)	(330)	(1,029)	17	(12)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	7,374	(60,489)	(83,127)	51,627	(4,162)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	200,389	204,551	290,890	92,435	204,551
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	207,763	144,062	207,763	144,062	200,389

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

נספח א' - מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	216,219	(125,533)	172,233	8,242	(26,193)
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(240,262)	(45,423)	(177,138)	(14,216)	(79,076)
(כולל הכנסות מימון, נטו), נטו ממס					
הפסד (רווח) מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	5,764	10,374	22,604	2,127	(63,390)
התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(13,620)	162,383	(36,334)	(4,958)	152,595
שערוך אגרות חוב	1,931	(482)	589	(5,319)	(102)
שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים	50,072	17,577	26,109	1,085	19,956
פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה	42,030	35,292	16,307	12,320	45,284
שערוך הלוואה מאחרים	1,652	339	(298)	(538)	1,146
מסים נדחים, נטו	5,582	(12,475)	2,951	21,984	22,671
	(146,851)	167,585	(145,210)	12,485	99,084
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עליה) ביתרת חייבים מס הכנסה	8,442	3,280	1,478	(11,311)	(8,348)
עליה (ירידה)במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין	33,352	(21,657)	5,639	(4,640)	(3,995)
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(50,741)	-	(16,018)	-	9,434
ירידה (עליה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין ובניינים בתכנון ובהקמה	30,033	(13,351)	44,298	(3,244)	(3,979)
עלייה (ירידה) בספקים	13,487	345	8,207	(2,378)	(22,369)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין מסים שוטפים	51,488	(13,840)	39,892	(967)	(26,458)
ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין מכירות (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)	38,471	51,484	13,033	10,234	60,700
	124,532	6,261	96,529	(12,306)	4,985
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)	193,900	48,313	123,552	8,421	77,876
רכישות והשקעות במלאי קרקעות	(595,596)	(194,127)	(429,694)	(58,763)	(247,023)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(401,696)	(145,814)	(306,142)	(50,342)	(169,147)

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:					
ריבית	194,861	194,383	63,804	75,123	268,176
מסים על ההכנסה	3,539	5,582	549	(6,698)	8,466
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:					
ריבית	2,958	3,081	419	822	4,084
מיסים על הכנסה	19,828	-	-	-	-

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כ ל ל י

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 שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

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

ליום 30 בספטמבר 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 בנכסי נדלן, הכירה החברה בירידת ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (לא כולל השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני).

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) מסים 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.

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:

	שער החליפין היציג של			מדד מחירים	מדד תשומות
	הדולר	היורו	הרובל	לצרכן ידוע	הבניה ידוע
	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 רובל)	(נקודות)	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים:					
ליום 30 בספטמבר 2024	3.710	4.1524	0.040	108.6	132.5
ליום 30 בספטמבר 2023	3.824	4.0531	0.042	111.4	129.5
ליום 31 בדצמבר 2023	3.627	4.0116	0.040	105	129.8
שיעורי השינוי:	%	%	%	%	%
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:					
ביום 30 בספטמבר 2024	2.29	3.51	(6.97)	3.043	2.08
ביום 30 בספטמבר 2023	8.67	7.99	(12.5)	3.24	1.72
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:					
ביום 30 בספטמבר 2024	(1.30)	3.29	(6.98)	1.31	0.99
ביום 30 בספטמבר 2023	3.35	0.86	-	0.91	(0.07)
לשנה שהסתיימה:					
ביום 31 בדצמבר 2023	3	6.89	(16.67)	(2.68)	1.96

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 מיישומו, 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 שישמשו 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.

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 רווח 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 הלוואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים יושמו 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).

החברה בוחנת את השפעת התיקונים ל- IFRS7, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומו, על הדוחות הכספיים.

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- IAS 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 מהגריעה 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 ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו.

התיקון ל-IFRS 9 בדבר גריעת התחייבויות חכירה יושם לגבי התחייבויות חכירה שסולקו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה.

החברה בוחנת את השפעת השיפורים השנתיים לתקני IFRS חשבואניים, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומו, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מכשירים פיננסים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

	ערך בספרים		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם	19,923	109,496	107,618
אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם	778,521	780,049	768,592
אגרות חוב סדרה ח' וריבית לשלם	230,807	-	-
	1,029,251	889,545	876,210

	שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם	19,672	107,853	107,236
אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם	753,664	756,756	717,561
אגרות חוב סדרה ח' וריבית לשלם	235,098	-	-
	1,008,434	864,609	824,797

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. מידטאון מסחר:

בהמשך לאמור בביאור 12ב'(4) 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 בספטמבר 2024 עומדת על סך של כ- 348 מיליון ש"ח.

ב. 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') כמפרט בביאור 4ה'.

ג. פרויקט שדה דב:

בהמשך לאמור בביאור 15כ' 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 (להלן: "חברת הפרויקט"), היתר חפירה ודיפון לפרויקט בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב. בחודש אפריל 2024 קבלן החפירה והדיפון החל בעבודות.

בנוסף, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 יתרת ההלוואה על הקרקע עומדת על סך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח, ומועד פרעונה הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2024. להרחבה בדבר התקשרות חברת הפרויקט בהסכם ליווי ראה באור 5ג'.

ד. משא ומתן לרכישת 100% מפעילות מלונות בראון:

בהמשך לאמור בביאור 15יד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, חברת המלונאות מנהלת משא ומתן לרכישת 100% מפעילות רשת המלונאות בראון. ביום 18 בספטמבר 2023, התקשרה קנדה מלונות עם צדדים שלישיים בשני מזכרי הבנות: האחד, לרכישת פעילות מלונות בראון בישראל ואילו השני לרכישת פעילות בראון ביוון (להלן יחד: "מזכרי ההבנות"), כמפורט להלן:

א. מזכר הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות למלונות בישראל ויוון ורכישת מותג בראון ביוון

מזכר הבנות בין ישראל קנדה מלונאות לבין צדדים שלישיים (יחד ולחוד: "המוכר/ים" או "המשכיר/ים") לפיו, כפוף להתקיימות תנאים מתלים והתקשרות בהסכמים מחייבים ,קנדה מלונות תתקשר בהסכמי שכירות עם המשכירים ביחס למלונות בתל - אביב ובירושלים (כלולים בחדרים המצוינים במזכר הפעילות העסקית בישראל שלהלן) וכן, קנדה מלונות תרכוש, ללא תמורה, את פעילות מלונות בראון ביוון, לרבות חברות התפעול של המלונות ו לרבות חתימה על הסכמי שכירות/ניהול בקשר עם 8 מלונות ברחבי יוון ,הכוללים כ1,076 חדרים . בנוסף תרכוש מאת המוכרים, ללא תמורה, את חברת הניהול הקיימת של מלונות "בראון " ביוון שהינה גם בעלת הזכויות במותג בראון ביוון ובגרמניה .
עוד הוסכם, כי כפוף להתקשרות בהסכמים מחייבים, תחולנה מגבלות מקובלות על העברת שליטה בקנדה מלונות וחברות התפעול.

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

ד. משא ומתן לרכישת 100% מפעילות מלונות בראון (המשך):

ב. מזכר הבנות לרכישת פעילות עסקית בישראל

מזכר הבנות בין קנדה מלונות לבין בראון הוטלס בע"מ ("הוטלס") ("מזכר הפעילות העסקית בישראל ") לפיו, כפוף להתקיימות תנאים מתלים והתקשרות בהסכמים מחייבים, קנדה מלונות תרכוש מהוטלס ומחברות המוחזקות על ידה את הפעילות העסקית בקשר עם עשרה מלונות ברשת מלונות Brown בתל-אביב וירושלים (וביחס למלונות הנ"ל בלבד) הכוללים כ- 779 חדרים, במצבם As-Is כולל הריהוט, ההשקעות והשיפורים שנעשו בהם, כשהם נקיים וחופשיים וכן תרכוש את הקניין הרוחני של הוטלס הכולל, בין היתר, את מותגי הרשת ("בראון", "לייטהאוס" ועוד) מערכת הזמנות, אתר האינטרנט, נכסים דיגיטליים ומועדון לקוחות, בתמורה לסך כולל של כ100- מיליון ש"ח כאשר סך של כ- 27 מיליון ש"ח ישולם במזומן והיתרה בדרך של נטילת/הסבת חוב לקנדה מלונות (להלן:"התמורה").
העסקה תהיה כפופה לתנאים מתלים מקובלים בעסקאות מהסוג הזה לרבות: התקשרות בהסכמים מחייבים; קבלת אישור בית משפט; קבלת אישורים מגורמים נוספים לרבות אישור הממונה על התחרות, הסכמות עם גוף מוסדי המחזיק במניות הוטלס בשיעור של 20% ועוד, וכן - השלמה של העסקאות ע"פ מזכר ההבנות בקשר עם הפעילות ביוון המפורטת להלן.

יצוין כי במזכרי ההבנות קיים מנגנון ניהול (חלף דמי שכירות) לתקופת מלחמת חרבות ברזל על פי מנגנון שהוסכם בין הצדדים ביחס למלונות ישראל וכן בכוונת קנדה מלונות ,ביחד עם הוטלס, להגיע להסכמה על מנגנוני הגנה מקובלים לעניין זה מול יתר המשכירים בישראל.

העסקאות על פי שני מזכרי ההבנות מותנות אחת בשנייה, וכן מותנות בהשלמת בדיקת נאותות, הגעה לסיכומים מסחריים וחתימה על הסכמים מפורטים ומלאים הנדרשים בהתאם לאמור לעיל.

בהתאם למזכרי ההבנות החל ממועד ההתקשרות במזכרי ההבנות ועד למועד התקשרות בהסכמים מחייבים או 45 ימים, לפי המוקדם, הוטלס ומי מטעמן לרבות המשכירים התחייבו שלא לנהל מו"מ ביחס לעסקאות נשוא מזכרי ההבנות. בכפוף להשלמת העסקאות נשוא מזכרי ההבנות הנ"ל, קנדה מלונות תכלול כ – 3,600 חדרי מלון בישראל וביוון.
על אף שחלפו 45 ימים כאמור במזכרי ההבנות, בדיקת הנאותות והמשא ומתן ממשיכים בשלב זה גם ללא ארכה פורמאלית.

ה. אג"ח סדרה ח':

ביום 25 ביוני 2024, גייסה החברה סך של כ-228.9 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') בשיעור ריבית שנתית של 6.95% בתמורה לסך של כ– 226.5 מיליון ש"ח , שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 7.32%.

קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 כך שבכל מועד ישולם 25% מקרן ערכן 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 , כאשר תשלום הריבית האחרון יהא ביום 30 ביוני 2031.

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%.

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

ה. אג"ח סדרה ח' (המשך):

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 בספטמבר 2024 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות המפורטות לעיל.

ו. שינויים במצבת עובדים ונושאי משרה של החברה:

החל מיום 26 במרץ 2024, מר גיא קנדה מונה למשנה למנכ"ל החברה.

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

החל מיום 1 באפריל 2024 הגברת מירב סגל סיימה את תפקידה כמשנה למנכ"ל ומנכ"לית חברות בנות 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) בע"מ, אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור אחזקה של כ- 74% (בשרשור).

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

החל מיום 15 בפברואר 2024 מר אלדד אברהם סיים את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה ובמקומו החלה כהונתה כדירקטורית חיצונית הגב' דרורית ווילנאי.

ז. פרויקט בית הנערה:

בהמשך לאמור בביאור 12ב8' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, מועד פרעון ההלוואה בגין הפרויקט הוארך עד ליום 30 ביוני 2026.

ח. רכישת זכויות חכירה במקרקעין ברמת השרון:

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

ט. 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.

י. החלטה על חלוקת דיבידנד:

בהמשך לאמור בביאור 32ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 10 באפריל 2024 החברה חילקה דיבידנד בסך כ-7.75 אגורות למניה ובסכום כולל של 25 מיליון ש"ח.

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

יא. הלוואה בנקאית מידטאון ירושלים:

בהמשך לאמור בביאור 12ב'(6) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 21 באפריל 2024, נחתם כתב תיקון נוסף להסכם המימון עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-80 מיליון ש"ח. לאחר ההגדלה כאמור הסתכמה סך מסגרת האשראי לכ-650 מיליון ש"ח. היתרה המנוצלת ליום 30 בספטמבר 2024 עומדת על סך של כ-639 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 0.84%. ראה גם באור 5ב' לעניין התקשרות בהסדר שוברים וכן בתוספת להסכם המימון בקרקע לאחר תאריך המאזן.

יב. פרויקט בית יורוקום:

בהמשך לאמור בביאור 15יב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, 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 אלפי מ"ר, מתוכם כ-23 אלפי מ"ר תעסוקה, 400 מ"ר מסחר ובנוסף כ-7 אלפי מ"ר מבני ציבור. בעקבות המלצה זו, ולאור הגדלת זכויות הבניה ביחס לתוכנית הקיימת, חברת הפרויקט רשמה עלית ערך בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (חלק החברה - 50%). החברה השלימה את התנאים והתוכנית תועבר לוועדה מחוזית.

יג. פרויקט "מתחם לפיד", ת"א:

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

כמו כן, בהמשך לאמור בביאור 12ב(2)' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, מועד פרעון ההלוואה בגין הפרויקט הוארך עד ליום 30 בספטמבר 2026.

יד. מידטאון ירושלים:

לאור שלב הפיתוח ההתחלתי של הפרויקט, התהליך להשגת אשראי מהבנק אשר משקף מכירות לאורך תקופת ההקמה, חתימה על חוזי מכר למכירת משרדים בפרויקט ולאור החלטת החברה לשווק חלק משטחי המשרדים בסך של 44,607 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בשווי של כ- 139 מיליון ש"ח. על כן, שטחים אלו סווגו החל מחודש יולי 2024 כמלאי מקרקעין חלף נדלן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה.

טו. 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 (להלן: "שותפות הפרויקט"), 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, בייעוד מסחר ותעסוקה, בתמורה לסך של כ-128 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן:"התמורה"), אשר שולמה ביום 24 בספטמבר 2024, ולפיכך הוכר כנדל"ן להשקעה בספרי החברה.

לצורך תשלום התמורה התקשרה שותפות הפרויקט עם בנק מקומי (להלן: "הבנק המקומי") בהסכם הלוואה (להלן – "ההסכם") להעמדת מסגרת מימון לחברת הבת לצורך רכישת המקרקעין, תשלום המע"מ וצרכים נלווים החלים בגין רכישת המקרקעין (להלן: "המימון" או "ההלוואה"), בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(1) בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 24 בספטמבר 2026.

(2) הלוואת גישור בסך כ-22 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ תפרע עד ליום 23 בדצמבר 2024.

(3) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.3%

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

טז. 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. בהתאם למכתב עורכי דין, סיכוי התביעה להתקבל נמוכים מ-50%.

יז. פרויקט "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.

יח. פרויקט אחד העם:

בהמשך לאמור בביאור 15ו' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 14 באוגוסט 2024 התקבל טופס 4 בפרויקט אחד העם והחברה צפויה להשלים את תהליך מסירת הדירות עד תום שנת 2024.

יט. משא ומתן לעסקת מיזוג בין ישראל קנדה מלונאות לקבוצת די.אן.איי:

החברה ובעלי המניות בקנדה מלונות החלו לנהל מו"מ עם קבוצת די.אן.איי. (ט.ר.) בע"מ (להלן: "די.אן.איי."), חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ושלמיטב ידיעת החברה, הינה חברה בשליטתם של ברק רוזן ואסף טוכמאיר, בעלי השליטה בחברה ,לביצוע עסקת החלפת מניות בין די.אן.איי. ובין קנדה מלונות, באופן שבכפוף להגעה להסכמות בין הצדדים, התקשרות בהסכם מחייב וקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, די.אן.איי. תהפוך לחברה בת ציבורית בשליטת החברה ותעסוק בתחום המלונאות.

כ. פרויקט דובנוב:

ביום 27 במאי 2024, זכתה החברה (בשרשור סופי), באמצעות שתי שותפויות בנות ייעודיות, המוחזקות כ"א בשיעור של 80% על ידי החברה בשרשור סופי ("להלן: "השותפויות הייעודיות") והיתרה (20%) ע"י משקיע (להלן:"המשקיע"), במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן – "המכרז" ו- "רמ"י" בהתאמה) לרכישת זכויות חכירה בקרקע בשטח של כ - 2.4 דונם ברחוב דובנוב 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 שולמה במועדים המפורטים להלן:

(1) סך השווה לכ- 46 מיליון ש"ח שולמה באמצעות מימוש הערבות אשר הועמדה כחלק מתנאי המכרז.
(2) יתרת התמורה בסך השווה לכ- 391 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח (להלן: "יתרת התמורה") שולמה ביום 22 באוגוסט 2024.

במסגרת ההסכם עם המשקיע, המשקיע הזרים סך של כ - 80 מיליון ש"ח לפרויקט.

כאמור, ביום 22 באוגוסט 2024, השלימה החברה את רכישת הזכויות במכרז. יתרת התמורה שולמה על ידי מימון שנטלו יחד השותפויות הייעודיות מאת בנק מקומי בסך של כ- 354 מיליון ש"ח בתנאי מימון של פריים+0.15% לתקופה של כ- 12 חודשים כאשר ההלוואה תועמד מחדש על פי הצורך ותיפרע לא יאוחר ממתום 36 חודשים ממועד העמדתה לראשונה, וכן מימון עבור תשלומי המע"מ בסך של כ- 75 מיליון ש"ח בתנאי מימון של ריבית שנתית של פריים+0.15% לתקופה של כ- 4 חודשים.

בכוונת הרוכשות לקדם היתרים להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בניין עיר הקיימת במקרקעין. יצויין כי במועד הרכישה הפרידה החברה את מרכיב זכויות המסחר והוא מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה.

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

כא. מלחמת "חרבות ברזל":

בהמשך לאמור בביאור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023:
נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להישאר כזו בטווח הזמן המיידי ככל שלא תהיה הסלמה נוספת של המלחמה וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבים בהם נמצאים הפרויקטים השונים. נכון למועד פרסום הדוח, לא חלה הרעה בקצב המכירות בפרויקטים של החברה וכן לא חלה הרעה בתנאי האשראי המוצעים לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה.
יחד עם זאת, מלחמת חרבות ברזל הביאה עימה מחסור בכח אדם מקצועי באתרי בנייה וכן להתייקרות של חומרי הגלם הנדרשים לצורך הקמת הפרויקטים, באופן אשר עשוי להעלות את עלויות הביצוע בפרויקטים אשר טרם נחתם לגביהם הסכם ביצוע קבלני, או בפרויקטים בהם הסכם הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה ובאופן אשר עשוי להאריך את מועד סיום הפרויקטים. כמו כן, הביאה מלחמת חרבות ברזל לעליית האינפלציה, אשר מביאה לשימור סביבת ריבית גבוהה. לאור התייקרויות עלויות הביצוע, החברה עדכנה את עלויות הביצוע בפרויקטים בשיווק שטרם התקשרה בהם בהסכם עם קבלן מבצע אך מנגד אומדני ההכנסות של החברה בפרויקטים עודכנו אף הם, לאור עליית מחירי המכירה, בהתבסס על מכירות בפועל של יח"ד בפרויקטים השונים (ראו גם סעיף א' לעיל) ולפיכך הגם שחלה התייקרויות כאמור בעלויות הביצוע, ההשפעה על הרווח הגולמי הצפוי אינה מהותית.
בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לחזיתות נוספות, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה במהלך 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. לאחר תאריך המאזן חלה ירידה במספר המפונים המתגוררים בבתי המלון בהתאם חלק ממלונות החברה צפויים לשוב לפעילות שגרתית חלף אירוח המפונים, ובמצב זה, 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. בנוסף, חברת המלונות ממתינה לעדכונים בדבר השתתפות המדינה בעלויות שיפוץ מלונות אשר ארחו מפונים, וסביר שהדבר יבוא לידי ביטוי בדוחותיה הבאים של חברת המלונות.
ביחס לתחום הנכסים המניבים של החברה – נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד פרסום הדו"ח, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על שיעורי התפוסה ו/או על ביצוע תשלומי שכירות שוטפים על ידי שוכרי הנכסים.
התארכות נוספת של הלחימה ו/או הרחבת המלחמה בחזיתות נוספות בעצימות גבוהה, 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 באופן שעלול להוביל לעיכוב בסיום הפרויקטים ומסירתם לרוכשים; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או עזיבת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/משרדים/ השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (10) השפעה על התיירות הפנים ארצית והתיירות הנכנסת באופן שישפיע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות ורווחיות תחום זה.
יצויין כי על אף מלחמת חרבות ברזל ועל אף האמור לעיל, החל מתחילת השנה ועד לסמוך לפרסום הדוח נחתמו חוזי מכר וכתבי הצטרפות בפרויקטים של החברה ושל ICR בגין 369 יח"ד בהיקף כולל של כ- 2.3 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. כמו כן, נמכרו שטחי משרדים נוספים בפרויקט ורטיקל סיטי ומידטאון ירושלים בהיקף של כ-213 מיליוני ש"ח כולל מע"מ.

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

עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח בחברות מוחזקות

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

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ח' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בקשר להתקשרות של חברת הפרויקט ובעלי מניותיה עם צד שלישי בהסכם הקצאה לפיו יוקצו לשותף מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט לפי שווי נכס של כ-770 מיליון ש"ח. ביום 25 בפברואר 2024, הושלמה העסקה.

כג. ורטיקל סיטי בע"מ:

ביום 18 באפריל 2024, התקשרה החברה יחד עם ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן - "בעלות המניות העיקריות") וחברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן - "המוכרת") עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "הרוכשת") כי הרוכשת תשקיע סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (כולל העמדת הלוואת בעלים) (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 מלוא התמורה.

כמו כן, בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)(ז)' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, 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 אלפי מ"ר, מתוכם 277 אלפי מ"ר תעסוקה ומסחר, 24 אלפי מ"ר מבני ציבור, 53 אלפי מ"ר מגורים להשכרה ומעונות לסטודנטים. כתוצאה מכך, רשמה חברת ורטיקל עליית ערך בניכוי מס של כ-155 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 86 מיליון ש"ח).

כד. עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה:

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 קיבלה מורגל סך של כ-26 מיליון דולר בגין תשלומים רבעוניים (באמצעות כתבי אשראי בנקאיים) על חשבון 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.
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.

לאחר תאריך המאזן, פרעה מורגל הלוואות בעלים, כאשר חלקה של החברה כ-5 מיליון דולר.

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

עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח בחברות מוחזקות (המשך):

כה. 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 אי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן - "חברת הירקון") לשותף בחברת אי סי אר הירקון, המהווה גם צד קשור לאיי סי אר. סך התמורה בעסקה הינו כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליוני ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון).

המכירה תתבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה:

(1) **בשלב ראשון** - מכירה של 48% מאחזקות איי סי אר בחברת הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת הירקון) בתמורה לסך של 26.4 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון.

(2) **בשלב שני** - לאיי סי אר ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות איי סי אר בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת אי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליוני ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון. האופציה ניתנת למימוש החל מיום 15 ביולי 2024 למשך 30 ימים. התשלום עבור 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.

ביום 19 במרץ 2024, התקבל אישור הבנק להעברת המניות ושחרור איי סי אר מכל התחייבויותיה וערבויותיה

ביום 15 ביולי 2024, 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.

(3) **בשלב שלישי** - במקרה בו מומשה האופציה כאמור לעיל, לאיי סי אר זכות לחייב את השותף, ולשותף זכות לחייב את איי סי אר למכור לה את המניה הנותרת בידי איי סי אר המהווה 1% מהחברה ו-2% מהחזקות אי סי אר בחברה וכן את החלק הרלוונטי בהלוואת הבעלים במחיר שמשקף את מחיר מניות האופציה דהיינו 1.1 מיליוני ש"ח. סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד מימוש הפעימה השנייה ועד לתשלום בפועל בצרוף הלוואות בעלים שיוזרמו עד לאותה עת בצירוף ריבית.האופציה בשלב השלישי הינה עד לתום הפרויקט.

החל מחתימת ההסכם ועד תום מימוש האופציה השותף יזרים 99% מהלוואות הבעלים שידרשו לאיי סי אר לצורך פעילותה.

ביום 31 במרץ 2024 ו- 1 ביולי 2024 הושלמו השלב הראשון והשלב השני בהתאמה ואיי סי אר הכירה ברווח בתקופת הדוח בסך של כ- 17.5 מיליוני ש"ח (כ- 8.5 מיליוני ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024) לפני מס במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

חברת איי סי אר מטופלת בשיטת השווי המאזני.

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

עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח בחברות מוחזקות (המשך):

כו. עסקת כלל בחברת אי סי אר:

ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם 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 (להלן:" המשקיעה") בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה איי סי אר לכלל מניות אשר תהוונה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר (להלן: "המניות המוקצות"), וזאת כנגד השקעה של כ-258 מיליון ש"ח.

השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים. תמורת ההשקעה תשמש גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו ל-איי סי אר (יתרת ההלוואה שהועמדה על ידי החברה: כ-67 מיליוני ש"ח). לאחר תאריך המאזן נפרעו הלוואות בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2024, התקיימו כל התנאים המתלים לקיום העסקה והעסקה הושלמה. בהתאם להסכם ההשקעה, הוקצו למשקיעה המניות המוקצות בתמורה להשקעת כלל בחברת איי סי אר, וכן נחתמו הסכמי בעלי מניות. עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה (בשרשור) בכ-42.5% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא).

עם השלמת העסקה החברה רשמה רווח נקי של כ- 72.5 מיליון ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2024 נחתמה תוספת להסכם שירותי ניהול וייעוץ של בעלי המניות של איי סי אר.

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. השקעה במניות נורסטאר:

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לחברה רווח לפני מס של כ- 13 מיליון ש"ח בגין תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024. לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים עלה שער מניית נורסטאר בשיעור של כ- 23.5%. במידה ולא יחולו שינויים מהותיים נוספים בשער המניה, צפויה החברה לרשום רווח לפני מס ברבעון הרביעי של כ- 24 מיליון ש"ח בגין השקעה במניות אלו.

ב. הלוואה בנקאית מידטאון ירושלים:

בהמשך לאמור בביאור 4יא', לאחר תאריך המאזן, ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה הלווה בתוספת להסכם מימון הקרקע (להלן:"התוספת להסכם מימון הקרקע") ובהסדר שוברים כמפורט להלן:

1. הגדלת מסגרת האשראי בסכום נוסף של כ-350 מיליון ש"ח, כך שלאחר הגדלת מסגרת האשראי כאמור, סך מסגרת האשראי תעמוד על סכום של כ-1 מיליארד ש"ח.
2. דחיית מועד הפרעון הסופי של מסגרת האשראי והריבית עד ליום 31 במרץ 2025 (חלף 1 באוקטובר 2024).
3. התקשרות בהסדר שוברים לצורך הנפקת שוברי תשלום לרוכשים לפי חוק מכר (דירות) תשל"ג 1973 ("להלן: "חוק מכר"), לפיו יועמדו לרוכשי הדירות (מגורים ומשרדים) בפרויקט ערבויות בנקאיות לפי חוק המכר בגין התקבולים שיופקדו לחשבון באמצעות שוברי תשלום (למעט מרכיב המע"מ בגינם), שלא במסגרת ליווי בניה על פי חוק המכר, עד לסכום מקסימלי של 250 מיליון ש"ח (להלן:"מסגרת ערבויות המכר") כאשר כל התקבולים ישולמו באמצעות שוברי תשלום וישמשו לצורך פרעון חלקי על חשבון סך מסגרת האשראי.

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

ג. פרויקט שדה דב:

בהמשך לאמור בבאור 4ג', לאחר תאריך המאזן, ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה הלווה בהסכם ליווי עם שני בנקים מקומיים (בחלקים שווים) להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי (להלן: "האשראי הפיננסי" ומסגרת ערבויות חוק מכר (להלן "מסגרת אשראי לערבויות חוק מכר"). בהתאם להסכם הליווי מסגרת אשראי הפיננסי לא תעלה על סך כולל של כ-1.23 מיליארד ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי") ותשמש לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט וכן לצורך פירעון יתרת הלוואת הקרקע.
האשראי שינוצל על חשבון מסגרת האשראי ייפרע בתום 3 חודשים ממועד סיום הקמת הפרויקט, כלומר ביום 30 בדצמבר 2029.

מסגרת האשראי תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.2%.

לצורך הבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנקים שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק, ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר מסגרת האשראי.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן, ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה החברה עם בנק מקומי (שהינו אחד מהבנקים כהגדרתם לעיל) בכתב תיקון לכתב התחייבות עמידה בהתניות פיננסיות שנחתם בין החברה לבין הבנק ביום 23 בנובמבר 2021 ואשר מהווים חלק מתנאי הסכם הליווי.

ד. הלוואה בנקאית- ורטיקל סיטי:

בהמשך לאמור בבאור 8(ב)4ז' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, לאחר תאריך המאזן, הוארך מועד פירעון יתרת ההלוואה בסך של כ- 791 מיליון ש"ח בשנה נוספת עד נובמבר 2025 בשיעור ריבית של פריים+0.4%.

ה. איי סי אר- קרקע ברחוב בר כוכבא 58-48, בירושלים "הגבעה הצרפתית".י:

ביום 25 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכש") בהסכם (להלן: "ההסכם") למכירת מלוא אחזקותיה של איי סי אר בקרקע "הגבעה הצרפתית" ברחוב בר כוכבא, בירושלים, בתמורה לסך כולל של 300 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "המקרקעין" ו-"התמורה", בהתאמה).
להלן פרטי מועדי ותנאי התמורה:

(1) 5 מיליון ש"ח התקבלו במועד החתימה על ההסכם.
(2) 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ותשלום בגין המע"מ של התשלום הראשון בתוך 14 ימים מהחתימה על ההסכם.
(3) 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין - בתוך 45 ימים מיום חתימה על ההסכם.
(4) 250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין – בתוך 90 ימים ממתן תוקף לתב"ע שמקודמת במקרקעין (להלן: "התב"ע") ונמצאת בשלב התנגדויות.

ההסכם קובע הוראות מקובלות בדבר רישום זכויות הקונה, פקדונות לאישורי מסים וכדומה. עוד כולל ההסכם מנגנון התאמה/ ביטול במקרה של שינוי בהיקף השטחים לבנייה או בהיקף המטלות הציבוריות שיכללו בהוראות התב"ע שתאושר.

נכון לתאריך החתימה על ההסכם, יתרת ההלוואה בספרי איי סי אר שנלקחה ממוסד כספי לצורך מימון רכישה המקרקעין, הינה בסך של כ-124 מיליון ש"ח.

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.

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

	הקמת פרויקטים בישראל	מקרקעין ברוסיה	מקרקעין בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	מלונות	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	371,020	49,212	37,508	57,903	229,523	14,365	(332,359)	427,172
תוצאות המגזר	57,969	48,432	20,393	160,276	38,831	(2,748)	(221,521)	101,632
הוצאות שאינן מיוחסות								(59,420)
רווחי חברות מוחזקות								219,595
הוצאות מימון								(86,773)
הכנסות מימון								38,982
רווח לפני מסים על ההכנסה								214,016
נכסי המגזר	5,007,023	230,540	1,215,825	3,446,862	1,125,893	285,373	(1,325,801)	9,985,715
התחייבויות המגזר	(3,759,771)	(84,179)	(588,777)	(1,870,199)	(907,945)	(154,667)	690,387	(6,675,151)

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

	הקמת פרויקטים בישראל	מקרקעין בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	מלונות	מקרקעין ברוסיה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	496,349	65,957	49,427	232,079	32,710	19,935	(454,733)	441,724
תוצאות המגזר	72,573	42,987	11,811	6,327	20,048	5,319	(83,377)	75,688
הוצאות שאינן מיוחסות								(41,162)
רווחי חברות מוחזקות								21,318
הוצאות מימון								(247,229)
הכנסות מימון								43,303
רווח לפני מסים על ההכנסה								(148,082)
נכסי המגזר	4,092,735	1,223,333	3,501,139	976,262	198,280	239,634	(1,920,030)	8,311,353
התחייבויות המגזר	(3,326,564)	(588,068)	(1,855,870)	(775,083)	(84,179)	(111,731)	1,215,427	(5,526,068)

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

	הקמת פרויקטים בישראל	מקרקעין ברוסיה	מקרקעין בישראל	נדל"ן להשקעה בישראל	מלונות	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	111,838	503	14,590	20,543	85,578	5,121	(94,189)	143,984
תוצאות המגזר	18,831	242	7,631	113,561	8,400	(2,549)	(140,164)	5,952
הוצאות שאינן מיוחסות								(16,412)
רווחי חברות מוחזקות								172,442
הוצאות מימון								(6,389)
הכנסות מימון								19,594
רווח לפני מסים על ההכנסה								175,187

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

ביאור 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים	150,061	31,360	43,390
נכסים לא שוטפים	258,745	293,318	289,411
התחייבויות שוטפות	(108,885)	(67,180)	(65,389)
התחייבות בלתי שוטפות	(58,457)	(96,878)	(93,982)
הון המיוחס לבעלי המניות	(241,465)	(160,620)	(173,430)
חלק החברה בהון, נטו	120,732	80,310	86,715
הלוואות והתאמות אחרות	57,869	(59,976)	57,576
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה	178,601	140,286	144,291

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות	98,423	61,824	1,005	-	61,824
רווח גולמי	98,423	37,602	1,005	-	38,651
רווח (הפסד) תפעולי	96,983	(20,122)	(6,189)	537	(21,778)
רווח (הפסד) לאחר מס	71,321	(25,241)	(5,604)	22,156	(35,253)
רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות	71,321	(25,241)	(5,604)	22,156	(35,253)
חלק החברה ברווח (הפסד)	35,660	(12,620)	(2,802)	11,078	(17,626)

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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים	3,464,188	2,974,970	3,086,014
נכסים לא שוטפים	105,813	160,911	151,218
התחייבויות שוטפות	(2,593,936)	(2,446,861)	(2,511,876)
התחייבות בלתי שוטפות	(415,782)	(279,220)	(474,607)
הון המיוחס לבעלי המניות	(560,283)	(409,800)	(250,749)
חלק החברה בהון, נטו	238,120	204,900	125,374
הלוואות והתאמות אחרות	100,565	66,842	158,343
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה	338,685	271,742	283,717

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות	623,375	848,430	187,963	286,917	1,616,783
רווח גולמי	132,415	148,255	44,761	52,223	198,463
רווח תפעולי	121,913	112,566	44,466	41,612	157,745
רווח לאחר מס	52,473	65,741	21,183	22,264	86,310
רווח השייך לשותפים	52,473	65,741	21,183	22,264	86,310
חלק החברה ברווח	26,237	32,870	10,592	11,132	43,155

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

ג. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - חברת ורטיקל סיטי בע"מ:

הסכומים להלן הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

דוחותיה הכספיים של החברה הכלולה מצורפים לדוחות של החברה בהתאם לתקנה 23(א).

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים	737,860	2,511	587,167
נכסים לא שוטפים	1,014,861	1,308,113	744,218
התחייבויות שוטפות	(803,431)	(27,041)	(817,617)
התחייבות בלתי שוטפות	(557,448)	(1,199,643)	(431,619)
הון המיוחס לבעלי המניות	(391,842)	(83,940)	(82,149)
חלק החברה בהון, נטו	219,000	62,116	60,790
הלוואות והתאמות אחרות	257,946	289,142	312,116
ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה	476,946	351,258	372,906

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות	-	-	-	-	-
רווח גולמי	-	-	-	-	-
רווח (הפסד) תפעולי	201,063	(43,261)	213,073	(6,474)	(54,893)
רווח (הפסד) לאחר מס	156,534	(33,028)	165,095	(4,814)	(41,807)
רווח (הפסד) השייך לשותפים	156,534	(33,028)	165,095	(4,814)	(41,807)
חלק החברה ברווח (הפסד)	86,007	(24,441)	92,288	(3,563)	(30,937)

ביאור 8 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 26 בנובמבר 2024 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2024

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע נוסף	8

Deloitte.

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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא:
סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 26 בנובמבר, 2024

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	62,361	57,600	111,980
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	5,135	7,750	5,585
חייבים ויתרות חובה	36,460	33,372	34,773
מלאי מקרקעין	70,524	66,737	66,656
יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות	169,914	54,284	55,476
	344,394	219,743	274,470
נכסים לא שוטפים			
רכוש קבוע	1,348	1,607	1,225
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	3,181,568	2,756,455	2,947,726
חייבים ויתרות חובה	4,009	2,517	2,389
נכסים אחרים	3,207	3,207	3,207
	3,190,132	2,763,786	2,954,547
	3,534,526	2,983,529	3,229,017

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

(המשך)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
ספקים	3,164	1,341	1,056
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	17,625	-	21,402
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	-	21,690	-
חלויות שוטפות של אגרות חוב	268,899	88,183	88,262
מקדמות מלקוחות	1,811	1,781	1,757
הלוואות מאחרים	306	256	256
זכאים ויתרות זכות	27,632	17,717	7,706
	319,437	130,968	120,439
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	811,230	851,188	851,905
זכאים לזמן ארוך	4,958	-	-
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	153	153	153
הלוואות מאחרים	1,700	1,700	1,700
מסים נדחים	20,444	23,845	25,670
	838,485	876,886	879,428
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	3,226	3,026	3,226
פרמיה על מניות	1,110,527	941,186	1,110,527
קרנות הון אחרות	(17,081)	(1,240)	(1,427)
קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	30,491	30,491	30,491
יתרת רווח	1,322,605	1,071,166	1,153,125
קרן מתרגום דוחות כספיים	(73,164)	(68,954)	(66,792)
סה"כ הון	2,376,604	1,975,675	2,229,150
	3,534,526	2,983,529	3,229,017

26 בנובמבר 2024

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת	3,426	1,605	1,232	505	4,801
הכנסות שיווק מחברה מוחזקת	6,089	3,499	611	728	7,173
הכנסות משיווק ומתיווך	10,271	899	10,271	111	1,875
הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה	378	357	129	124	457
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	301	7,004	600	257	7,277
הכנסות אחרות	20	96	-	-	222
סה"כ הכנסות	20,485	13,460	12,843	1,725	21,805
עלות מכירת מקרקעין	(955)	(3,756)	(332)	(148)	(3,905)
הוצאות אחרות	-	-	-	-	(1,791)
הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה	(45,246)	(31,621)	(14,095)	(11,684)	(38,804)
הפסד תפעולי	(25,716)	(21,917)	(1,584)	(10,107)	(22,695)
(הוצאות) הכנסות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(491)	1,002	(2,291)	(520)	(1,123)
הכנסות מימון	8,604	5,911	3,513	780	16,274
הוצאות מימון	(13,443)	(24,687)	(3,735)	(5,869)	(31,971)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	49,097	36,959	18,752	9,752	56,484
רווח (הפסד) לפני הפסדי חברות מוחזקות	18,051	(2,732)	14,655	(5,964)	16,969
רווח (הפסד) מחברות מוחזקות	173,490	(160,420)	164,784	10,006	(95,551)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	191,541	(163,152)	179,439	4,042	(78,582)
(הוצאות) הכנסות מיסים	2,939	25,455	(8,569)	58	22,844
רווח (הפסד) לתקופה	194,480	(137,697)	170,870	4,100	(55,738)
(הפסד) רווח כולל אחר המיוחס לחברה:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(6,372)	5,352	(7,357)	3,340	7,514
הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס	-	(595)	-	(595)	(782)
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה	188,108	(132,940)	163,513	6,845	(49,006)

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה יום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה	194,480	(137,697)	170,870	4,100	(55,738)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
שערוך אגרות חוב	1,907	2,069	582	537	2,866
הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	491	(1,002)	2,291	520	1,123
(רווח) הפסד בגין חברות מוחזקות	(173,490)	153,136	(164,784)	(17,290)	95,551
ריבית שהתקבלה מחברה מוחזקת	13,090	33,500	-	-	33,500
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות	(41,364)	(26,000)	(11,020)	3,046	(56,029)
שערוך הלוואות מאחרים	50	360	50	-	(60)
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים	409	(1,110)	(9)	3	(1,411)
הכנסות לקבל מחברה מוחזקת	(9,122)	(8,518)	(4,981)	(7,040)	(15,814)
פחת והפחתות	524	1,122	161	388	1,509
	(207,505)	153,557	(177,710)	(19,836)	61,235
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(3,682)	1,008	(9,251)	2,848	(387)
(עליה) ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	(3,868)	3,242	10	(102)	3,323
עליה (ירידה) בספקים	2,106	(14,645)	353	134	(14,928)
עלייה במקדמות מלקוחות	54	24	1	4	-
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	24,884	(10,235)	18,466	12,571	(20,246)
מסים נדחים, נטו	(5,225)	(26,934)	7,223	(1,513)	(25,109)
	14,269	(47,540)	16,802	13,942	(57,347)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה	1,244	(31,680)	9,962	(1,794)	(51,850)

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
רכישת רכוש קבוע	(647)	(246)	(2)	(227)	(251)
מכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	(41)	92	(89)	25	132
החזר הלוואות (השקעות) בחברות מוחזקות או מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(143,766)	258,503	(151,204)	48,671	162,937
הלוואה לשוכר בחברה הבת	375	357	193	121	479
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה של החברה	(144,079)	258,706	(151,102)	48,590	163,297
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
פירעון הלוואה מאחרים	-	(18,905)	-	-	(18,485)
פירעון אגרות חוב	(88,464)	(58,976)	-	-	(58,977)
הנפקת אג"ח	226,515	-	-	-	-
הנפקת מניות, נטו	-	-	-	-	169,540
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	-	(26,000)		-	(26,000)
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(4,186)	(103,750)	(1,250)	(1,250)	(103,750)
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(15,649)	-	(4,378)	-	-
תשלום דיבידנד לבעלי המניות	(25,000)	(25,000)	-	-	(25,000)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	93,216	(232,631)	(5,628)	(1,250)	(62,672)
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(49,619)	(5,605)	(146,768)	45,546	48,775
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	111,980	63,205	209,129	12,054	63,205
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	62,361	57,600	62,361	57,600	111,980

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כ ל ל י:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) 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 בספטמבר, 2024.

ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

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

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 – החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

18 בנובמבר 2024

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות ב- KPMG International Cooperative ("KPMG International") ישות שוויצרית.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**19,171**	14,976	33,026
מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים	**155,981**	129,944	109,702
לקוחות ונכסים בגין חוזים	**480,839**	250,455	332,029
חייבים אחרים	**56,603**	64,362	58,033
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן	**25,000**	25,000	25,000
חייבים- בעלי מניות	**257,647**	-	-
מלאי בניינים למכירה	**2,468,947**	2,490,233	2,528,224
סה"כ נכסים שוטפים	**3,464,188**	2,974,970	3,086,014
נכסים שאינם שוטפים			
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן	**742**	-	-
יתרות חובה לזמן ארוך	**3,634**	26,141	14,900
רכוש קבוע	**2,201**	3,027	2,806
נדל"ן להשקעה בהקמה	**97,977**	88,879	94,482
נכסי זכות שימוש	**1,259**	2,241	2,130
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**-**	12,512	11,941
הלוואות לחברות מוחזקות	**-**	24,289	24,959
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**105,813**	157,089	151,218
סה"כ נכסים	**3,570,001**	3,132,059	3,237,232

_____ 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 : 18 בנובמבר 2024

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 (מבוקר) אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	**1,979,523**	1,738,651	1,898,448
אשראי מצדדים קשורים	**100,000**	33,922	21,806
ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים אחרים	**47,172**	51,896	60,098
זכאים אחרים	**66,450**	68,914	63,099
התחייבויות למתן שירותי בניה	**44,128**	114,946	114,550
התחייבויות מסים שוטפים	**18,678**	27,301	1,971
מקדמות מרוכשים	**336,901**	408,774	350,070
מקדמות מרוכשי נדל"ן להשקעה	**244**	822	244
הפרשות	**840**	1,635	1,590
סה"כ התחייבויות שוטפות	**2,593,936**	2,446,861	2,511,876
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	**147,734**	151,707	134,220
הטבות לעובדים	**100**	130	100
התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה	**231**	994	674
התחייבויות מסים נדחים	**51,081**	25,394	57,042
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות לפני הלוואות מבעלי מניות	**199,146**	178,225	192,036
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	**216,636**	279,588	282,571
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**415,782**	457,813	474,607
סה"כ התחייבויות	**3,009,718**	2,904,674	2,986,483
הון			
הון מניות	**-***	-*	-*
יתרת עודפים	**448,284**	227,385	250,749
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	**448,284**	227,385	250,749
זכויות שאינן מקנות שליטה	**111,999**	-	-
סה"כ הון	**560,283**	227,385	250,749
סה"כ התחייבויות והון	**3,570,001**	3,132,059	3,237,232

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה 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
הכנסות					
הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	**623,375**	848,430	**187,963**	286,917	1,107,405
הכנסות ממכירת קרקעות	**-**	509,378	**-**	-	509,378
	623,375	1,357,808	**187,963**	286,917	1,616,783
עלויות והוצאות					
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	**490,960**	700,175	**143,202**	234,694	908,942
עלויות ממכירת קרקעות	**-**	509,378	**-**	-	509,378
רווח גולמי	**132,415**	148,255	**44,761**	52,223	198,463
הוצאות מכירה ושיווק	**(16,128)**	(17,474)	**(4,520)**	(5,889)	(23,831)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(17,062)**	(18,617)	**(5,893)**	(5,868)	(25,687)
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**-**	-	**-**	-	9,327
חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(295)**	(736)	**-**	(267)	(1,708)
הכנסות (הוצאות) אחרות	**22,983**	(19)	**10,118**	996	1,181
רווח תפעולי	**121,913**	111,409	**44,466**	41,195	157,745
הכנסות מימון	**6,050**	12,862	**3,221**	2,139	15,441
הוצאות מימון	**(55,717)**	(38,091)	**(18,465)**	(13,704)	(57,307)
הוצאות מימון, נטו	**(49,667)**	(25,229)	**(15,244)**	(11,565)	(41,866)
רווח לפני מסים על הכנסה	**72,246**	86,180	**29,222**	29,630	115,879
מסים על הכנסה	**(19,773)**	(23,234)	**(8,039)**	(8,327)	(29,569)
רווח כולל לתקופה	**52,473**	62,946	**21,183**	21,303	86,310
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	**52,473**	62,946	**21,183**	21,303	86,310
זכויות שאינן מקנות שליטה	**-**	-	**-**	-	-
	52,473	62,946	**21,183**	21,303	86,310

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

	הון מניות	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2024	-*	250,749	250,749	-	250,749
רווח לתקופה	-*	52,473	52,473	-	52,473
הנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	145,062	145,062	111,999	257,061
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	-*	448,284	448,284	111,999	560,283

	הון מניות	יתרת עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)			
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-*	164,439	164,439
רווח לתקופה	-*	62,946	62,946
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	-*	227,385	227,385

(*) 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)

	הון מניות	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 ביולי 2024	*-	282,039	282,039	-	282,039
רווח לתקופה	*-	21,183	21,183	-	21,183
הנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	145,062	145,062	111,999	257,061
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	*-	448,284	448,284	111,999	560,283

	הון מניות	יתרת עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)			
יתרה ליום 1 ביולי 2023	*-	206,082	183,256
רווח לתקופה	*-	21,303	21,303
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	*-	227,385	227,385

	הון מניות	יתרת עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)			
יתרה ליום 1 בינואר 2023	*-	164,439	164,439
רווח השנה	*-	86,310	86,310
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	*-	250,749	250,749

(*) 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה 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
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	**52,473**	62,946	**21,183**	21,303	86,310
התאמות:					
פחת והפחתות	**607**	719	**201**	242	944
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**-**	-	**-**	-	(9,327)
הוצאות מימון, נטו	**49,667**	25,229	**15,244**	11,565	41,866
חלק בהפסדי חברות מוחזקות			**-**		
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**295**	736	**-**	267	1,708
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	**(22,983)**	19	**(10,118)**	(996)	(1,181)
מיסים על הכנסה	**19,773**	23,234	**8,039**	8,327	29,569
	99,832	112,883	**34,549**	40,708	149,889
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	**(139,555)**	(211,114)	**(6,118)**	(96,221)	(284,432)
שינוי בספקים וזכאים אחרים	**(39,233)**	(42,818)	**(4,771)**	(33,092)	(37,328)
שינוי בהפרשות	**(750)**	(235)	**(28)**	(6)	(310)
מס הכנסה שהתקבל (ששולם)	**(9,028)**	7,740	**(4,903)**	(18)	7,722
שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) נטו ממקדמות מלקוחות	**52,270**	(36,055)	**75,732**	39,812	(131,265)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)	**(36,464)**	(169,599)	**94,461**	(48,817)	(295,724)
רכישה והשקעה בקרקעות (*)	**(13,304)**	(2,811)	**(1,961)**	56	(17,073)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(49,768)**	(172,410)	**92,500**	(48,761)	(312,797)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ריבית שהתקבלה	**4,559**	9,020	**3,324**	1,809	9,961
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	**-**	7,385	**-**	-	13,345
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	**(3,495)**	(6,390)	**(877)**	(1,915)	(8,937)
תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה	**29,440**	-	**16,989**	-	-
רכישת רכוש קבוע	**(2)**	(43)	**(1)**	(7)	(47)
שינוי בחשבונות ליווי ופיקדונות מוגבלים	**(46,279)**	447,327	**(119,457)**	187,491	478,326
פרעון הלוואות מאחרים	**13,261**	-	**-**	-	-
פרעון הלוואה מחברה כלולה	**25,113**	-	**13,132**	-	-
מתן הלוואות לחברות כלולות	**(661)**	-	**-**	-	(670)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**21,936**	457,299	**(86,890)**	187,378	491,978

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

<u>פעילות לא במזומן:</u>

(**) גידול בחייבים בעלי מניות בסך של כ- 257,647 אלפי ש"ח כנגד גידול בהון. להרחבה ראה באור 4 ט.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה 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
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
אשראי לזמן קצר, נטו	**81,075**	(251,706)	**(1,550)**	(107,559)	(109,909)
פרעון הלוואות לזמן ארוך	**(47,000)**	(5,500)	**-**	-	(5,500)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	**58,000**	60,000	**-**	-	60,000
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	**-**	11,875	**-**	-	11,875
פרעון הלוואות מצדדים קשורים	**-**	-	**-**	-	(11,875)
ריבית ששולמה	**(78,098)**	(117,566)	**(28,523)**	(60,897)	(123,730)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**13,977**	(302,897)	**(30,073)**	(168,456)	(179,139)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	**(13,855)**	(18,008)	**(24,463)**	(29,839)	42
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**33,026**	32,984	**43,634**	44,815	32,984
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**19,171**	14,976	**19,171**	14,976	33,026

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

באור 1 - כללי

א. ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 26 בינואר 2020 וכתובתה הרשמית היא שדרות שאול המלך 35, תל אביב ומוחזקת בחלקים שווים על ידי א.ר ראם מגורים בע"מ ("ראם מגורים") ועל ידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה"), בשרשור, באמצעות חברת ג.ז. מדף 20 בע"מ שהינה חברה בת בבעלות מלאה של ישראל קנדה. החל מיום 15 ביולי 2020 החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות של חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן- "איי סי אר") אשר עוסקת בענף ייזום בניה למגורים בישראל. החל מיום 30 בספטמבר 2024 החברה מחזיקה ב-85% מהון המניות של חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, להרחבה ראה באור 4 (ט).

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים 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 ביניים המאוחדים אושרה לפרסום ע"י דירקטוריון החברה ביום 18 בנובמבר 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 המוניטרית בבנק ישראל להעלות את הריבית הבסיסית במשק ב-1.5 נקודות האחוז כך שריבית הפריים עמדה על שיעור של 6.25%. ביום 4 בינואר 2024 ירדה הריבית ל-6%. עליית ריבית הפריים כאמור משפיעה על עלויות המימון של החברה.

ה. חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל, הסכמי הביצוע הקבלניים בהם מתקשרת החברה צמודים למדד תשומות הבניה, ועל כן שינוי במדד זה עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת, החברה מגנה על עצמה מפני חשיפה לאור העובדה באמצעות כך שרוב גדול של שחוזי המכר מול לקוחותיה, צמודים למדד תשומות הבניה. ולאור ההגנה האמורה בחוזי המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית.

ו. מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות המתקפות הקשות על ישראל, גיוסי המילואים, הכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") בחודש אוקטובר 2023, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המצב הבטחוני גרם בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור בכוח אדם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסים ולעליה בשער של מטבעות זרים ביחס לשקל.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה בטווח הקצר, היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך הלחימה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכות החברה. נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת לאמוד את היקף ההשפעה של המלחמה על הפעילות העסקית שלה, ועל תוצאותיה בטווח הבינוני והארוך. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה ושווי נכסיה.

באור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך למעט המפורט להלן:

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

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. <u>תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים</u>

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 לראשונה 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.
על פי תקנות רשות ניירות ערך ניתן לבצע יישום מוקדם רק החל מיום 1.1.2025.

ג. <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון ישירות לעודפים. זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו.

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 הלוואה, בסכום של 30 מיליוני ש"ח (להלן: "המשיכה השלישית"). המשיכה השלישית תחשב לכל דבר ועניין כחלק מההלוואה (כהגדרת בהסכם), ויחולו עליה כל התנאים החלים על ההלוואה כמפורט בהסכם, למעט כפי המפורט להלן:

1. קרן המשיכה השלישית תישא ריבית קבועה בשיעור של 8.6% לשנה.
2. במקרה של פירעון מוקדם על חשבון סכום המשיכה השלישית, תשלם איי סי אר למלווה את מלוא הריבית לה זכאית הייתה המלווה לקבל בגין החלק שנפרע עד לתום 24 חודשים ממועד ההשלמה קרי, 2 במרס 2025.
3. המשיכה השלישית תועמד לתקופה שתחילתה ביום העמדתה וסיומה בחלוף 24 חודשים ממועד ההשלמה קרי, 2 במרס 2025 בהינתן תנאים כפי שנקבעו בכתב התיקון. תקופת ההלוואה תוארך ליום 31 בדצמבר 2025.
4. סכום המשיכה השלישית ישמש את איי סי אר כדלקמן: (א) סכום בסך של 8.5 מיליון ש"ח מתוך סכום המשיכה השלישית שימש לצורך פירעון חלקי של הלוואה בתאגיד בנקאי, בקשר עם "פרויקט פארק צפון" ברמת השרון מגרשים 19+18 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 מהחיובים המובטחים וכל הבטוחות שהועמדו ו/או יועמדו בהתאם למסמכי המימון מבטיחים באופן מלא וימשיכו להבטיח בכל עת באופן מלא אף את פירעונה של המשיכה השלישית ושל כל סכום (לרבות, ריבית) 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 (שלבים א'- ג') להקמת מתחם לשימוש מעורב מגורים, מסחר ומבני ציבור.

התכנית תאפשר הקמת פרויקט במתווה של פינוי בינוי, בשטח של כ- 65 דונם, וכולל הריסה ופינוי של כ- 25 מבני מגורים ישנים בני 4-3 קומות הכוללים כ- 560 יח"ד, במקומם איי סי 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 26-23, ביום 4 באפריל 2024 התקשרו איי סי אר ונוף עירוני יזמות בע"מ ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 26-24 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 865 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.7% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, ע"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 ההלוואה 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 בספטמבר 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 26-24) 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 ולאי 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 המוחזקת ("הלווה") בהסכם ליווי, בגין פרויקט פינוי בינוי ההסתדרות גבעתיים עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 800 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.65% מסכום כל ערבות, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 530 מיליוני ש"ח הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.8% ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, ע"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 250 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 1% ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 10 ביוני 2029. 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.
כמן כן, ביום 10 ביולי 2024 הגישו חברת המוחזקת של החברה והשותף א.ר ראם פרויקטים בע"מ תביעה לפירוק שיתוף. ביום 4 בנובמבר 2024 הגיש אחד השותפים כתב הגנה. טרם הוגש כתב הגנה על ידי השותף הנותר וטרם נקבע דיון.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

(ט) ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה החברה המוחזקת עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיעה"), בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה החברה המוחזקת למשקיעה מניות אשר תהוונה 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.

ביום 30 בספטמבר 2024 התקיימו כל התנאים המתלים בהסכם ההשקעה והעסקה הושלמה. באותו המועד הקצתה החברה המוחזקת למשקיעה 15,631,084 מניות רגילות אשר מהוות 15% מהון החברה המוחזקת בתמורה לסך של כ- 258 מיליוני ש"ח. החברה הקטינה את שיעור החזקתה בחברת המוחזקת מ-100% ל-85%.

החברה הכירה בגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 111,999 אלפי ש"ח וגידול בעודפים בסך של 145,062 אלפי ש"ח.

לעניין פירעון הלוואות בעלים אחרי תאריך הדוח על המצב הכספי ראה באור 5 (ג) ולעניין חתימה על תוספת להסכם שירותי ניהול ויעוץ של בעלי המניות שנחתמה כחלק ממערך ההסכמים ראה באור 5(ד) להלן.

(י) בהמשך לבאור 12 (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בקשר עם הסכם המימון עם מוסד פיננסי, ביום 3 לנובמבר 2024 נחתמה תוספת 4 להסכם המימון עם המוסד הפיננסי שבה נקבע בין היתר:

במסגרת הסכם המימון ניתנה התחייבות של בעלי המניות בחברה המוחזקת שלא לפרוע הלוואות בעלים ככל שיתרתן תקטן מסך של 90 מיליוני ש"ח, במסגרת התוספת סכום זה שונה לסך של 34 מיליוני ש"ח.

נקבעו אמות מידה פיננסיות חדשות שעיקרן: (א) יחס LTV ישיר – היחס בין יתרת החוב השוטף של החברה המוחזקת לבין 85% מההון העצמי החשבונאי בתוספת כל הלוואות הבעלים הנחותות ביחס לחוב החברה המוחזקת למוסד הפיננסי לא יעלה על 50%. (ב) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP חשבונאי נטו– היחס בין החוב הפיננסי נטו (חוב פיננסי בניכוי מזומנים ובניכוי מזומנים בחשבונות ליווי וניכוי פיקדונות מוגבלים) לבין החוב הפיננסי נטו בתוספת ההון העצמי החשבונאי ובתוספת כל הלוואות הבעלים הנחותות ביחס לחוב החברה המוחזקת למוסד הפיננסי לא יעלה על 75%. (ג) יחס הון עצמי מוחשי למאזן – יחס ההון העצמי המוחשי למאזן החברה המוחזקת בניכוי מקדמות מלקוחות וניכוי התחייבות למתן שירותי בניה לא יפחת מ-20%, כמו כן יחס ההון העצמי המוחשי למאזן החברה המוחזקת לא יפחת מ-16%. לעניין זה "הון עצמי מוחשי" פירושו: הון עצמי חשבונאי בתוספת הלוואות בעלים נחותות ביחס לחוב החברה המוחזקת לבנק בניכוי הלוואות לבעלי מניות ובניכוי מוניטין. (ד) הון עצמי חשבונאי מינימלי – ההון העצמי החשבונאי בתוספת כל הלוואות הבעלים הנחותות ביחס לחוב החברה המוחזקת לבנק לא יפחת בכל עת מ – 500 מיליוני ש"ח. אמות המידה הפיננסיות יבחנו 4 פעמים בשנה על בסיס דוחות כספיים מאוחדים של החברה המוחזקת.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

בנוסף התחייבה החברה המוחזקת להפקיד ממקורותיה העצמיים בחשבון המוסד הפיננסי 10 מיליוני ש"ח אשר יופקדו בפיקדון שקלי (לא משועבד) ואשר יוותר בחשבון עד לפירעון מלוא חובותיה של החברה המוחזקת כלפי המוסד הפיננסי.
מוסכם בזאת, כי בכפוף לכך שהחברה המוחזקת תעמוד בכל התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, ובכפוף לכך שהדוחות הכספיים של החברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2024 לא כללו הפסד לשנת 2024, וכן בכפוף להמצאתם למוסד הפיננסי של הדוחות הכספיים הסקורים של החברה המוחזקת ליום 30 ביוני 2025, אזי סכום הלוואות הבעלים יעמוד על סך השווה ל- 34 מיליון ש"ח בניכוי סכום השווה ל- 50% מהרווח הנקי של החברה המוחזקת לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה במועד זה (להלן- "סכום ההפרש") באופן שהחברה המוחזקת תהייה רשאית לפרוע לבעלי המניות סכום נוסף מתוך הלוואות הבעלים באופן שהסכום הכולל של הסכומים שהחברה המוחזקת תהייה חייבת לבעלי המניות שלה לא יקטן מסכום ההפרש.

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 מיליוני ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה החברה המוחזקת לחברת הירקון). להערכת הנהלת החברה המוחזקת העסקה נעשתה בתנאי שוק.
המכירה תתבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה:

בשלב ראשון – מכירה של 48% מאחזקות איי סי אר בחברת הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת הירקון) בתמורה לסך של 26.4 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה החברה המוחזקת לחברת הירקון.

בשלב שני – לחברה המוחזקת ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות איי סי אר בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת אי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליוני ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה 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 איי סי אר מכל התחייבויותיה וערבויותיה, כך שלאחר השלמת השלב הראשון ערבות איי סי אר תבטיח רק עד סכום השווה ל- 26% מחובות חברת הירקון. לאחר השלמת השלב השני, ערבות איי סי אר תראה כבטלה וזאת בתנאי שהשלב השני יתקיים עד 30 בספטמבר 2024.

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 בהלוואת הבעלים במחיר שמשקף את מחיר מניות האופציה דהיינו 1.1 מיליוני ש"ח. סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד מימוש הפעימה השנייה ועד לתשלום בפועל בצרוף הלוואות בעלים שיוזרמו עד לאותה עת בצירוף ריבית.
החל מחתימת ההסכם ועד תום מימוש האופציה השותף יזרים 99% מהלוואות הבעלים שידרשו לחברה לצורך פעילותה.

ביום 31 במרץ 2024 ו- 1 ביולי 2024 הושלמו השלב הראשון והשלב השני בהתאמה והחברה הכירה ברווח בתקופת הדוח בסך של כ- 17.5 מיליוני ש"ח (כ- 8.5 מיליוני ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024) לפני מס במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

(ב) ביום 26 ביוני 2024 נחתמו כתבי המחאה בקשר עם ההלוואות בסך של כ-31 מיליוני ש"ח שהעמידה חברת לאומי פרטנרס בע"מ, א.ר ראם החזקות בנדל"ן וא.ר ראם פרויקטים בע"מ (להלן: "המלווה") לחברות המוחזקות. עפ"י כתב ההמחאה 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 5 – צדדים קשורים (המשך)

(ג) בהמשך לבאור 4 (ט) לעיל ובאור 23 ב (1) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 30 בספטמבר 2024 נחתמה תוספת להסכם שירותי ניהול וייעוץ של בעלי המניות של החברה המוחזקת. על פי התוספת –

1. תוארך תקופת הסכם הניהול עד ליום 30 בספטמבר 2034.
2. החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 (להלן –"תקופת הביניים") תתווסף תקרת רווח שנתי בסך 150 מיליון ש"ח (להלן – "התקרה הזמנית") לעניין תחשיב דמי הניהול. יחד עם זאת, ככל שהרווח השנתי הנקי של החברה המוחזקת יהיה מעל 150 מיליוני ש"ח בשנה מסוימת במהלך תקופת הביניים, החברה תהיה מחויבת להשלים לחברת הניהול את ההפרש מעל התקרה הזמנית ולחברה המוחזקת ו/או לבעלי מניותיה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בגין תשלום ההפרש כאמור. לאחר תקופת הביניים תבוטל התקרה הזמנית.
3. לאחר תקופת הביניים ועד תום תקופת ההסכם, הסך השנתי הכולל של דמי הניהול (קרי, דמי הניהול הקבועים ודמי הניהול המשתנים) שתשלם החברה המוחזקת לכל אחת מחברות הניהול לא יעלה על 2,365 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וצמוד למדד כהגדרתו בהסכם הניהול (להלן- "תקרת דמי הניהול"). יחד עם זאת, ככל שחברת הניהול תהיה זכאית לסכום העולה על תקרת דמי הניהול, הרי שהחברה תהיה מחויבת לשלם לחברת הניהול את ההפרש העודף שמעבר לתקרת דמי הניהול ולחברה המוחזקת ו/או לבעלי מניותיה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בגין תשלום ההפרש כאמור. לאחר תקופת הביניים תבוטל התקרה הזמנית.
4. החל מיום 1 בינואר 2025 דמי הניהול (דמי הניהול הקבועים ודמי הניהול המשתנים) יהיו צמודים לעלייה בלבד למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2024.

(ד) ביום 8 באוקטובר 2024 וביום 5 בנובמבר 2024, לאחר תאריך המאזן, פרעה החברה המוחזקת הלוואות בעלים בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח ו- 82 מיליוני ש"ח בהתאמה, כך שיתרת הלוואות בעלים למועד החתימה על המצב הכספי הינה בסך של כ-34 מיליוני ש"ח.

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.

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים על המצב הכספי	3
דוחות תמציתיים על הרווח או הפסד	4
דוחות תמציתיים על השינויים בהון	5-6
דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים	9-16

Deloitte.

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

ורטיקל סיטי בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ורטיקל סיטי בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד והשינויים בהון לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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.

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

תל אביב, 24 בנובמבר, 2024

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

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

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	96,620	1,276	746
חייבים ויתרות חובה	3,496	1,235	2,534
מלאי מקרקעין	637,744	-	583,887
סה"כ נכסים שוטפים	737,860	2,511	587,167
רכוש לא שוטף			
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	861	313	319
נדל"ן להשקעה	1,014,000	1,307,800	743,899
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,014,861	1,308,113	744,218
סה"כ נכסים	1,752,721	1,310,624	1,331,385
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	801,510	22,227	813,600
ספקים ונותני שירות	1,921	4,814	4,017
סה"כ התחייבויות שוטפות	803,431	27,041	817,617
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	-	795,313	-
הלוואות בעלים	446,418	379,223	407,071
מיסים נדחים	111,030	25,107	24,548
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	557,448	1,199,643	431,619
הון עצמי			
הון מניות רגילות 0.01 ₪ ע.נ.	18,576	- (*)	- (*)
קרנות הון	150,381	8,810	15,798
יתרת רווח	222,885	75,130	66,351
סה"כ הון	391,842	83,940	82,149
סה"כ התחייבויות והון	1,752,721	1,310,624	1,331,385

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

24 בנובמבר 2024		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**ברק רוזן - דירקטור**	**שגיא ניב – מנכ"ל**

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות תמציתיים על הרווח או הפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	(141)	(273)	(88)	(73)	(398)
רווח (הפסד) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	201,204	(42,988)	213,161	(6,401)	(54,495)
רווח (הפסד) תפעולי	201,063	(43,261)	213,073	(6,474)	(54,893)
הכנסות מימון, נטו	2,228	376	1,476	225	605
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	203,291	(42,885)	214,549	(6,249)	(54,288)
(הוצאות) הכנסות מיסים על ההכנסה	(46,757)	9,857	(49,454)	1,435	12,481
רווח (הפסד) לתקופה	156,534	(33,028)	165,095	(4,814)	(41,807)

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	קרנות הון	עודפים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	- (*)	15,798	66,351	82,149
הנפקת הון מניות	18,576	-	-	18,576
קרן הון בגין הטבת בעלים	-	134,583	-	134,583
רווח לתקופה	-	-	156,534	156,534
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	18,576	150,381	222,885	391,842

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

	הון מניות	קרנות הון	עודפים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	- (*)	8,420	108,158	116,578
קרן הון בגין הטבת בעלים	-	390	-	390
הפסד לתקופה	-	-	(33,028)	(33,028)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	- (*)	8,810	75,130	83,940

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

	הון מניות	קרנות הון	עודפים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2024	18,576	25,605	57,790	101,971
קרן הון בגין הטבת בעלים	-	124,776	-	124,776
רווח לתקופה	-	-	165,095	165,095
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	18,576	150,381	222,885	391,842

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)			
	הון מניות	קרנות הון	עודפים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2023	- (*)	8,568	79,944	88,512
קרן הון בגין הטבת בעלים	-	242	-	242
(הפסד) לתקופה	-	-	(4,814)	(4,814)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	- (*)	8,810	75,130	83,940

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)			
	הון מניות	קרנות הון	עודפים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	- (*)	8,420	108,158	116,578
קרן הון בגין הטבת בעלים	-	7,378	-	7,378
הפסד לשנה	-	-	(41,807)	(41,807)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	- (*)	15,798	66,351	82,149

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה יום 30 ביוני		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה	156,534	(33,028)	165,095	(4,814)	(41,807)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
(רווח) הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(201,204)	42,988	(213,161)	6,401	54,495
	(201,204)	42,988	(213,161)	6,401	54,495
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(963)	(135)	3,304	411	(1,433)
(עליה) ירידה במלאי מקרקעין	(27,192)	-	(8,132)	-	(4,575)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות	(2,096)	4,596	(2,037)	1,130	3,800
מסים נדחים, נטו	46,283	(9,857)	48,872	(1,435)	(12,504)
	16,032	(5,396)	42,006	106	(14,712)
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו לפעילות שוטפת של החברה	(28,638)	4,564	(6,059)	1,693	(2,024)

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
תשלום מקדמות על חשבון רכישת נדלן	(543)	(313)	(543)	215	(319)
ריבית ששולמה	(37,412)	(35,850)	(12,488)	(13,194)	(37,865)
השקעות בנדל"ן להשקעה	(34,786)	(36,964)	(10,407)	(11,157)	(43,379)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות של החברה	(72,741)	(73,127)	(23,437)	(24,136)	(81,563)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
הנפקת מניות, נטו	18,576	-	-	-	-
קבלת הלוואה מבעלי המניות	190,636	79,817	8	25,720	110,217
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	-	(11,727)	-	(3,909)	(27,632)
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	(11,960)		(3,909)	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	197,252	68,090	(3,901)	21,811	82,584
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	95,874	(473)	(33,398)	(632)	(1,003)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	746	1,749	130,017	1,908	1,749
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	96,620	1,276	96,620	1,276	746

ורטיקל סיטי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. חברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן – "**החברה**") הוקמה ביום 11 באפריל 2021 והחלה את פעילותה ביום 18 ביולי 2021. ביום 17 בפברואר 2022 שינתה החברה את שמה לורטיקל סיטי בע"מ. בעלי המניות בחברה בעת הקמתה הם ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ 74%; ו- ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ 26%.

ב. במהלך שנת 2021 זכו בעלי המניות בחברה במכרז לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן. להרחבה ראה ביאור 3 להלן.

ג. ביום 25 ביוני 2024 הונפקו לכלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ כ- 24.5% מניות בתמורה לסך של כ- 160 מיליון ש"ח (כולל העמדת הלוואת בעלים) כך שבעלי המניות בחברה החל מיום זה הינם : ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ כ- 55.9%, כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה וגמל בע"מ כ- 24.5% ו- ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ כ- 19.6%.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות.

ב. מזומנים:

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

ג. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל קרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה" או בסעיף "ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

בעת העברת נדל"ן אשר סווג כנדל"ן להשקעה למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן להשקעה הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה) אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד.

עלויות אשראי הנובעות מאשראי שאינו ספציפי, מהוונות בחלקן לנכסים הכשירים תוך ייחוס שיעור היוון ליציאות בגין הנכסים. שיעור ההיוון הינו הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי של החברה הקיים במהלך התקופה, למעט האשראי הספציפי. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

ו. מלאי מקרקעין:

מלאי מקרקעין כולל מקרקעין ומבנים, אשר מוקמים בידי החברה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי מקרקעין בניינים ומשרדים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוונן כאמור בביאור 2ו'. עמלות בגין ערבויות חוק מכר נחשבות כחלק מעלות המלאי.

מלאי מקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. בתקופות עוקבות, עבור משרדים שנמכרו, מלאי משרדים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה וכן, אומדן עלויות המימון הספציפיות בגין הפרויקט שטרם נזקפו לדוח על הרווח או הפסד.

ז. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ח. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

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

(3) מסים נדחים:

החברה יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מסים על ההכנסה: (המשך):

(3) מסים נדחים: (המשך):

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך ההפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

גט. 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 לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו. בדבר הערכת שווי שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2024 ראה להלן.
ליום 30 בספטמבר 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 בנכסי נדלן, הכירה החברה בעליית ערך בסך של כ- 201 מיליון ש"ח הנובעת מהחלטת הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם.

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות 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

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

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

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 מיישומו, 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 שישמשו 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.

עיקרי התיקונים ל-IFRS 7:

- עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח 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 הלוואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים יושמו בו זמנית או שייושמו 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).

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו (המשך)

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

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- IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים".

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו.

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בסעיף נדל"ן להשקעה:

	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	743,899	1,262,070
רכישה	-	5,190
היוון דמי חכירה	15,389	-
היוון עלויות הקמה תכנון ופיקוח	19,398	37,942
היוון עלויות מימון	34,110	63,261
עליית (ירידת) ערך	201,204	(54,495)
מיון למלאי	-	(570,069)
	1,014,000	743,899

השווי ההוגן של רכיב הקרקע המיוחס לזכויות הבניה של דיור להשכרה לטווח ארוך, כולל מע"מ.

ב. פרטים נוספים:

ביום 19 באוגוסט 2021, קיבלה החברה הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "נתיבי איילון") (להלן יחד: "המזמינות") לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן, בשטח קרקע של כ-9,590 מ"ר (החלק הנמכר בלבד), המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ- 176 אלף מ"ר ברוטו שטח עילי מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור (להלן יחד: "המקרקעין"). חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

תמורת רכישת זכויות החכירה שילמו הרוכשות למוכרות סך של כ-937 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. סך השווה לכ-66 מיליון ש"ח הועמדו כחלק מתנאי המכרז ידי החברה כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות חולטה מיד עם אישור זכייתה של החברה במכרז.

ביום 16 בנובמבר 2021, השלימו הרוכשות את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית שהועמדה לרוכשות. לפרטים נוספים אודות ההלוואה הבנקאית ראה באור 5.

בכוונת הרוכשות לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים, מעונות סטודנטים ומסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין (להלן: "התב"ע"). נכון למועד הדוח, הרוכשות טרם קיבלו את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט. החברה ייעדה לפעול להקמת ושיווק הפרויקט בדרך של נכס מניב. בתחילת שנת 2023 החברה החלה להתקשר בבקשות רכישה והסכמי מכר למכירת חלק מהקומות באחד מבנייני המשרדים.

החברה חתמה על מזכרי הבנות לעסקת פינוי בינוי עם הבעלים ברחוב תעש 3-1 ברמת גן (אשר שטחם גובל בשטח הפרויקט "ורטיקל"). מזכרי הבנות אלו יהוו בסיס להסכמי קומבינציה אשר עתידים להיחתם בין הצדדים, במסגרתם הבעלים יפנו את החלקה וימסרו אותה לחברה, אשר תקים על גבי החלקה (ומקרקעין נוספים) את פרויקט "ורטיקל". בתמורה לפינוי החלקה, הבעלים יקבלו שטחים בנויים בפרויקט כמפורט במזכרי ההבנות כאמור.

ההתקשרות עם הבעלים במזכרי הבנות אלה ובהסכמי הקומבינציה בעתיד, הינם לטובת קידום תב"ע אשר תעצים את הזכויות הקיימות בפרויקט ועקב אילוצי תכנון.

בתחילת שנת 2023 החברה החלה להתקשר בבקשות רכישה והסכמי מכר למכירת חלק מהקומות באחד מבנייני המשרדים. נכון למועד פרסום הדוח החברה מכרה כ-25 אלפי מ"ר משרדים בסך כולל של כ- 796 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

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

ביום 16 בפברואר 2022 אושרה למתן תוקף תוכנית מתארית למתחם הבורסה רג/1800. למיטב ידיעת החברה, בכוונת עיריית רמת גן לקדם תוכנית בסמכות ועדה מקומית לתוספת שטחי תעסוקה בהתאם לתוכנית המתאר אשר אושרה כאמור. אם תאושר תוכנית כאמור, ואין כל וודאות לכך, תתכן תוספת זכויות למקרקעי החברה.

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 אלפי מ"ר, מתוכם 277 אלפי מ"ר תעסוקה ומסחר, 24 אלפי מ"ר מבני ציבור, 53 אלפי מ"ר מגורים להשכרה ומעונות לסטודנטים. כתוצאה מכך ולאחר קבלת שמאות חיצונית מלאה משמאי חיצוני ליום 30 בספטמבר 2024, רשמה החברה עליית ערך של כ- 201 מיליון ש"ח כתוצאה מהחלטת הוועדה המקומית (בשנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מעלויות מימון שהוונו לנכס, מירידת ערך ברכיב השווי של הדיור להשכרה ומגידול בעלויות הבניה שקוזזו חלקית מעליית שווי מ"ר מבונה של משרדים). עליית הערך נבעה בעיקר משווי הזכויות שאושרו להפקדה וזאת לאחר ניכוי היטלי פיתוח, היטלי השבחה ומקדמי זמן וסיכון נאותים בהתאם לקביעת השמאי החיצוני.

ביאור 5 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

ביום 11 בנובמבר 2021 ניטלה הלוואה על ידי החברה (להלן גם: "הלווה"), מבנק מקומי (להלן: "הבנק"), בהסכם, כפוף להתקיימות תנאים מתלים שיפורטו להלן, להעמדת מסגרת מימון ללווה בסך כולל שלא יעלה על כ-838 מיליון ש"ח ובנוסף הלוואת גישור בסך 121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ (להלן ובהתאמה: "המימון" או "ההלוואה", או "הלוואת גישור מע"מ" לפי העניין) בתנאים המפורטים להלן. כחלק מתנאי הסכם ההלוואה העמיד הבנק מסגרת ערבויות, שנדרשו בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ- 94 מיליון ש"ח.

להלן יתוארו תנאיהם העיקריים של ההלוואה:

(1) מסגרת האשראי בסך כולל שלא יעלה על כ-838 מיליון ש"ח ניתנת לניצול החל מיום 15 בנובמבר 2021 ועד ליום 15 בנובמבר 2024. מדי רבעון החל ממועד העמדת המסגרת תקטן המסגרת בסכום של כ-4 מיליון ש"ח, שיפרע על ידי הלווה (פרו-רטה).

(2) הלוואת גישור בסך כ- 121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ תפרע תוך תקופה שלא תעלה על 90 יום. הלוואת הגישור נפרעה במלואה.

(3) מסגרת האשראי שתנוצל תישא ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.2%

(4) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. כמו כן בעלי המניות בחברה נתנו לבנק ערבויות בהתאם לחלקם בחברה.

לאחר תאריך המאזן, הוארך מועד פירעון יתרת ההלוואה בסך של כ- 791 מיליון ש"ח בשנה נוספת עד נובמבר 2025, בשיעור ריבית של פריים + 0.4%.

ביאור 6 - הלוואות בעלים

א. הרכב:

	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (1)	259,362	301,202
ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (2)	85,294	105,869
כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (3)	101,762	-
	446,418	407,071

(1) בעלת השליטה בחברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ, אשר מחזיקה 55.9% בחברה.
(2) בעלת השליטה בחברת בסר מתחם משולש הבורסה בע"מ, אשר מחזיקה 19.6% בחברה.
(3) בעלת השליטה בחברת כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ 24.5% בחברה (להלן: "כלל").

ב. פרטים נוספים:

במסגרת הבנות בין בעלי המניות בחברה הוסכם על העמדת הלוואות בעלים (בין באופן ישיר ובין באמצעות בעלי השליטה בהן) בשיעור חלקן היחסי בחברה (היינו 74% ו-26% בהתאמה) הלוואת הבעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+ 2.5% והן יפרעו מהעודפים הפנויים בפרויקט. החברה משקפת עסקאות עם בעל שליטה לפי שווי שוק.

לאחר כניסת כלל כבעלת מניות בחברה, כמפורט בבאור 7, נקבע בין הצדדים כי החל מיום 1 בינואר 2024 (כולל ביחס לכלל) הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית שנקבעת בהתאם לסעיף 3' לתקנות מס הכנסה (בשנת 2024 – 5.18%). בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה להלוואת בעלים ע"י מעריך שווי חיצוני ביום 30 בספטמבר 2024, שיעור הריבית להלוואות שניתנו לתקופה של 7.25 שנים עומד על כ- 10.43%.

.

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

ביום 18 באפריל 2024 התקשרה חברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ יחד עם ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בעלות המניות הקיימות/המוכרות") עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן: "הרוכשת") בהסכם כי הרוכשת תשקיע בחברה סכום כולל של כ- 160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (וכנגד חלקה בהלוואת בעלים) (להלן: "התמורה") המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כשהן נקיות וחופשיות, אשר ישולמו למוכרות במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים בתוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם כמפורט להלן:

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

ההעסקה נעשתה בשווי דומה לשווי הנכס בספרי החברה.

ביום 25 ביוני 2024, התקיימו כל התנאים המתלים לעסקה ובהתאם הוקצו 24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לרוכשת בתמורה להזרמת הון והלוואת בעלים בסך של כ- 160 מיליון ש"ח. ביום 27 ביוני 2024 התקבלה מלוא התמורה.
לעניין הארכת הסכם הלוואה הבנקאית ראה ביאור 5.

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי



הדמיה להמחשה בלבד

ISRAELCANADA

מידטאון ירושלים

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")

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

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

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

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

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

<u>הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)</u>

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן– "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדת, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 בנובמבר , 2024

_____

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

<u>לפי תקנה 38ג(ד)(2)</u>

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

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

26 בנובמבר, 2024

_____

ניר בודגה בר
סמנכ"ל כספים