



# דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2024

## חלק ג'

דוחות  
כספיים

## חלק ב'

דוח הדירקטוריון  
של החברה

## חלק א'

דוח תיאור  
עסקי חברה

## חלק ו'

דוח שנתי בדבר  
אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח  
הכספי והגלוי

## חלק ה'

שאלון ממשל  
תאגידי

## חלק ד'

דוח פרטים  
נוספים

## חלק ז'

דוחות כספיים

של חברות כלולות מהותיות "ישראל קנדה ראם  
פרויקטים בע"מ ו"ורטיקל סיטי בע"מ"

ISRAELCANADA

# חלק א'

דוח תיאור  
עסקי חברה



חומיה למהותיות

דונונו תל איני

ISRAELCANADA

# ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2024

## תוכן עניינים

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

## חלק א' - תיאור עסקי החברה

### חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

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

### חלק שני - מידע אחר

16.....	מידע כספי לגבי פעילות החברה	.4
18.....	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	.5

### חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

28.....	תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)	.6
30.....	מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)	6.1
30.....	קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורן ובפולין)	6.2
36.....	קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)	6.3
38.....	תמצית תוצאות	6.3.1
39.....	קרקעות שאינן מהותיות מאוד	6.3.2
45.....	רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)	6.3.3
54.....	תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה	.7
58.....	תחום הקמת פרויקטים בישראל	.8
65.....	מידע כללי על תחום הקמת פרויקטים בישראל	8.1
75.....	תמצית תוצאות	8.2
75.....	אזורים גאוגרפיים	8.3
75.....	נתונים מצרפיים	8.4
77.....	פרויקטים שהסתיימו	8.5
78.....	פרויקטים בהקמה	8.6
81.....	פרויקטים בתכנון	8.7
82.....	עתודות קרקע	8.8
83.....	"פרויקטים אחרים" – פרויקטים של התחדשות עירונית	8.9
94.....	פרויקט Rainbow תל-אביב	8.10
100.....	פרויקט SHE, תל-אביב	8.11
103.....	פרויקט מידטאון ירושלים	8.12
108.....	פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן)	8.13
113.....	לקוחות	8.14
113.....	שיווק	8.15
113.....	תחרות	8.16
113.....	הסכמים מהותיים	8.17
113.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	8.18
113.....	גורמי סיכון	8.19

115	<b>תחום הנדל"ן המניב בישראל</b>	<b>.9</b>
120	מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב	9.1
122	תמצית תוצאות	9.2
122	אזורים גיאוגרפים	9.3
122	פילוחים ברמת תחום הפעילות	9.4
123	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	9.5
124	שוכרים עיקריים (מצרפי)	9.6
124	נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי	9.7
124	קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי	9.8
124	זכויות בניה בלתי מנוצלות	9.9
124	רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי	9.10
125	נכסים מהותיים	9.11
128	נכסים מהותיים מאוד	9.12
128	הסכמי מימון	9.13
128	תחרות	9.14
128	יעדים ואסטרטגיה עסקית	9.15
128	גורמי סיכון	9.16
129	<b>תחום ניהול מלונות בישראל</b>	<b>.10</b>
129	מידע כללי על תחום	10.1
139	פילוח הכנסות וריווחיות	10.2
139	לקוחות	10.3
140	שיווק	10.4
140	תחרות	10.5
141	עונתיות	10.6
141	יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	10.7
141	גורמי סיכון	10.8
142	<b>תחום "אחרים"</b>	<b>.11</b>

### חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

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

## חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות: למען הנוחות למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר המכהנים כדירקטור ומנכ"ל החברה וכיו"ר הדירקטוריון, בהתאמה;	-	"בעלי השליטה"
ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ;	-	"החברה"
החברה והתאגידים המוחזקים על ידיה;	-	"הקבוצה"
איי סי אר ישראל ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ חברה כלולה המוחזקת בשרשור על ידי החברה בשיעור של 42.5%, על ידי קבוצת ראם בשיעור של 42.5% ועל ידי גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ בשיעור של 15%. החברה וקבוצת ראם מחזיקות באיי סי אר באמצעות ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("ICR פרויקטים"), המוחזקת על ידי החברה (50%) ועל ידי א.ר. ראם מגורים בע"מ (50%) ("ראם מגורים"); ראם מגורים מוחזקת על ידי קבוצת ראם בשיעור של 85% ועל ידי לאומי פרטנרס בשיעור של 15%. "קבוצת ראם" – למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות (בשרשור) בקבוצת ראם הינם: "משפחת נקש" המחזיקה בשיעור של כ-35%, רז עודד המחזיק בשיעור של כ-37%, אבי חורמרו בשיעור של כ-15%, פועלים אקוויטי בשיעור של כ-10% ואי.בי.איי נאמנויות עבור צד שלישי שהעניק יפוי כוח בלתי חוזר להצבעה למר רז עודד בשיעור של כ-4%. למיטב ידיעת החברה בעל השליטה בקבוצת ראם הינו מר רז עודד;	-	"ICR" או "איי סי אר"
חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;	-	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, תשנ"ט-1999;	-	"חוק החברות"

### פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

.1

#### כללי

1.1

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

## תחומי הפעילות של החברה

1.2

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

## הכנסת משקיעים בחברות בנות במהלך שנת הדיווח

1.3

### מכירת 15% מהחזקות ICR לגופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ

1.3.1

ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה ICR עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל"), בהסכם השקעה, אשר היה כפוף להתקיימות תנאים מתלים, לפיו ICR הקצתה לכלל מניות המהוות 15% מהון המניות המונפק והנפרע של ICR, וזאת כנגד השקעה של כ-258 מיליון ש"ח המשקף שווי ל-ICR (אחרי הכסף) של כ-1.7 מיליארד ש"ח, חלק החברה בשווי ICR (אחרי הכסף) הינו כ-730 מיליוני ש"ח לעומת הערך בספרים של השקעה ב-ICR באמצעות ICR פרויקטים ליום 31 במרץ 2024 העומד על סך של כ-230 מיליון ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2024, לאחר שהתקיימו מלוא התנאים המתלים (לרבות קבלת אישורי בנקים) הושלמה העסקה ו-ICR הקצתה לכלל את המניות המוקצות כנגד השקעת כלל ב-ICR וכן נחתמו הסכמי בעלי המניות כמפורט להלן.

לאחר הקצאה כאמור מחזיקה החברה, בשרשור סופי, במניות המהוות כ-42.5% מההון המונפק והנפרע של ICR ומזכויות ההצבעה בה.

להלן יתוארו עיקרי מערך ההסכמים:

### הסכם ההשקעה

השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם ("מועד ההשלמה") לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים (בנקים). עוד כלל הסכם ההשקעה סעיפים מקובלים ביחס לשיפוי בגין המצגים שניתנו על ידי ICR. כן הוסכם, כי תמורת ההשקעה תשמש גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו ל-ICR (חלק החברה כ-67 מיליוני ש"ח). במועד ההשלמה חתמו החברה והשותפה על ויתור על טענות כלפי ICR שעילתן קודמת למועד החתימה על הסכם ההשקעה למעט ביחס להלוואות הבעלים ולמעט תשלומים מכוח הסכמים קיימים לרבות הסכמי ניהול לפיהם מכהנים ה"ה ברק רוזן<sup>1</sup> ורז עודד כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR<sup>2</sup> וכן שירותי שיווק לפרויקטים של ICR על ידי החברה.

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024 פרעה ICR לחברה הלוואות בעלים בסכום כולל של כ-50 מיליון ש"ח.

<sup>1</sup> הנמנה על בעלי השליטה בחברה ומכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.

<sup>2</sup> בהתאם להסכם רכישת השליטה ב-ICR הוסכם כי בגין כהונה כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR כל אחד מהיו"ר המשותף, יהיו זכאים לתשלום דמי ניהול הכוללים מרכיב קבוע ומרכיב משתנה. התשלום למר רוזן הותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לתשלום התגמול. לפיכך החל ממועד רכישת השליטה, החברה זכאית לתגמול הקבוע והתגמול המשתנה. בהתאם להסכמה עם המשקיעה דמי ניהול נערכו עדכונים בהסכם הניהול ובשיעור המרכיב הקבוע והמשתנה וכן נקבעה תקרה לדמי הניהול הכוללים כך שסכומים העולים על תקרת דמי הניהול, ישולמו על ידי ICR פרויקטים. החברה תפעל לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לפיהם מר רוזן יהיה זכאי לתגמול הקבוע.

## **הסכם בעלי המניות**

ICR פרויקטים והמשקיעה התקשרו בהסכם בעלי מניות אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ב-ICR ("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 ICR; (3) מגבלות מקובלות על העברת מניות ICR וכן מגבלות על העברת מניות על ידי בעלות המניות ב-ICR פרויקטים<sup>3</sup> לרבות תקופת חסימה של שנתיים להעברה של מניות ICR, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למשקיעה, זכות גרירה ל-ICR פרויקטים וכדומה.

במסגרת הסכם בעלי המניות התחייבו ICR פרויקטים ובעלות המניות בה (לרבות החברה) 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 ICR למעט פרויקטי התחדשות עירונית קיימים ולמעט ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית בעיר תל אביב יפו (שביחס אליהם לא תחול כל מגבלה ובעלות המניות ב-ICR פרויקטים לרבות החברה תהיינה רשאיות לפעול ללא מגבלה); (2) כי אם וככל שיהיה אירוע IPO (כהגדרת המונח בהסכם) הוא יבוצע ב-ICR ולא ב-ICR פרויקטים.

לעניין זה יצוין, כי בעלות המניות ב-ICR פרויקטים (עליהן נמנית החברה) התקשרו במועד ההשלמה בהסכם בעלי מניות חדש המעגן את ההתחייבויות כתוצאה מעסקת ההשקעה כמפורט לעיל. כן יודגש, כי לא חל שינוי ביחס לשליטה המשותפת של החברה ושל השותפה ב-ICR פרויקטים וב-ICR והן החברה והן השותפה תחשבנה כבעלות שליטה משותפת ב-ICR פרויקטים וב-ICR.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 20 באוגוסט 2024 ומיום 1 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-085218 ו-2024-01-607271, בהתאמה) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 8ב. (4) (ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

## **1.3.2 ורטיקל סיטי (משולש הבורסה) - הקצאת 25% ממניות חברת הפרויקט לחברות בקבוצת כלל**

ביום 18 באפריל 2024, התקשרו החברה<sup>4</sup>, ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ (להלן: "בסר הבורסה")<sup>5</sup>, ורטיקל סיטי בע"מ, חברת בת אשר הוחזקה על ידי החברה בשיעור של 76% ועל ידי ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ בשיעור של 24% (להלן: "בסר הנדסה" וביחד עם בסר הבורסה "בסר"); בסר והחברה יקראו להלן ביחד "בעלות המניות הקיימות" והמחזיקה בנכס הידוע בשם ורטיקל סיטי הממוקם במתחם משולש הבורסה ברמת-גן (להלן: "חברת ורטיקל"), עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "כלל"), בהסכם, אשר היה כפוף לתנאים מתלים, לפיו כלל השקיעה בחברת ורטיקל סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח, בדרך של העמדת הלוואת בעלים בסך של כ-142 מיליון ש"ח ובדרך של השקעה בהון חברת ורטיקל בסך של כ-18 מיליון ש"ח, וזאת כנגד הקצאת מניות המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל, כשהן נקיות וחופשיות (להלן: "העסקה").

**ביום 25 ביוני 2024, לאחר שהתקיימו מלוא התנאים המתלים (לרבות קבלת אישור בנק שהעמיד מימון לחברת ורטיקל וקבלת אישור הממונה על התחרות) הושלמה העסקה וחברת ורטיקל הקצתה לכלל את המניות המוקצות כנגד השקעת כלל בחברת ורטיקל וכן נחתם הסכם בעלי המניות כמפורט להלן.**

**לאחר הקצאה כאמור, מחזיקה החברה, בשרשור סופי, בכ-55.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל ומזכויות ההצבעה בה.**

<sup>3</sup> למעט העברה לנעבר מורשה ולמעט האפשרות לשעבד/למשכן את המניות בהתאם הוראות ההסכם (לטובת מימון של ICR וכפוף לכך שמימוש השעבוד יהיה כפוף להסכם בעלי המניות).

<sup>4</sup> באמצעות ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

<sup>5</sup> חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 100% על ידי קבוצת בסר שהינה בשליטת מר נחשון קויתי וקרן JTLV.

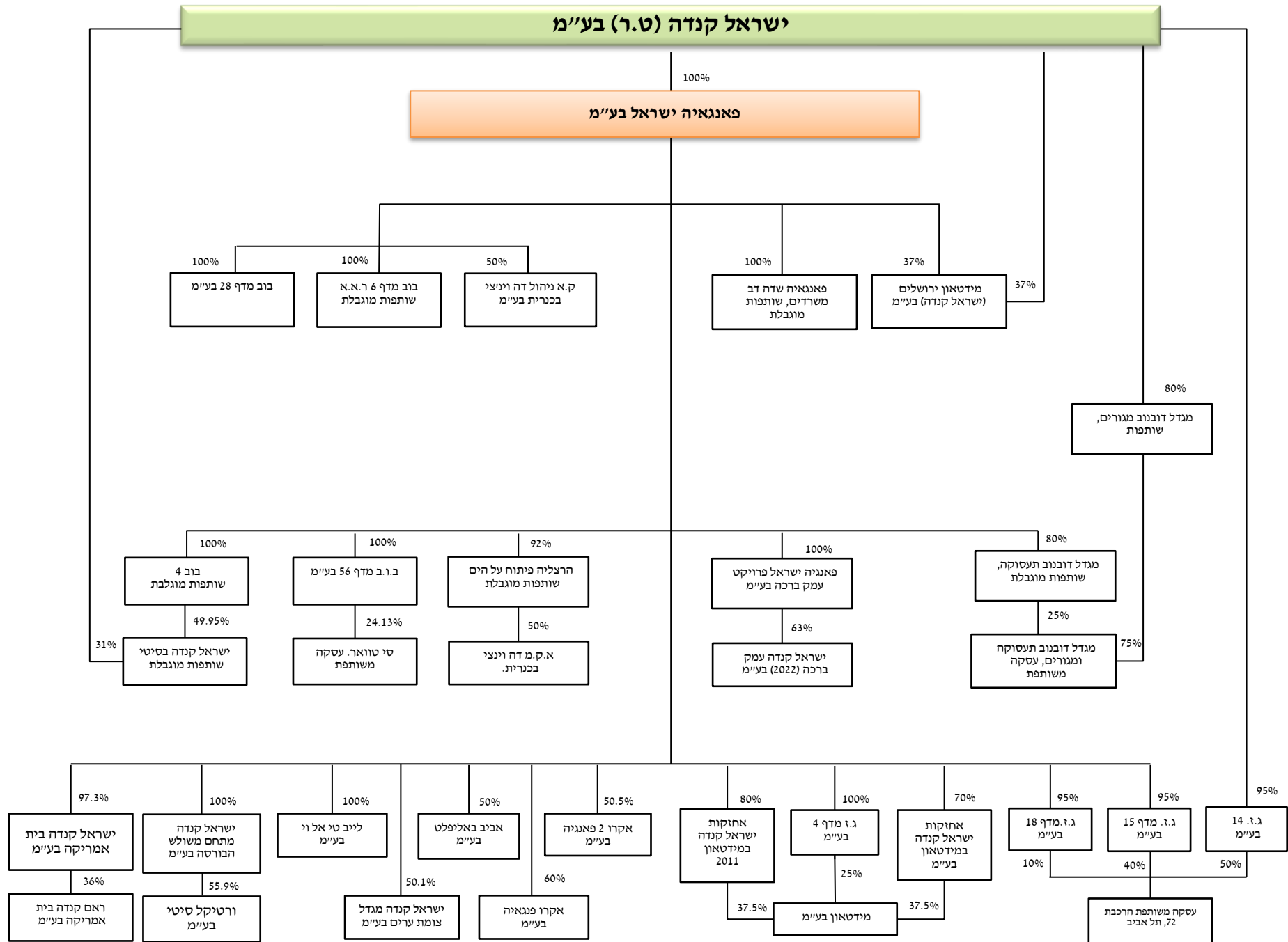


### **הסכם בעלי מניות**

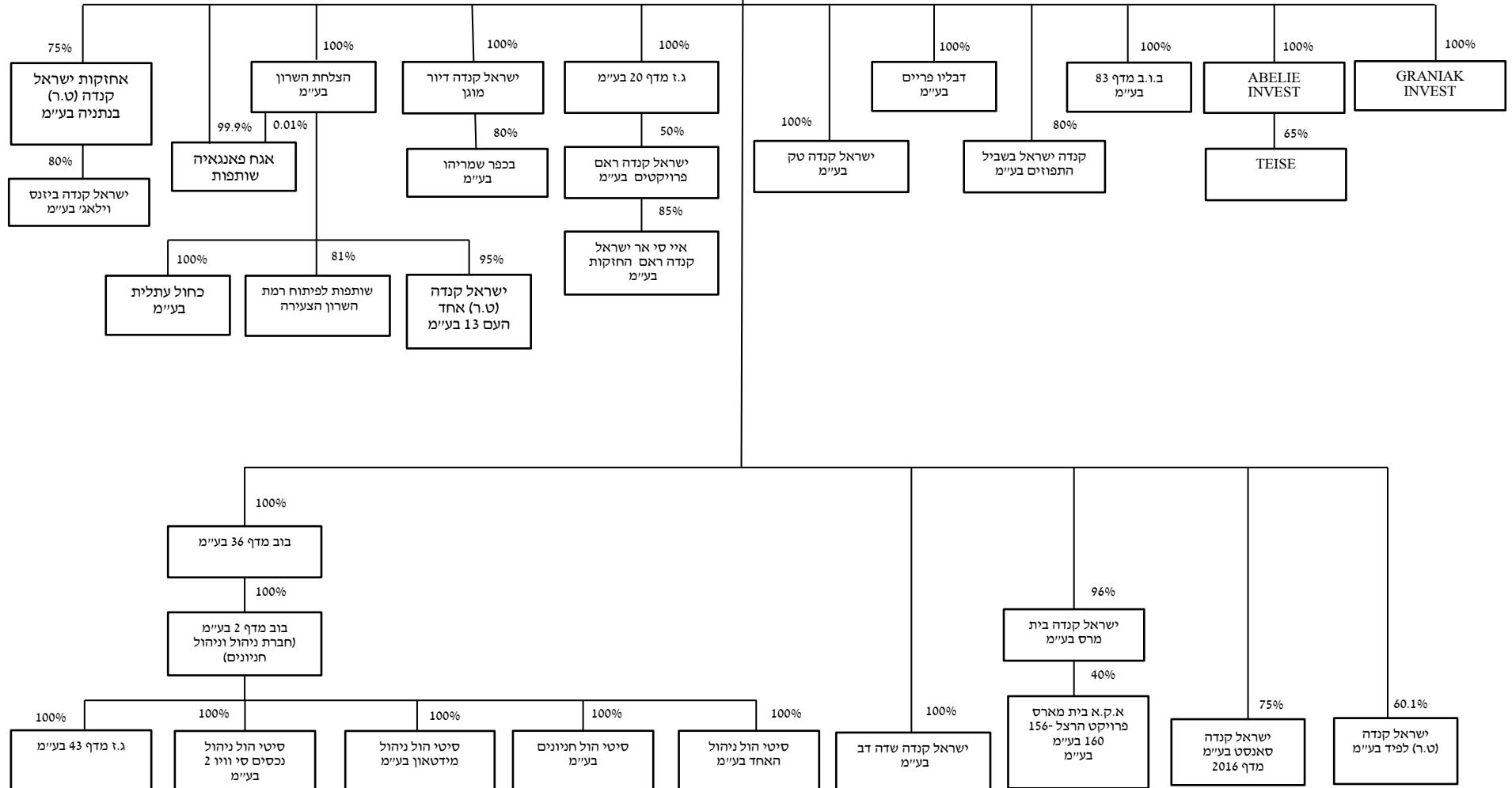
במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרו בעלות המניות הקיימות וכלל בהסכם בעלי מניות הכולל הוראות המסדירות את מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בחברת ורטיקל אשר נכנס לתוקף במועד השלמת העסקה. להלן יפורטו עיקרי הסכם בעלי המניות:

מינוי דירקטורים לחברת ורטיקל (החברה ובסר ימנו 2 דירקטורים כ"א וכלל דירקטור אחד) וקבלת החלטות ברוב של 60% בהתאם להחזקות הצדדים במניות חברת ורטיקל למעט החלטות מיוחדות שבהן ידרש לקבל את אישור כלל כמקובל בהסכמים מהסוג הזה; קבלת שירותי שיווק מהחברה וכן קבלת שירותי פיקוח על ידי בסר וחברת פיקוח נוספת בשיעורים שנקבו בהסכם; מימון חברת ורטיקל (נקבע יחס מינוף מקסימלי של 85% באופן שבמקרה של אי עמידה בו חברת ורטיקל תדרש לרפא את היחס האמור לרבות בדרך של דרישה להעמדת הלוואות בעלים מבעלי מניותיה) ומנגנון דילול ביחס לבעל מניות אשר לא העמיד את הלוואות הבעלים הנדרשות; מגבלות על עבירות המניות (תקופת חסימה שבה לא ניתן יהיה להעביר את המניות של בעלות המניות הקיימות אל מתחת ל-50.01% לחברה ו-15.5% לבסר); הוראות הנוגעות לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות לצדדים האחרים (כאשר כלל אינה כפופה לה) וכן זכות מצרנות לכל בעלי המניות; פירעון הלוואות הבעלים אשר תפרענה מהעודפים בחברת ורטיקל; פיצוי לכלל במקרה שבו ישולמו היטלי השבחה מעבר לתקרה שנקבעה בהסכם באופן שכלל תהיה זכאית לפיצוי בסכום השווה למכפלה של שיעור החזקותיה בחברת ורטיקל לסכום העולה מתקרת היטלי השבחה שנקבעה בהסכם בדרך של הסבת חלק יחסי מהלוואות הבעלים של בעלות המניות ועוד.

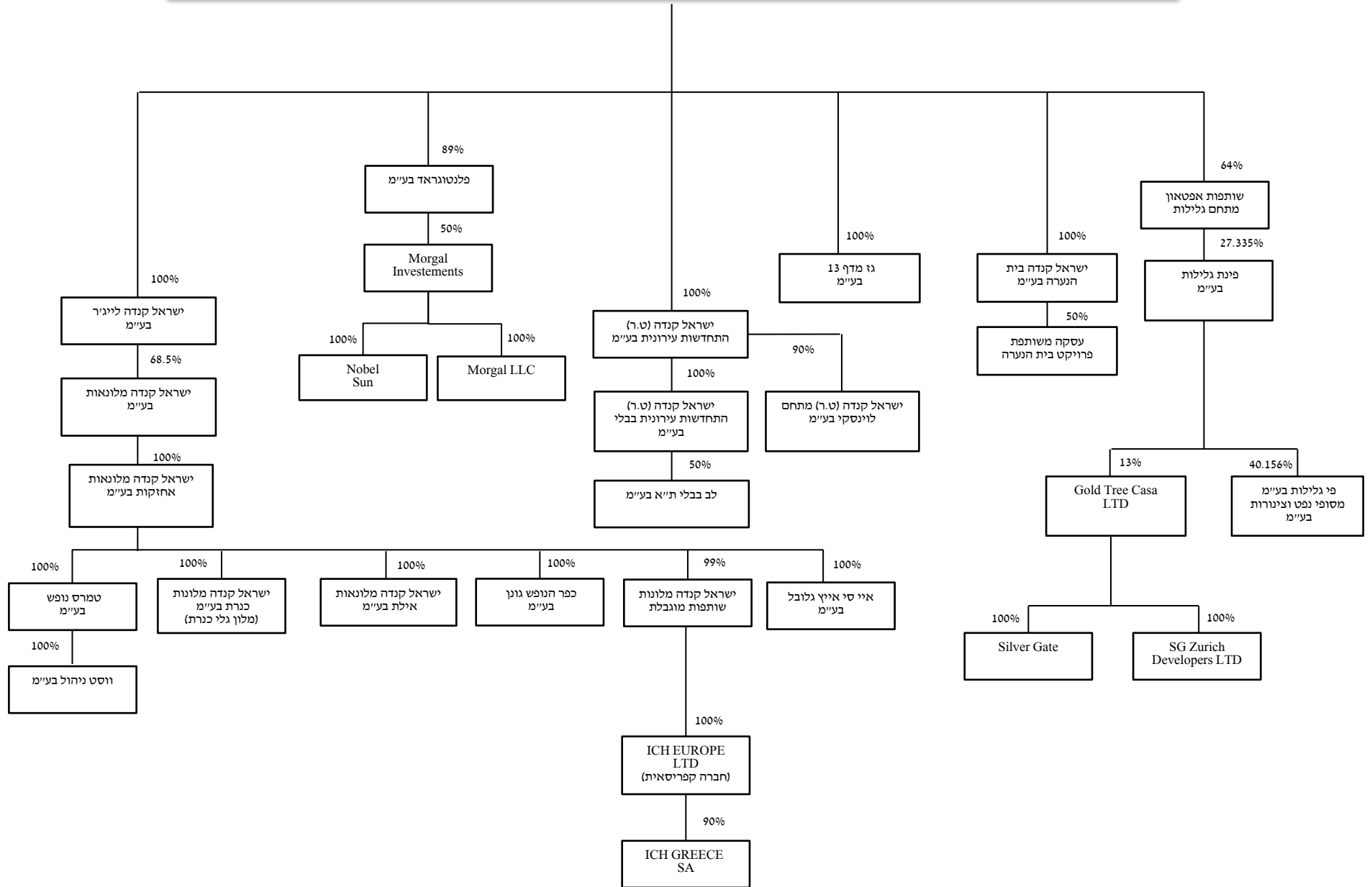
לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 21 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-044592 ומיום 25 ביוני 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-064083) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 8.ב(4) (ז) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.



## ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ



# ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ



## 2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פרטים אודות השקעות בחברה ועסקאות במניותיה מאז 1 בינואר 2023 ועד למועד פרסום דוח זה:

### 2.1 השקעות בהון החברה

החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד פרסום דוח זה, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בהון החברה למעט כמפורט להלן:

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

תאריך אישור ההקצאה	המשקיעים	כמות מניות מוקצות	תמורה למניה (בש"ח)	תמורה כוללת (במיליוני ש"ח)	תאריך ההקצאה	הפניה לדוחות המיידיים המובאים בדוח זה בדרך של הפניה
7.11.2023	מנורה מבטחים החזקות בע"מ וכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שהינן בעלות עניין בחברה <sup>6</sup> , וכן לפניקס חברה לביטוח בע"מ, מיטב גמל ופנסיה בע"מ, לספרה, קבוצת נוקד, קבוצת מור אלפא הזדמנויות בע"מ, חצבים ולטוטאל פאנד אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך	19,981,410	8.5	170	12.11.2023	8 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-101812), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
26.1.2025	מגדל סל מניות ישראל בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה <sup>7</sup> , וכן מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ, שותפות מניות ישראל הפניקס עמיתים ומשקיע נוסף אשר הצהירו כי הם משקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך	8,333,334	15	125	28.1.2025	26 בינואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-006613) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

### 2.2 עסקאות בניירות ערך של החברה

החל מיום 1 בינואר 2023 ונכון למועד הדוח בעלי העניין בחברה לא ביצעו פעולות בניירות ערך של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה למעט כמפורט להלן:

בעל העניין	סוג נייר הערך	מועד הרכישה / מכירה	כמות ניירות ערך שנרכשה (שנמכרה) או מומשה למניות החברה	מחיר לנייר ערך (בש"ח)	תמורה כוללת (באלפי ש"ח)
אברהם בן דוד אוחיון	מניות	8.9.2024	(1,450,973)	12.5	כ-18,137
ברק רוזן	מניות	15.1.2025	277,500	12	כ-3,330
אסף טוכמאיר	מניות	15.1.2025	277,500	12	כ-3,330

<sup>6</sup> למיטב ידיעת החברה, עובר להקצאה מנורה החזיקה ב-212,260 מניות של החברה בנוסטרו וב-21,662,314 מניות של החברה באמצעות קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל המהוות כ-7.23% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). עובר להקצאה כלל החזיקה 16,946,562 מניות של החברה באמצעות קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל, המהוות כ-5.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול). יצויין כי ביום 29 בינואר 2025 כלל חדלה מלהיות בעלת עניין בחברה כאמור בדיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2025 מס' אסמכתא 2025-01-007991.

<sup>7</sup> למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מגדל החזיקה ב-16,984,996 מניות של החברה המהוות כ-5.27% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא) באמצעות ביטוח משתתף ברווחים וב-4,962,371 מניות המהוות כ-1.54% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא) באמצעות קרנות נאמנות.

### יפוי כוח להצבעה מאברהם בן דויד אוחיון למר ברק רוזן

ביום 23 בדצמבר 2019<sup>8</sup> מר ברק רוזן (להלן: "רוזן"), הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (להלן: "יפוי הכוח") מאברהם בן דויד אוחיון<sup>9</sup> (להלן: "אוחיון"), בעל עניין בחברה, אשר החזיק ב-50,652,089 מניות של החברה, היוו במועד מתן יפוי הכוח כ-19.88% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא בדילול מלא (להלן: "מניות יפוי הכוח"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

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

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

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

בהתבסס על חוות דעת משפטית, בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 ולעניין חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: "חוק החברות" ו-"חוק ניירות ערך") הינם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר המחזיקים, במישרין ובעקיפין (באמצעות תאגידים בשליטתם), ובאמצעות יפוי כוח שניתן למר ברק רוזן על ידי אברהם בן דוד אוחיון ז"ל (להלן: "אוחיון") כאמור בדיווח המיידני מיום 24 בדצמבר 2019)<sup>10</sup> (להלן: "יפוי הכוח") במניות המהוות, נכון למועד פרסום דוח זה כ-52.31% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). ביחס לאוחיון ז"ל, בהתבסס על חוות דעת משפטית, החברה רואה בו כ"מחזיק יחד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, עם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר ובהתאם לכך כבעל שליטה משותפת לעניין חוק החברות (אך לא לעניין חוק ניירות ערך).

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

### 3. חלוקת דיבידנדים

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

- א. ביום 22 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידני מיום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא 2024-01-025735) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- ב. ביום 26 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידני מיום 26 במרץ 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-026377) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- ג. ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידני המפורסם במקביל לדוח זה.

<sup>8</sup> כאמור בדיווח המיידני של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-123523.

<sup>9</sup> למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי מר אוחיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International Holding LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלואה על ידי מר אוחיון ז"ל.

<sup>10</sup> מס' אסמכתא: 2021-01-123523, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3.2 ביום 25 במאי 2017 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות לפיה, החל מהדוחות הכספיים השנתיים (מבוקרים של החברה) לשנת 2017, החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה<sup>11</sup> ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם<sup>12</sup>, דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן: "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

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

3.3 נכון למועד זה, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות<sup>13</sup> כלשהן לחלוקת דיבידנדים, למעט ההגבלות המתוארות להלן:

3.3.1 במסגרת מימון שהועמד לקבוצה על ידי בנק מקומי התחייבה החברה: (1) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נכסים) בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (להלן: "דוחות כספיים סולו"); (2) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן של החברה בנפרד (סולו) מ-30%; (3) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן של החברה (מאוחד) מ-22% (4) ההון העצמי לא כולל זכויות מיעוט לא יפחת מ-525 מיליון ש"ח.

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

3.3.3 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ז') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "שטר אג"ח ז'"), וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קבלת החלטה על ביצוע החלוקה ובנוסף בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר אג"ח ז', מתחת ל-525 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר אג"ח ז', מתחת

<sup>11</sup> "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

<sup>12</sup> לפרטים אודות המגבלות ראה סעיף 3.3 להלן.

<sup>13</sup> בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

לשיעור של 44%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות אג"ח ז'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה, כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין; (5) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור; (6) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

3.3.4

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ח') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "שטר אג"ח ח'") וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה ובנוסף בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר אג"ח ח', מתחת ל-1.4 מיליארד ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר אג"ח ח', מתחת לשיעור של 44%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי מאוחד למאזן במאוחד, כהגדרתו בשטר אג"ח ח', מתחת לשיעור של 20% וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (4) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות אג"ח ח'; (5) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה, כפי שנצבר החל מיום 1 בינואר 2022, על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים המבוקרים האחרונים, לפי העניין; (6) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור; (7) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

לפרטים נוספים בדבר הוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, ראה סעיף ה.4. לדוח הדיסקטוריון של החברה המצורף כפרק ב' לדוחות הכספיים של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים) בחברה כמשמעותם בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-1,334 מיליון ש"ח.

3.4



## חלק שני – מידע אחר

### 4. מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של אחת מהשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

2023									2024									סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות <sup>14</sup>
מאחד	התאמות למאחד	אחרים	מלונות	נדל"ן להשקעה	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		מאחד	התאמות למאחד	אחרים	מלונות	נדל"ן להשקעה	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		
							פולין	ישראל								פולין	ישראל	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הכנסות מחיצוניים
623,710	(787,183)	27,754	309,908	65,707	893,562	34,177	--	79,785	702,375	(274,216)	19,982	291,017	88,619	465,575	57,088	--	54,310	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
86,892	(27,658)	2,642	--	109,994	--	--	1,914	--	66,371	(120,222)	--	--	184,592	--	--	2,001	--	רווח מעליית ערך
152	--	--	--	--	--	--	--	152	5,490	--	345	4,753	53	--	--	--	339	הכנסות אחרות
710,754	(814,841)	30,396	309,908	175,701	893,562	34,177	1,914	79,937	774,236	(394,438)	20,327	295,770	273,264	465,575	57,088	2,001	54,649	סה"כ הכנסות
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
385,500	(723,531)	25,259	278,534	8,673	765,569	11,589	--	19,407	358,714	(344,471)	23,983	257,682	21,009	383,434	--	--	17,077	עלויות מכר משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
65,188	19,860	663	(394)	7,189	28,196	653	53	8,968	41,104	(5,684)	1	--	8,859	30,344	1,068	58	6,458	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
2,185	--	--	394	1,791	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
23,502	(19,447)	--	--	42,949	--	--	--	--	38,963	(118)	1,276	--	37,805	--	--	--	--	הפסד מירידת ערך
56,217	56,217	--	--	--	--	--	--	--	75,203	75,203	--	--	--	--	--	--	--	עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי
532,591	(666,901)	25,922	278,534	60,602	793,765	12,242	53	28,375	513,984	(275,070)	25,260	257,682	67,673	413,778	1,068	58	23,535	סה"כ עלויות
112,124	(144,147)	5,281	21,491	105,832	98,386	19,522	1,202	39,405	203,667	(57,137)	(2,817)	26,090	138,793	24,560	49,858	1,255	23,066	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
31,190	(3,793)	(807)	9,883	9,267	1,411	2,413	659	12,157	56,585	(62,231)	(2,116)	11,998	66,798	27,237	6,162	688	8,048	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה
178,162	(147,940)	4,474	31,374	115,099	99,797	21,935	1,861	51,562	260,252	(119,368)	(4,933)	38,088	205,591	51,797	56,020	1,943	31,114	רווח (הפסד) תפעולי
8,581,459	(2,214,540)	235,278	958,434	3,392,176	4,775,429	202,920	14,362	1,217,400	10,956,300	(567,116)	275,132	1,291,253	3,506,612	5,073,846	181,305	15,489	1,179,779	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר

<sup>14</sup> הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

2022									סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	מלונות	נדל"ן להשקעה	הקמת פרויקטים בישראל	נדל"ן יזמי ברוסיה	נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)		
							פולין	ישראל	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות מניצונויים
1,598,281	(230,943)	4,964	263,084	68,225	850,126	30,993	--	611,832	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
316,390	(7,560)	32,449	--	291,501	--	--	--	--	רווח מעליית ערך
5,946	--	--	5,038	864	--	--	--	44	הכנסות אחרות
1,920,617	(238,503)	37,413	268,122	360,590	850,126	30,993	0	611,876	סה"כ הכנסות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
990,461	(230,067)	6,870	252,947	21,984	581,077	7,270	--	350,380	עלויות מכר משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
66,052	19,569	2,587	--	349	20,025	1,488	143	21,891	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
3,492	2,156	--	1,336	---	---	---	---	---	סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
13,655	(43,195)	---	---	56,850	---	---	---	---	הפסד מירידת ערך
68,530	68,530	---	---	---	---	---	---	---	עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות סבציפי
1,142,190	(183,007)	9,457	254,283	79,183	601,102	8,758	143	372,271	סה"כ עלויות
650,946	(62,717)	21,823	9,479	254,982	245,514	19,789	(92)	162,168	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
127,480	7,221	6,133	4,359	26,425	3,510	2,446	(51)	77,437	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה
778,427	(55,496)	27,956	13,839	281,407	249,024	22,235	(143)	239,605	רווח (הפסד) תפעולי
8,712,165	(1,643,841)	196,164	887,312	3,404,498	4,486,902	209,757	11,634	1,159,739	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר

## סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד פרסום דוח זה פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל וכן מחזיקה בפרויקט נדל"ן ברוסיה. לעניין תיחום הפעילות ראה סעיף 20 להלן. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבות המקרו כלכליות של כל אחת מהמדינות בהן פועלת החברה נכון למועד פרסום דוח זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

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

### ישראל

5.1

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,400 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופנוו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. ההשלכות המיידיות של המלחמה על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות, כמו גם מצב רוח כללי ירוד. אלו הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בכל הקשור לדרוג האשראי של ישראל: בחודש אוקטובר 2023 בסמוך לאחר פרוץ המלחמה הודיעו חברות הדירוג Moody's ו-Fitch כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג, כן הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת תחזית דירוג האשראי של ישראל מציבה לשלילית אך הותירה את הדירוג הקיים ללא שינוי. בחודש פברואר 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת ל-A2 וביום 27 בספטמבר 2024 הורידה את הדירוג בפעם השנייה, הפעם בשתי רמות ל-Baa1.

### **השפעות מיידיות של מצב המלחמה:**

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של כשבועיים מתחילת המלחמה בהם הושבתו אתרי החברה, כל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית), ונכון למועד הדוח, כל אתרי החברה פועלים בפעילות מלאה. יובהר כי אתרים אשר לא עבדו בתפוקה מלאה לאורך התקופה עלולה להוביל להתארכות משך ביצוע הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך עלולה להוביל לגידול בעלויות מימון ובניית הפרויקטים (ובהתאמה, קיטון בעודפי הפרויקטים) וכן לגידול בהוצאות דמי השכירות

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

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

בכל הנוגע להיבט השיווק, בסמוך לאחר פרוץ המלחמה שוק המגורים חווה האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות (כאשר המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה), אך החל מחודש דצמבר 2023 החלו להרגיש עליה בביקושים לדירות. יצוין שלמרות ההאטה שחלה כאמור החברה שיווקה מאות דירות בפרויקטים Rainbow ומידטאון ירושלים במהלך התקופה.

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 ובשילוב בהם נמצאים הפרויקטים השונים.

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 וכן להביא להארכת משכי ביצוע הבנייה ודחיית 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. מנגד אומדני ההכנסות של החברה בפרויקטים עודכנו אף הם, לאור עליית מחירי המכירה, בהתבסס על מכירות בפועל של יח"ד בפרויקטים השונים ולפיכך הגם שחלה התייקרויות כאמור בעלויות הביצוע, ההשפעה על הרווח הגולמי הצפוי אינה מהותית.

לגבי נכסיה המניבים של החברה, החל מתחילת שנת 2024 עם עליית היקף הפעילות חזרו רוב רובם של השוכרים לשלם שכ"ד ללא הקלות (כגון פריסת תשלומים) אשר שניתנו נקודתית בשנת 2023. להערכת החברה בשלב זה לא צפויה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה כתוצאה מכך ונראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה.

ביחס לתחום המלוונות של החברה - נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על תוצאות החברה של שנת 2024 לאור היות מלוונות החברה בתפוסה גבוהה בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאת עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. יחד עם זאת, לאחר תאריך הדוח עזבו מרבית המפונים את מלוונות החברה ונכון למועד פרסום הדוח החברה פועלת להחזרת המלוונות לפעילות מלאה וממתינה לעדכונים בדבר השתתפות המדינה בעלויות שיפוץ מלוונות אשר ארחו מפונים, וסביר שהדבר יבוא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2025 של חברת המלוונות. כמו כן, יוער כי התמשכות ו/או החרפת מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על ענף התיירות בכללותו (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ) עלולה להשפיע על היקף הביקושים למלוונות החברה ולהשפיע על תוצאותיה העסקיות של הפעילות המלוונאית של החברה במהלך הרבעונים הקרובים, אשר בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפם.

### **השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה:**

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 דיוור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאליים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או עזיבת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/משרדים/ השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (10) השפעה על התיירות הפנים ארצית והתיירות הנכנסת באופן שישיע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות ורווחיות תחום זה.

#### ניתוח כלכלי של השפעות המלחמה:

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, השפיעו באופן מהותי על הכלכלה בישראל, והדבר בא לידי ביטוי לגידול בגירעון הממשלתי, כאשר בחודש פברואר 2024 הגירעון המצטבר הגיע לכ-10.9 מיליארד ש"ח ועמד על רמה של כ-5.6% מהתוצר. הגירעון בתקציב המעודכן לשנת 2024 צפוי לעמוד על 6.6% מהתוצר, כאשר עלויות המלחמה, בצד ההוצאות הביטחוניות והאזרחיות ואובדן ההכנסות, מוערכות על ידי בנק ישראל ביותר מ-200 מיליארד ש"ח (מה שהוביל לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצע משרד האוצר במהלך שנת 2024).

ביום 11 בפברואר 2025 פרסם בנק ישראל דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2024 המעריך את יציבות כלכלת ישראל על רקע המלחמה המתמשכת בעזה, בדרום לבנון והתרחבותה לגזרות נוספות (להלן: "דוח היציבות הפיננסית"<sup>15</sup>). על פי דוח היציבות הפיננסית, המערכת הפיננסית בישראל מפגינה עמידות גבוהה מול האתגרים הביטחוניים ואי הוודאות הגיאופוליטית המתמשכים למעלה משנה הנתונים המאקרו-כלכליים לאחר מעל לשנה של פעילות בזמן מלחמה. יחד עם זאת, ניכר כי קיימת האטה ניכרת בצמיחה ורמת אינפלציה שנותנה מעל ליעד יציבות המחירים של בנק ישראל וכל זאת לצד ההתאוששות מתונה בפעילות הכלכלית.

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל<sup>17</sup>:

2022	2023	2024	פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,760	1,868	2,006	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
184,300	191,500	201,200	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)
6.5%	2%	1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
4.4%	-0.1%	-0.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
5.3%	3%	3.4%	שיעור אינפלציה
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A2 Fitch – A+	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה <sup>16</sup>
1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.627 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.6470 ש"ח 1 אירו=3.7964 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליוורו ליום האחרון של התקופה
4.8%	2%	2.6%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

15 פרסם באתר בנק ישראל בכתובת: <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial>

16 הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

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

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

קצב האינפלציה השנתי הגבוה יחסית אשר עלה בשנת 2022 בכ-5.4% התמתן במהלך שנת 2023 לכ-3% ובשנת 2024 לכ-3.2%. שיעור האינפלציה בשנת 2024 חצה את הטווח העליון של יעד האינפלציה של בנק ישראל, שנקבע על 3%, אך היה נמוך בהשוואה לתחזיות שנעו בין 3.4% לבין 3.8%. על פי מסמך תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2025, קצב האינפלציה בשנת 2025 צפוי לעמוד על כ-2.6%. תחזית זו גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025 ולאחר מכן יתכנס התוצר בהדרגה אל מגמתו נמוך יותר ביחס לשנים קודמות. קצב האינפלציה החזוי דומה לתחזית שניתנה לשנת 2024.

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

### ריבית והיקף המשכנתאות בישראל

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

החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק במספר פעימות עד לשיעור מירבי של 4.75% שנקבע בחודש אפריל 2023. בפתח שנת 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה לאחר תקופה ארוכה את ריבית הבסיס במשק לשיעור של 4.5%, שהוא שיעור ריבית בנק ישראל נכון למועד אישור הדוח. שיעור ריבית בנק ישראל משפיע על הריביות המשתנות שהן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיור במשק. עליית הריבית הביאה להאטה מהותית בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה הביאה להגדלת עלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס או מחזור החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (לאור העליה של ריבית המשכנתאות).

כתוצאה, בין היתר, מהעלאת שיעור ריבית הבסיס במשק החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור אשר נמשכה גם לאורך שנת 2023, כאשר בשנת 2024 מגמה זו התמתנה, ובמהלכה נרשמה עליה משמעותית במספר ההלוואות ובהיקף הכספי הכולל של המשכנתאות שנטלו רוכשי הדירות ביחס לשנת 2023. על פי נתונים שפרסם בנק ישראל, ההיקף הכולל של הלוואות למטרת מגורים שנלקחו בשנת 2024 הסתכם בכ-94 מיליארד ש"ח, לעומת כ-71 מיליארד ש"ח בשנת 2023 וכ-118 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

לפרטים אודות השפעת עליית הריבית על תוצאות החברה ראה סעיף ב.8. לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה הודעת בנק ישראל, לפיה הודיע הבנק כי עוקב מקרוב ובאופן תדיר אחר ההתפתחויות בשוק הדיור, ובפרט אחר מנגנוני המימון השונים המוצעים בשוק על ידי יזמים נדל"ן. לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%<sup>19</sup>; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות

18 בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 (21/01/2024), בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)  
19 בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. החברה תבחן את השפעותיה על הוראת השעה הסופית על עסקי החברה.

מדד תשומות הבניה<sup>20</sup>

5.1.3

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, דוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחוזי המכר, כמפורט בדוח זה להלן) הינו צמוד למדד תשומות הבניה, אשר עלייתו בשנת 2024 עמדה על 2.9% לעומת 2% בשנת 2023. מדובר בעליות מתונות יותר ביחס לשנים 2021 ו-2022 (אז עלה המדד בשיעור של 5.6% ו-4.8%, בהתאמה), ואולם החל מתחילת שנת 2025 ונכון למועד פרסום הדוח, עלה המדד ב-3% נוספים, מה שמעיד על קצב עליה חריג ביחס לשנת 2024 כולה, אם כי חלק מן העלייה ב-2025 הוסבר בתיקון רטרואקטיבי של נתונים שלא הובאו בחשבון בחישוב מדדים קודמים.

שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

5.1.4

לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול השקל) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

ישראל והכלכלה העולמית

5.1.5

על פי סקירת הבורסה לסיכום שנת 2024<sup>21</sup>, בשבעת החודשים הראשונים של שנת 2024, המדדים המקומיים הציגו תשואת חסר בהשוואה למדדי חו"ל. מדד ת"א 125 עלה בשיעור של 5.9%, לעומת עלייה בשיעור של 15.8% במדד ה-S&P 500. בחמשת החודשים האחרונים של שנת 2024 הציגו המדדים המקומיים תשואת יתר בהשוואה למדדי חו"ל כאשר מדד ת"א 125 עלה בשיעור של 20.1% מול עלייה של 6.2% במדד ה-S&P500. בסיכום שנת 2024 מדד ת"א 125 עלה בשיעור גבוה יותר ממדד ה-S&P500. מדד ת"א נדל"ן רשם בשנת 2024 עליה של 25.7% בהשוואה לעליה של 7.8% בשנת 2023. בסיכום שנת 2024, בשוק המניות גויסו כ-8.2 מיליארד ש"ח מהציבור (סכום דומה לזה שגויס בשנת 2023, אז גויס כ-8.5 מיליארד ש"ח) בשוק איגרות החוב גויסו בשנת 2024 כ-93 מיליארד ש"ח בהנפקות של אג"ח חברות לציבור ולמוסדיים, בהמשך לגיוס בסך כ-88 מיליארד ש"ח בשנת 2023.

שוק האשראי בישראל ודירוג האשראי של מדינת ישראל<sup>22</sup>

5.1.6

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

מאז פרוץ המלחמה ולאור שיעור הריבית הגבוה במשק, התמודדו החברות הפועלות בתחום הנדל"ן עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור, כשלכך נוספה התמודדות, עבור אותן חברות, עם ירידה משמעותית בביקושים (הנובעת אף היא בעיקר משיעורי הריבית הגבוהים המשפיעים על ריבית המשכנתאות), לצד מגמה מתונה של ירידת מחירים.

על פי נתוני בנק ישראל בדוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של שנת 2024, האשראי למגזר הפרטי גדל ב-51 מיליארד ש"ח במחצית הראשונה של שנת 2024, בעיקר בענפי הנדל"ן והמשכנתאות. שיעורי הפיגור באשראי הבנקאי נמוכים ביחס לכלל החוב, אך ישנה עלייה קלה בשיעור החוב בפיגור במגזרים מסוימים, במיוחד בקרב עסקים גדולים ובקרב חברות בנייה. לצד זאת, התופעה של מכירת דירות, תוך דחיית חלק עיקרי מהתשלום לקבלן (דוגמת מבצעי 20/80) או דחייה בהחזרי קרן המשכנתא למועדים מאוחרים יותר, עלולה להגדיל את חשיפת

<sup>20</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/01/2023 ו-15/01/2023, בכתובת:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10\\_23\\_019b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf)

ו- [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10\\_22\\_021b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf)

<sup>21</sup> פורסם באתר הבורסה בכתובת: [https://www.tase.co.il/he/content/news-lobby/2024/225\\_pr](https://www.tase.co.il/he/content/news-lobby/2024/225_pr)

<sup>22</sup> בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של 2024, בכתובת: <https://www.boi.org.il>

חברות הנדל"ן והרוכשים לסיכונים שוק, ככל שקצב הורדות הריבית בעולם ובישראל יהיה איטי יותר בהשוואה לציפיות השוק בזמן ביצוע העסקה.  
עוד יצוין כי באשר לתנאי האשראי הנהוגים, יובהר כי לאור השינויים בסביבה המקרו כלכלית, פרמיית הסיכון עלתה בשנתיים האחרונות, דבר הבא לידי ביטוי בהעלאת מרווחי הריבית ביחס לשנים עברו ובנוסף, בחלק ממגזרי הפעילות, שיעור המימון שהועמד משווי הנכס הנרכש הינו נמוך יותר מזה שנהג בשנים האחרונות.  
באשר לדירוג האשראי המדינתי (לו השפעה ישירה על שיעורי הריבית הנהוגים במשק) חברות דירוג האשראי הגיבו לעלייה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות בישראל, כאשר בין היתר חברת דירוג האשראי Moody's הורידה במהלך 2024 את דירוג האשראי של מדינת ישראל כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.

#### המצב הביטחוני והמדיני בישראל

5.1.7

מאז פרוץ המלחמה ביום 7 באוקטובר 2023 ולאורך כל שנת 2024 ניהלה ישראל מלחמה במספר חזיתות. נכון למועד פרסום הדוח, המלחמה עדיין נמשכת ולאחר תקופה של רגיעה יחסית חודשה הלחימה ברצועת עזה, לצד מתיחות בגבול הצפון. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 מתעצמת הלחימה בפעילות טרור שמקורה בשטחי יהודה ושומרון. להשפעות עיקריות נוספות של המלחמה ראה סעיף 5.1 לעיל.

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

#### תחום הנדל"ן היזמי בישראל

5.1.8

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

במהלך שנת 2024 עלו מחירי הדירות בארץ בכ-7.7% זאת לאחר עליית מחירי הדירות בכ-6.4% בממוצע בשנים 2022 ו-2023 (בשנת 2022 עלייה של כ-13.8% ואילו בשנת 2023 ירידה של כ-1%).<sup>23</sup> העלייה במחירי הדירות לא גרמה להאטה בקצב מכירת הדירות במשק ואף נרשמה האצה בקצב המכירה - בשנת 2024 נמכרו כ-101,000 דירות בישראל, נתון אשר מצביע על התאוששות הענף לאחר שנת 2023, בה נרשמו ירידות קלות במחירי הדירות וירידות מהותיות במספר הדירות הנמכרות לעומת שנת 2022. מספר הדירות הנמכרות מהווה עלייה בשיעור של 40.8% לעומת שנת 2023 וירידה בשיעור של 6.4% לעומת שנת 2022. בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות, כי 45.2% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות (כ-45.6 אלף דירות). זוהי עלייה לעומת השנים 2022 ו-2023 (65.1% ו-17.2%, בהתאמה כחמישית (20.9%) מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי – 9,530 דירות.<sup>24</sup> סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2024 עומד על כ-94 מיליארד ש"ח המשקף גידול מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 71.3 מיליארד ש"ח.

<sup>23</sup> הנתונים נלקחו ממדד מחירי הדירות בבנק ישראל מיום 14/03/2025, בכתובת:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/086/10\\_25\\_086b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/086/10_25_086b.pdf)

<sup>24</sup> הודעה לתקשורת, דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2024, מיום 13/02/2025, בכתובת:

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease>



יצוין כי חודש דצמבר 2024 היה חודש שיא בהיקף הכספי של המשכנתאות שנלקחו, שעמדו על 13.8 מיליארד שקל (כאשר הפעם הקודמת שנרשם שיא דומה, 13.4 מיליארד ש"ח, היה בחודש מרץ 2022, רגע לפני העלאות הריבית), כאשר היקף המשכנתא הממוצעת עמדה במצטבר על 1.09 מיליון שקל, וזאת לעומת 1.01 מיליון שקל בחודש נובמבר 2024, ולעומת ממוצע חודשי של 993 אלף שקל בשנת 2024 כולה. הערכות גורמי המקצוע הינה כי אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש דצמבר בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים. בחודש ינואר 2025 נרשמה בלימה מסוימת לעומת נתוני השיא של חודש דצמבר 2024 והיקף המשכנתאות שנטלו בחודש זה עמד על סך של כ-5.6 מיליארד ש"ח (אם כי עדיין מדובר על עלייה של 32% ביחס לחודש המקביל אשתקד).

הגידול בתקופת הדוח במספר יחידות הדיור הנמכרות בישראל, למרות שיעורי ריבית המשכנתא הגבוהים, מס הרכישה הגבוה (8%-10%) החל על משקיעים, מצב הרוח הכלכלי וחוסר הוודאות הכלכלי שנבעו מהמלחמה, תוצאותיה ואפשרות הרחבתה, מושפע בחלקו על ידי הגרלות הדיור השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר למשתכן) המביאות להקטנת הביקושים בשוק החופשי וכן מבצעי מימון שהוצעו ע"י יזמים, כגון: הלוואות קבלן, פריסות רחבות (20/80 ואף 10/90) אשר מאפשרות דחייה של מרב התשלומים עד למועד האכלוס<sup>25</sup>, וכן ביטול הצמדת התמורה שטרם שולמה למדד וכיו"ב.

בעניין זה יצוין, כי על פי נתוני הלמ"ס שווי הטבת המימון מסוג 20/80 מוערכת בכ-6.4% מערך הדירה ושווי הטבת מימון מסוג 15/85 מוערכת בכ-7% מערך הדירה, בהינתן שמשך הזמן הממוצע בין מועד העסקה ובין מועד האכלוס הינו כ-3.2 שנים ושיעור ההיוון השנתי הינו 75.4%.<sup>26</sup> כמו כן, ע"פ נתוני הלמ"ס, שיעור הדירות החדשות אשר נמכרו במבצעי הטבות מימון לסוגיהן, עומד על כ-14% מסך הדירות החדשות במשק, כאשר שיעור מכירות גבוה במיוחד של דירות במבצעי הטבות מימון קיים במחוזות המרכז והדרום (נתון זה מתייחס לחודשים נובמבר ודצמבר 2024).<sup>27</sup> יצוין, כי החברה ממעטת להעניק לרוכשיה הטבות מימוניות כאמור לעיל.

#### **תחום הנדל"ן המניב בישראל**

5.1.9

**בתחום הנדל"ן המסחרי** – עם פרוץ המלחמה הושפע המשק הישראלי בין היתר מסגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות של עסקים רבים, מגיוס מילואים משמעותי ומפניו תושבים מהאזורים המושפעים. לפי נתונים וניתוחים שפורסמו על ידי מעלות, הדבר השפיע משמעותית על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, כך שהצמיחה בפדיונות הסתכמה בכ-2% בלבד, והחברות המובילות בתחום הגיבו במתן הנחות והקלות מסוימות לשוכרים בתקופה זו. מאז נפתח המשק ואיתו חזרה גם תנועת המבקרים במרכזי הקניות, לפי חלק מהחברות אף לכ-90% לעומת לפני המלחמה, כך שבתשעת החודשים הראשונים של 2024 דיווחו החברות המובילות בתחום על צמיחה גבוהה של 9%-12%. כמון כן, למרות הימשכות המלחמה, החברות בתחום הציגו ביצועים תפעוליים חזקים עם צמיחה של 2%-6% ב-NOI מנכסים זהים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים. בנוסף, להערכת מעלות, ההאטה החרפה בענף התיירות היוצאת וקשיים לוגיסטיים שהשפיעו על הרכישות בפלטפורמות המקוונות תמכו בגידול הפדיונות. עם זאת, התנאים המקרו-כלכליים והמצב הבטחוני ימשיכו להוות אתגר לביצועי המרכזים המסחריים, ועשויים להשפיע על פדיונות השוכרים ותוצאות החברות.

**בתחום הנדל"ן למשרדים** – בשנים 2023 ו-2024 חלה ירידה מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף ההייטק (המהווה עוגן מהותי בענף המשרדים), בעיקר על הרקע הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בישראל סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל. כתוצאה מכך החברות שקלו מחדש את תוכניות ההתרחבות שלהן ואף צמצמו את כוח העבודה המועסק בהן, מה שהוביל לירידה בביקוש לנכסי משרדים ובדמי השכירות עליהם, בעיקר באזור תל אביב, שנהנה לפני כן ממחירי שיא.

המלחמה שפרצה הגבירה את אי הודאות ואת האתגרים במשק, בין היתר בענף ההייטק שתלוי במידה רבה בהשקעות ושיתופי פעולה גלובליים. בנוסף, המצב הבטחוני העצים את סוגיית היקף העבודה מרחוק (היות שחלק ניכר מהחברות הגמישו בתקופה הזו את מודל העבודה ההיברידי) אשר מביא לירידה בביקושים לשטחי משרדים. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מספר המשרות בהייטק בחודש אוקטובר 2024 הגיע לכ-402 אלף, והשכר

25 הודעה לתקשורת, דוח היציבות הפיננסית למוחצית השנייה של 2024, מיום 11/02/2025, בכתובת <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability>

26 ראה לעיל, הי"ש 16.

27 ראה לעיל, הי"ש 16.

הממוצע בענף ירד ב-2.2%. החולשה בענף המשרדים יחד עם התבססות מסוימת של מודל עבודה מהבית הובילו לירידה בביקוש לשטחי משרדים, להגדלת ההיצע של שכירויות משנה, לירידה בדמי השכירות ולירידה מסוימת בשיעורי התפוסה, גם באזור תל-אביב, שבו נרשמו לפני כן מחירי השיא. יחד עם זאת, לאחרונה מספר חברות כבר הודיעו על חזרה לשבוע עבודה מלא ממשרדי החברה וביטול מודל עבודה היברידי, אולם מוקדם לקבוע כי מדובר בהיפוך מגמה. לפי נתונים וניתוחים של מעלות, חלק מהחברות המדורגות על ידה מדווחות על קשיים באכלוס נכסים חדשים ועל התארכות משמעותית של המו"מ מול השוכרים, בעיקר באזורים פחות מרכזיים, שמחוץ למעגלי הביקוש העיקריים, בהם קיימים עודפי היצע וקשיי אכלוס של נכסים קיימים. כמו כן, השלמת פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה, על דמי השכירות ועל שווי הנכסים. עם זאת, לפי נתונים וניתוחים של מעלות, טרם ניכרת השפעה מהותית על חברות הנדל"ן המניב, בעיקר על אלה הפועלות באזורי ביקוש, שם מצויים נכסים איכותיים עם פיזור שוכרים גבוה ושוכרים איתנים, וחלקן אף הציגו עלייה ב-NOI מנכסים זהים ובדמי השכירות הממוצעים בחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים של 2024, זאת, בין היתר, בזכות ההצמדה למדד המחירים, המהווה גידור טבעי מפני האינפלציה עבור חברות הנדל"ן המניב, והיות שרוב החוזים שפקעו נחתמו לפני 3-5 שנים במחירים נמוכים מאלה הקיימים כיום.

### **תחום המלונאות בישראל**

5.1.10

על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מספר הלינות בישראל בשנת 2024 עמד על 22.6 מיליון לינות לעומת 26.4 מיליון לינות בשנת 2023 וכ-25.8 מיליון לינות בשנת 2019. מספר הלינות שנרשמו במלונות התיירות בארץ בשנת 2024 נמוך בכ-14% לעומת שנת 2023 וכן נמוך בכ-12.5% לעומת שנת 2019, בשל ירידה של 75% ביחס לנתוני שנת 2023 ושל 84% ביחס לנתוני שנת 2019 במספר לינות התיירים (1.9 מיליון לינות תיירים בשנת 2024 לעומת 7.7 מיליון ו-12.1 מיליון לינות בשנים 2023 ו-2019, בהתאמה) מחד, ועלייה במספר לינות ישראלים שרשם שיא של 20.7 מיליון לינות בשנת 2024, גידול של 11% לעומת שנת 2023 (18.7 מיליון לינות) וגידול של 51% לעומת שנת 2019 (13.7 מיליון לינות), מאידך.

יוער כי החל מחודש אוקטובר 2023 נתוני המפונים נכללים במספר לינות הישראלים. 92% מסך הלינות במלונות תיירות בארץ בשנת 2024 היו לינות של ישראלים (לעומת 70% בשנת 2023) ו-8% בלבד מסך הלינות במלונות תיירות בארץ בשנת 2024 היו לינות של תיירים (לעומת 30% בשנת 2023). תפוסת החדרים במלונות בשנת 2024 הייתה 61% לעומת 64% בשנת 2023. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה<sup>28</sup> סך הפדיון בחודשים ינואר-ספטמבר 2024 הסתכם בכ-10.6 מיליארד ש"ח לעומת 10.9 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2023, ולעומת 9.5 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2019. 90% מהפדיון התקבל מישראלים לעומת 62% בתקופה המקבילה בשנת 2023, ו-58% בתקופה המקבילה בשנת 2019. כ-10% בלבד מהפדיון התקבל מתיירים לעומת כ-38% בתקופה המקבילה בשנת 2023, ו-42% בתקופה המקבילה בשנת 2019.

בוועדת ישראל לתיירות ומלונאות 2024, הוצגו נתונים על ירידה של 80% בתיירות הנכנסת, סגירת כ-20% מהמלונות ומחסור בכוח אדם, בעיקר בשל איסור כניסת עובדים פלסטינים. על פי איגוד המלונאות בישראל, הושג סך של 170 מיליון ש"ח לשיקום המלונות ו-70 מיליון ש"ח למארגני תיירות נכנסת. מנגד, בעקבות המלחמה מלונות באזורי סיכון נסגרו ומלונות אחרים התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי הסיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח, דבר שתרם לענף במידה מסוימת, וזאת לצד העובדה שישראלים רבים נפשו בישראל בשל ביטולי טיסות והתייקרותן.

נכון למועד פרסום הדוח, מרבית המפונים שאירחה החברה בבתי המלון חזרו לבתייהם. למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה לצפות את השפעות המלחמה על נתוני הכספיים לשנת 2025, בין היתר, לאור אי הוודאות למשכו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על עסקי החברה. עם זאת, ניתן להניח כי למלחמה והמשכה תהיה המשך השפעה מהותית לשלילה על כניסת תיירים לישראל גם בשנת 2025.

<sup>28</sup> [פדיון ותעסוקה במלונות תיירות, ינואר-ספטמבר 2023 וינואר-ספטמבר 2024 \(cbs.gov.il\)](https://cbs.gov.il)

**שווקים תחליפיים**

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

**כוח אדם לבנייה וחומרי גלם**

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

**רוסיה****מלחמת רוסיה-אוקראינה**

בסוף חודש פברואר 2022 החלה פלישה של צבא רוסיה לאוקראינה במסגרת ניסיונותיו של נשיא רוסיה ולדימיר פוטין לכבוש את אוקראינה. ביום 27 בפברואר 2022, הכריז האיחוד האירופאי על ניתוקם של בנקים רוסיים ממערכת הסליקה SWIFT, כאשר להכרזה זו הצטרפו ארה"ב, קנדה, בריטניה, יפן ודרום קוריאה, והחל מיום 12 במרץ 2022 נותקו בנקים רוסיים, בניהם VTB ו-Otkritie bank ממערכת הסליקה. לכך נוספו סנקציות האוסרות על קיום עסקאות עם הבנק המרכזי של רוסיה CBR ועם גופים הקשורים אליו ואיסור על טיסות של מטוסים רוסיים בשטחי האיחוד האירופאי. כפועל יוצא מתחילת האירועים המלחמתיים ומהטלת הסנקציות הכלכליות על רוסיה, חווה שער החליפין של הרובל לעומת הדולר ארה"ב תנודות רבות באופן שערכו הגיע במהלך המסחר בבורסת המט"ח במוסקבה בחודש יוני 2022 לשער של כ-50 רובל רוסי לדולר ארה"ב, ונכון ליום 17 במרץ 2025, כ-83.75 רובל רוסי שווים דולר ארה"ב אחד.

כתגובת לסנקציות מטעם מדינות המערב ולפיחות החד בשער הרובל, העלה הבנק המרכזי של רוסיה את שיעור הריבית מ-9.5% ל-20%, ונכון לחודש אוקטובר 2024 הריבית ברוסיה הגיעה ל-21%, הרמה הגבוהה ביותר מאז שנת 1991. בנוסף הוטלו על ידי ממשלת רוסיה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה כגון ביטול אפשרות חלוקת דיבידנד, איסור על החזר חובות במט"ח. ביום 8 בספטמבר 2022, פורסם ברוסיה צו נשיאותי מספר 618 שבמסגרתו נקבע, כי עסקה או פעולה בקשר עם מניות של חברה רוסיית בה מעורב גורם הקשור למדינה שאינה ידידותית – כפופה לאישור של ועדה ממשלתית. יצוין, כי נכון למועד פרוסום הדוח, ישראל אינה כלולה ברשימת המדינות שאינן ידידותיות.

התמשכותם של אותם אירועים עלולה להשפיע על החברה הכלולה המחזיקה בקרקע ברוסיה, על שווי הקרקע ועל פעילותה העתידית. לפרטים נוספים ראה באור 8ב.(4)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

**הסביבה המקרו-כלכלית ברוסיה<sup>29</sup>**

.א

רוסיה היא בין המדינות הגדולות בעולם, בעלת שטח כולל של למעלה מ-17 מיליון קמ"ר (שטח כמעט כפול משל ארה"ב) עם אוכלוסייה המונה כ-145 מיליון תושבים, ויש בה אוצרות טבע רבים. חרף מלחמת רוסיה-אוקראינה, שנת 2024 הסתיימה עם צמיחה של 4.1% בתמ"ג (מעל התחזית הרשמית של כ-3.9%). נכון לסוף שנת 2024 שיעור האבטלה ברוסיה עומד על שפל

<sup>29</sup> הנתונים מתוך אתר Trading Economics, בכתובת: [www.tradingeconomics.com](http://www.tradingeconomics.com)

היסטורי של כ-2.3% המצביע על מחסור בדוח אדם. המחסור נובע בעיקר מגיוס כוחות ביטחון ותעשייה ביטחונית עקב המלחמה, לצד הגירה שלילית. על פי תחזית הבנק המרכזי של רוסיה, שיעור האבטלה יישאר נמוך גם בשנת 2025. יחד עם זאת, על פי הערכות, ההון האנושי של רוסיה נשחק בחדות כתוצאה מהמלחמה שמנהלת רוסיה נגד אוקראינה, דבר שלפי דיווחים מלחיץ את שווקי העבודה כאמור. שיעור האינפלציה ברוסיה בדצמבר 2024 הגיע ל-9.5%, ונכון לחודש מרץ 2025 אף עומדת על 10.1%, הרבה מעל היעד הבנק המרכזי של רוסיה של 4%. לפיכך, הבנק המרכזי של רוסיה בוחן צעדים מוניטריים נוספים על מנת להשיב את האינפלציה ליעד הרצוי.

### שוק הנדל"ן ברוסיה<sup>30</sup>

ב.

רוסיה היא מדינה גדולה המאופיינת בשווקי נדל"ן מקומיים. בנייני הממשל, הסקטור הפיננסי והתאגידים הגדולים מרוכזים בשתי הערים הגדולות במדינה, מוסקבה וסנט פטרסבורג, מה שמעלה באופן משמעותי את המחירים בערים אלו בלמעלה מפי שלוש מהמחיר הממוצע במדינה. סנט פטרסבורג הינה העיר השנייה בגודלה ברוסיה אחרי מוסקבה ומאכלסת כ-5.5 מיליון איש. היא מהווה מרכז מסחרי, פיננסי ותעשייתי מרכזי ברוסיה בתחומים רבים. בעיר שלושה נמלים מרכזיים גדולים. העיר מהווה את מרכז הבנייה השני בגודלו ברוסיה, מבחינת בניית נדל"ן מסחרי ולמגורים.

שוק הנדל"ן ברוסיה התמודד בשנת 2024 עם אתגרים משמעותיים, בעיקר בצל העלייה החדשה בריבית ובהוצאות המחיה, ועליית שיעור הריבית על ידי הבנק המרכזי לשיעור של 21% כאמור לעיל, על מנת להתמודד עם האינפלציה הגואה, דבר שהוביל לעליה בריביות למשכנתאות עד לכ-30%. כתוצאה מכך, ירד הביקוש למשכנתאות ומספר המשכנתאות הכולל בשנת 2024 הסתכם בכ-5 טריליון רובל, לעומת 7.8 טריליון רובל בשנת 2023. כמו כן, הירידה ביכולת לרכוש דירות הובילה לעליית בביקוש להשכרה, מה שהביא לעליה במחירי השכירות הממוצעים. מחירי הנכסים למגורים ברוסיה בשנת 2024 עלו, אם כי קצב הצמיחה הואט עקב ביטול תוכנית המשכנתאות המסובסדות האוניברסלית כאמור והקשחת התנאים למשכנתאות. לפי נתוני שירות הסטטיסטיקה של המדינה הפדרלית (Rosstat), המחיר הממוצע למ"ר לדיר חדש ברבעון השלישי של 2024 הגיע ל-175,076 רובל (1,962 דולר), המשקף עלייה של 2.28% מרבעון לרבעון (0.27% מותאמת אינפלציה) ועלייה של 30.56% (מתואמת משנה לשנה). המחיר הממוצע לדירות יד שניה עמד על 111,261 רובל למ"ר (1,247 דולר), והציגו עלייה של 8.38% ברבעון (ירידה של 0.98% בהתאמה לאינפלציה) ועלייה של 17.79% משנה לשנה (8.38% מותאמת אינפלציה).<sup>31</sup>

על אף האמור, המחיר המבוקש הממוצע של יחידות דיר חדשות בעיר סנט פטרסבורג בשנת 2024 צמח בכ-10% במהלך השנה. בהתבסס על הנתונים לחודש יולי 2024, המחיר הממוצע המשוקלל למ"ר של שטח מגורים בשוק הדיר של סנט פטרסבורג עמד על 273,000 רובל למ"ר. נכון לחודש יולי 2024, נמכרו כ-1.59 מיליון מ"ר מגורים, ירידה של 23% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023.

על פי תחזיות לשנת 2025, מומחי נדל"ן ברוסיה צופים ירידה נוספת בביקוש למגורים ברוסיה בהשוואה לרמות של 2024 עקב המצב הכלכלי ברוסיה. לפיכך, צפויים יזמים ברוסיה להציע

<sup>30</sup> כל הנתונים נלקחו מהמקורות שלהלן:

אתר TADVISE, בכתובת: [https://tadviser.com/index.php/Article:Real\\_estate\\_\(Russian\\_market\)](https://tadviser.com/index.php/Article:Real_estate_(Russian_market))

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

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

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

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

אתר Nikoliers, בכתובת: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/cfa/5wz5g4pik8k48xqcqfl2xl8echd6gw28.pdf>

המידע מאתר: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/russia/price-history>

אפשרויות רכישה גמישות (כגון הנחות, פריסת תשלומים וכיוב') וזאת כדי לעורר את הביקוש ולהתמודד עם הקשחת התנאים בקבלת משכנתאות למגורים.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה לגבי השלכות המשבר על פעילותה בהתחשב בניסיון העבר, וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה. יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בתחומי הפעילות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

## חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.

### תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

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

#### עתודות קרקע עיקריות

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	שטח הקרקע (דונם)	חלק החברה הפרויקט המחזיקה בקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 <sup>32</sup>	זכויות נוכחיות	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש - מ"ר לשיווק)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (האפקטיבי)	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי
רמת השרון החדשה (מתחם אלקו לשעבר) <b>עתודת קרקע מהותית מאוד</b>	רמת השרון	2015	כ-62	81%	טבלה ראה בסעיף 6.3.3.3 להלן	פרויקט מעורב שימושים למגורים משרדים ומסחר כמפורט בסעיף 6.3.3 להלן	8,206 <sup>33</sup>	זכויות מאושרות כיום - 110,000 מ"ר שטחי תעסוקה. זכויות על פי תב"ע מקודמת - כ- 600 יח"ד (מתוכן 20% יח"ד להשכרה ארוכת טווח) וכ-150 אלפי מ"ר תעסוקה (משרדים ומסחר) והכל כמפורט בסעיף 6.3.3.2 להלן	972,906	515,263	417,363	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם לפיד	תל-אביב	2017	כ-7.5	60% <sup>34</sup>	100%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומלונאות	306,150	היקף הזכויות בפרויקט יעמוד על כ-120 אלף מ"ר, מתוכם חלק החברה כ-33 אלף מ"ר בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות	2,509,832	905,850	543,510	טרם נקבע	טרם נקבע
פרויקט אפטאון, מתחם פי גלילות	תל-אביב ורמת השרון	2017	כ-34	כ-64%	כ-16%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומסחר	25,527	ראה סעיף 6.3.2.1 להלן	49,576	24,049	15,392	טרם נקבע	טרם נקבע
פרויקט מתחם פי גלילות (אחזקה באמצעות חברת פינת גלילות)	תל-אביב ורמת השרון	2017	כ-65	כ-17%	100%	פרויקט מעורב שימושים למגורים ומסחר	62,342		193,347	131,005	83,843	טרם נקבע	טרם נקבע
ביונס וילאגי	נתניה	2019	כ-72	כ-60%	כ-63%	פרויקט בנייה תעסוקה	91,541	120 אלפי מ"ר לתעסוקה	256,275	164,734	98,840	טרם נקבע	טרם נקבע

<sup>32</sup> העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה - אקוויטי (לפי העלות הספרי החברה הכלולה), פעילות משותפת - איחוד יחסי ואיחוד).

<sup>33</sup> לפרטים אודות הכרה בהכנסה כנגד גריעת המלאי ראה באור 15ד. לדוחות הכספיים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>34</sup> לפרטים אודות רכישת 10% נוספים מהחזקות אשר הושלמה במהלך 2024, ראה ביאור 15ז. לדוחות הכספיים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	זכויות נוכחיות	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 <sup>32</sup>	תיאור	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע	חלק החברה בפרויקט המזיקה בקרקע	שטח הקרקע (דונם)	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
טרם נקבע	טרם נקבע	144,243	379,588	2,295,884	החברה מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומית לפרויקט בהיקף של כ-61 א' מ"ר בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים. בחודש פברואר 2025 אושר הפרויקט כפורום מהנדס העיר והחברה ממתינה למועד דיון בוועדה המקומית.		815,721	פרויקט מעורב שימושים תחת תא 5000	100%	<sup>35</sup> 38.4%	כ-12.4	2022	תל-אביב	בית מרס
טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	כ-12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונאות	3,600 מ"ר למגורים ומסחר	81,900	פרויקט מעורב למגורים ומסחר	כ-33.33%	כ-14.17%	1.785	2016	תל-אביב	הרברט סמואל (באמצעות ICR)

לפרטים אודות הקצאת מניות בחברת הפרויקט לצד שלישי ראה ביאור 38.(4)(ח) לדוחות הכספיים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

יצוין, כי תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בחברה מהווה תחום ראשי אחד המאגד בתוכו שני תתי תחומים הכוללים את הקרקעות של החברה בפולין וישראל כמפורט בסעיף 6 זה להלן היות והחברה סבורה ששני התחומים האמורים משתייכים לתחום ראשי זה (השקעה בקרקעות שבמועד רכישתן לא התקבלה החלטה בחברה לגבי אופן השימוש בהן) וזאת על אף שהשקעות החברה בקרקעות בפולין וישראל מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה, לאור הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 8, כ-2 תחומי פעילות נפרדים<sup>36</sup>. בנוסף, החברה סבורה כי אופן ההצגה האמור (בו עושה החברה שימוש החל מתחילת פעילותה בתחום) מפשט את פרק עסקי החברה ומקל על קריאתו<sup>37</sup>.

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

למעשה, שני התחומים האמורים מוצגים כמעין תתי תחומים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) והחברה מספקת במסגרת תיאור התחום האמור את מלוא המידע והנתונים הנדרשים על פי תקנות פרטי תשקיף, הנחיית נדל"ן להשקעה והנחיית נדל"ן יזמי, באופן נפרד ביחס לכל אחד משני התחומים ולמעשה מתייחסת אליהן בפועל כאל שני תחומי פעילות נפרדים, באופן זהה לאמור בדוחותיה הכספיים. כך, שבפועל, קיימת התאמה בין תחומי (ותתי תחומי) הפעילות כפי שהם מוצגים בפרק עסקי החברה, המובא בפרק זה, לבין מגזרי הפעילות שנכללו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

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

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

6.1

#### מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו :

א.

לפרטים אודות מבנה תחום הפעילות בישראל ראה סעיף 5 לעיל בקשר עם הסקירה הכלכלית בישראל.

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

ב.

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

ככל שלקרקע קיימת תב"ע ו/או לחברה אין כוונה למכור את הקרקע במצב (AS-IS), החברה תבחן את אופי הפרויקט לפי החלופות הבאות: (1) אם כוונת החברה להקים פרויקט מגורים למכירה בקרקע, תסווג הקרקע כמלאי מקרקעין ותשווה לתחום הקמת הפרויקטים בישראל או; (2) אם הכוונה להקים פרויקט שישמש כנכס מניב, תסווג הקרקע כנדל"ן להשקעה ותשווה לתחום הנדל"ן המניב; או (3) ככל שמדובר בפרויקט בעירוב שימושים (קרי, פרויקט הן למגורים, הן למשרדים והן למסחר) זכויות המגורים בקרקע בדר"כ תסווגנה כמלאי מקרקעין ותשווה לתחום הקמת פרויקטים בישראל ויתרת הזכויות למשרדים/מסחר המיועדות להשכרה (לעיתים מלוא הזכויות הני"ל) תסווגנה כנדל"ן להשקעה ותשווה לתחום הנדל"ן להשקעה (כאשר יש מקרים בהם גם זכויות המשרדים/מסחר יסווגו כמלאי מקרקעין מקום בו יוחלט לשווקם ולא להותירם כנדל"ן להשקעה). בנוסף, ייתכנו מקרים בהם מלוא הזכויות למשרדים/מסחר תסווגנה כנדל"ן להשקעה אולם לאור מכירות משמעותיות יחסית של חלק מהזכויות הני"ל, הזכויות תסווגנה מחדש כמלאי מקרקעין (לדוגמה זכויות

<sup>36</sup> הקרקעות של החברה בקדימה צורן בישראל ובפולין מסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה היות ובמועד רכישת הקרקעות, לא נקבע לקרקעות שימוש עתידי על ידי הנהלת החברה, תוך שהחברה שמרה על כלל האופציות, לשימוש בהן, פתוחות. בנוסף לקרקעות האמורות מחזיקה החברה קרקעות נוספות בישראל (ברמת השרון, בהוד השרון, בהרצליה, בנתניה ובתל-אביב) המסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כמלאי מקרקעין במגזר מקרקעין בישראל.

<sup>37</sup> בהתאם לסעיף 3 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף"), כל מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים של החברה יראוהו כתחום פעילות, אשר יש ליתן בפרק תיאור עסקי החברה, את מלוא הפרטים אודותיו, בהתאם לנדרש בתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף. כמפורט בסעיף 1.2 לעיל ובדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה, החברה וחברות הקבוצה פעילות ב-6 מגזרי פעילות עיקריים לפיכך, נדרשת החברה ליתן במסגרת פרק זה את כל המידע והנתונים הנדרשים על פי התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף ביחס לכל אחד מתחומי הפעילות.



למשרדים בפרויקט ורטיקל שסווגו כמלאי מקרקעין כמפורט בסעיף 9.11 להלן וכן זכויות למשרדים בפרויקט מידטאון ירושלים שסווגו בתחילה כנדלין להשקעה ולאחר מכן כמלאי מקרקעין כמפורט בסעיף 8.12 להלן).

ג.

### הסכמי שיתוף וניהול בקשר עם קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין

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

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

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

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

במקרה שבו מדובר בפרויקט בעירוב שימושים, והחברה בוחרת להיוותר בעלים של זכויות מסוימות אותן היא לא משווקת לקבוצת רכישה (לרוב כאמור מדובר בזכויות למשרדים ו/או למסחר), אותן זכויות מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדלין להשקעה והגילוי לגביהם ניתן בתחום נדלין מניב בסעיף 9 להלן.

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

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

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

להלן יתוארו עיקרי הסכם הניהול:

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

(ב) בתמורה לשירותי הניהול זכאים המנהלים לדמי ניהול אשר נקבעים מראש במועד ההתקשרות בהסכם הניהול (להלן: "**דמי הניהול**"). דמי הניהול משולמים לרוב לאורך חיי הפרויקט על פי אבני דרך שנקבעות מראש במסגרת הסכם הניהול ולעיתים עוברות אף בחינה ו/או התאמה על ידי הבנק המלווה את הקמת הפרויקט. לעניין זה יצוין, כי גובה דמי הניהול נקבע מראש, קרי במועד גיבוש קבוצת הרכישה, ושינוי בעלויות ביצוע הפרויקט (בהן נושאים חברי הקבוצה בלבד) אין בו כדי להשפיע עליהם. עוד יצוין לעניין זה, כי דמי ניהול ששולמו למנהלים לא יושבו לחברי הקבוצה מכל סיבה שהיא. בנוסף לדמי הניהול, זכאים המנהלים, בתקופת מתן שירותי הניהול, לתמורה בגין מכירת יחידות בפרויקט (מכירות יד שניה) בשיעור מסוים (לרוב 1.5% מסכום התמורה בהסכם בתוספת מע"מ כד"ן).

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

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

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

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

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

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בעיקר בישראל. לפרטים אודות מגבלות החקיקה בישראל ראה סעיף 8.1.3 להלן. במכירה של קרקע שאינה זמינה לבניה, חלה על החברה חובה למסור לקונה הפוטנציאלי שמאות ערוכה על פי תקן שמאי 22 מכוח תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבניה) וכן לציין באופן מפורש כי הקרקע אינה זמינה לבנייה.

ה. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו:

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

ו. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):

לדעת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק; יכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר הן למשקיעים והן לרוכשי זכויות בקרקע, בין אם מדובר במכרז, באופציה לרכישה של קרקע או בעסקת רכישה שטרם הושלמה; היכולת לגייס מימון חיצוני (לרבות בנקאי) הנדרש לרכישת הקרקע ו/או הקמת הפרויקט.

- ז. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):  
 לדעת החברה, הון עצמי, איכויות אנוש וניסיון מצטבר בתחום הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילות זה של החברה). להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילותה של החברה הינם, תקופה ארוכה יחסית העלולה להידרש (בתנאי שוק מסוימים) לשם מכירת קרקעות לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה וכן משך הזמן והמורכבות הכרוכים בתהליך שינוי היעוד לשינוי יעוד הקרקע הרלוונטית.
- ח. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)  
 לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על השותפויות, החברות הקפריסאיות והחברה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.
- ט. קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)  
 כאמור בסעיף 6 לעיל, הקרקעות של החברה בקדימה צורן, ישראל ובפולין מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה (כהגדרת המונח בסעיף 6 לעיל) ראה סעיף 6.2 להלן.
- י. קרקע המסווגת כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)  
 הקרקעות של החברה בישראל (שאינם קדימה צורן ופולין), מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם לטיטוט הנחיית נדל"ן יזמי ראה סעיף 6.3 להלן.
- יא. צירוף שותפים והסכמי ייסוד חברות הנכס המחזיקות בנכס – תיאור כללי<sup>38</sup>  
 בעסקאות לרכישת נכסים של החברה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות), בתחום פעילות הקמת פרויקטים בישראל, בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה וכן בתחום הנדל"ן המניב בישראל, לעיתים קרובות החברה מצרפת שותפים לחברה או לשותפות אשר נוסדה באופן ייעודי לרכישת הנכס (להלן בסעיף יא' זה ביחד: "**חברת הנכס**" ו-"**הנכס**", בהתאמה). כאשר מדובר בשותפות, החברה (לעיתים לבדה ולעיתים ביחד עם שותף מוביל נוסף) הינה השותף הכללי בשותפות. לעיתים צירוף השותפים נעשה טרם רכישת הנכס, לעיתים צירוף השותפים נעשה לאחר חתימה על ההסכם לרכישת הנכס אך טרם השלמת מלוא התמורה בגינו ולעיתים לאחר השלמת רכישת הנכס. יצוין, כי בשנים האחרונות החברה צירפה מס' משקיעים מוסדיים כשותפים בפרויקטים או בתחומי פעילות מסוימים (כגון פרויקט ורטיקל סיטי, פרויקט מידטאון ירושלים, פרויקט בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום) וכניסת מנורה כשותפה בתחום המלונאות).
- מרבית ההסכמים בין החברה לבין השותפים הינם דומים במהותם ולרוב כוללים את ההוראות המפורטות להלן:
- ניהול חברת הנכס – לרוב ניהול חברת הנכס נעשה באופן בלעדי על ידי החברה ולעיתים הניהול נעשה ביחד עם שותף מוביל נוסף. כאמור כאשר מדובר בשותפות, החברה הינה השותף הכללי בחברת הנכס והיא קובעת את אופן ניהולה. בנוסף, ככל שמדובר בשותפות, לרוב השותפים המוגבלים מעניקים לשותף הכללי ו/או לחברה התחייבות לשיפוי בגין כל נזק ו/או חבות שיושתו על החברה כבעלת מניות בשותף הכללי ו/או על החברה בגין ערבותה להתחייבויות השותפות, כל אחד על פי חלקו היחסי בשותפות המוגבלת.
  - מימון חברת הנכס – לרוב מימון רכישת הנכס נעשה על ידי השקעות של השותפים בהון חברת הנכס תוך התבססות על שיעור מימון מסוים שיתקבל (ככל שיתקבל) לצורך רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט באופן שהשקעות השותפים בהון חברת הנכס הינה עודפת ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ובאופן שחלק החברה בהשקעות ההון בחברת הנכס הינו נמוך ביחס להחזקותיה בחברת הנכס. לרוב חלקה של החברה בהשקעות ההון בחברת הנכס יהיה שווה לגובה ההפרש שבין הסכומים הנדרשים לחברת הנכס מעת לעת בהפחתת השקעות ההון שהועמדו על ידי השותפים, בהפחתת סכומים שיתקבלו מימון בנקאי (ככל שיתקבל) ובהפחתת כל תקבול שיתקבל בחברת הנכס לרבות תקבולים מרוכשי יחידות או תקבולי שכירות מהנכס.
- לרוב השקעות ההון נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת אחוז מסוים (לרוב בין 1% ל-3%). כמו כן, בדרי"כ כל שותף מתחייב להעמיד הון עצמי נוסף או בטוחה ו/או העמדת בטחונות נוספים (שאינם כלולים בנכסי חברת הנכס) לצורך קבלת מימון מבנקים כאמור לעיל, כל אחד על פי חלקו היחסי בחברת הנכס. לעניין זה יצוין, כי לרוב בהסכמי ייסוד חברת הנכס נקבעות הוראות בדבר שיפוי על ידי שותף שהפר את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר פיצוי מוסכם ודילול החזקות של שותף מפר.

<sup>38</sup> הסכמים כאמור קיימים לדוגמה בפרויקטים דובנוב, מידטאון ירושלים, SHE, שביל התפוזים, רמת השרון החדשה, פי גלילות, סאנסט, מתחם לפיד, הקרקע בנתניה ועוד.

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

3. החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות לפיהן לאחר פירעון מלוא התחייבויות חברת הנכס לרבות תשלום עמלות שיווק לחברה, חברת הנכס תפרע לשותפים את השקעות ההון באופן שיפרעו תחילה סכומים עודפים שהועמדו על ידי השותפים ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ולאחר מכן תיפרענה השקעות ההון שהועמדו על ידי כלל השותפים (לרבות החברה), פרו רטה להחזקותיהם בחברת הנכס. לרוב חלוקת הרווחים הינה על פי החלטת החברה (בין כבעלת השליטה בחברת הנכס ובין כשותף כללי בשותפות המוגבלת). לעיתים נקבעות הוראות המעניקות לחברה (בשרשור סופי) קדימות בחלוקה בשיעור מסוים<sup>39</sup>.

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

5. העברת זכויות ופיצוי מוסכם – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות בדבר העברת זכויות, לפיהן העברת זכויות השותפים כפופה לאישור החברה, וכן לזכות סירוב ראשונה לטובת החברה. בנוסף, קבועות לעיתים הוראות המקנות לשותפים זכות הצטרפות למכירת החזקות של החברה במקרה בו החברה תחזיק לאחר העברת הזכויות, בפחות משיעור מסוים בחברת הנכס<sup>40</sup>. ביחס להעברת זכויות על-ידי החברה – על-פי מרבית ההסכמים, החברה רשאית לבצע העברה של החזקותיה לצדדים שלישיים בהתאם לשיקול דעתה המוחלט ומבלי שיחולו עליה הוראות זכות הסירוב הראשונה ובלבד שהנעבר יקבל על עצמו את כל ההתחייבויות החלות על החברה, פרו רטה לחלקו היחסי בחברת הנכס. במרבית ההסכמים קיים מנגנון של דילול ופיצוי מוסכם במקרה של אי העמדת השקעות הון של השותפים לחברת הנכס.

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

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

ICR הינה יישות משפטית נפרדת עם הנהלה עצמאית לרבות מנכ"ל שיוזם ומביא עסקאות ל-ICR וכדומה. כן יצוין כי עד לכניסתה של כלל כמשקיעה ב-ICR, בין החברה לבין ICR לא היה הסדר תיחום פעילות. החל ממועד כניסתה של כלל כמשקיעה ב-ICR (כאמור בסעיף 1.3 לעיל), הוסכם על הסדר תיחום פעילות לפיו החברה וקבוצת ראם לא יפעלו בתחום ההתחדשות העירונית אלא באמצעות ICR למעט פרויקטי התחדשות עירונית קיימים (כדוגמת פרויקט בבלי) ולמעט ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית בעיר תל אביב יפו (שביחס אליהם לא תחול כל מגבלה ובעלות המניות ב-ICR פרויקטים לרבות החברה תהיינה רשאיות לפעול ללא מגבלה). למעלה מן הצורך יוער כי גם לשותפים של החברה ב-ICR קיימת פעילות נדל"ן עצמאית בישראל שאינה באמצעות ICR. כאשר ההזדמנות העסקית מגיעה לידי של מנכ"ל ICR כי אז, ההזדמנות העסקית מנוצלת על ידי ICR.

ביחס ליתר העסקאות בהן ההזדמנות העסקית מגיעה לידי החברה, החברה בוחנת מספר שיקולים כגון: האם להשקיע לבדה או יחד עם שותף משיקולים של פיזור סיכון, שיקולי תזרים, מינוף, רווחיות, סוג הפרויקט ועוד. כאשר החליטה החברה להשקיע בפרויקט ספציפי יחד עם שותף, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם זהות השותף ובהתאם מחליטה עם מי להשקיע בפרויקט, וזאת לאחר הגעה להסכמות מסחריות. השקעה באמצעות ICR מהווה בפועל הכנסת שותף בחלקים שווים (יחד עם השותפים של החברה ב-ICR), וזאת כמובן בהינתן הסכמה של השותף השני (השולט ב- 42.5% הנוספים) לבצע את אותה השקעה.

39 בחלק מההסכמים נקבע כי לאחר חלוקת הלוואות הבעלים העודפות, ולאחר שהשותפים קיבלו תמורה עודפת בגין השקעתם בשיעור של 100% לחברות הבנות המחזיקות בפרויקטים בהתאמה תהיה זכות קדימה ביחס לשותפים האחרים באופן שיחולק להן 15% מהרווח שיהיה קיים באותה העת ורק לאחר מכן הרווח יחולק פרו רטה בין השותפים המוגבלים.

40 לדוגמה בפרויקט פי גלילות קיים מנגנון כאמור לפיו במקרה בו החברה תחזיק בפחות מ-40% מהשותפות המוגבלת (זכות הצטרפות פרו-רטה להחזקות כל שותף מוגבל בשותפות המוגבלת) או תחדל מלהיות בעלת השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בשותף הכללי וזכות הצטרפות ביחס למלוא אחזקותיהם של יתר השותפים המוגבלים במקרה בו החברה תחזיק בפחות מ-20%.

תכנית מתאר מקומית תא/5000, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22 בדצמבר 2016 (להלן: "תא/5000"), הינה תכנית האב החדשה לעיר תל-אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. קבלת היתר בניה בהתאם לזכויות שהוקנו בתכנית תא/5000, הינו בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית. עניינה של תכנית מפורטת חדשה כאמור הוא לקבוע את אופן והיקף הבינוי במקרקעין מסוימים ברמת המיקרו (כך למשל, גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור ועוד). בהתאם לתשריטי התכנית, כלולים מקרקעי החברה בנכסים לפיד, בית מרס, בית אמריקה, קרקעות בצפון תל אביב, טורקיז, הרברט סמואל, עמק ברכה וכדומה. במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע שימושים מסוג: מסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים וכן שימושים נוספים. יצוין כי עיריית ת"א פועלת לעדכון תוכנית תא/5000 ואישור תוכנית תא/5500 במקומה.

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

6.2

**פרק א' – רמת המצרף**

**תמצית תוצאות (מצרפי)**

6.2.1

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022 עד 2024 (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
406	437	521	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
0	1,914	1,806	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
406	2,351	2,327	רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)

**אזורים גיאוגרפים**

6.2.2

לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

**גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית**

6.2.3

להלן פרטים אודות הקרקעות של החברה בישראל ופולין ליום לשנים 2022 עד 2024:

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
17,800	19,400	19,600	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	קדימה צורן, ישראל <sup>42</sup>
67.16	73.13	74.13	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (דונם)	
---	---	---	מגורים	
---	---	---	משרדים	
11,634	14,362	15,489	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	סרוצ'ק, פולין <sup>43</sup>
345.8	345.8	345.8	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)	
---	---	---	מגורים	
---	---	---	משרדים	

**רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)**

6.2.4

בשנים 2023 עד 2024 רכשה החברה כ-1 דונם בקדימה צורן מצדדים שלישיים בתמורה לא מהותית לחברה<sup>44</sup>.

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

41 בחודש מאי 2023 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לאמץ את המלצות החוקר שמונה לשמיעת ההתנגדויות לתכנית המתאר ברובן ובשנייה מסוימים ולתת תוקף לתכנית המתאר הכוללנית לקדימה צורן 0112086-457. למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח, טרם אושרו באופן סופי ומוחלט כלל מסמכי התכנית. למיטב ידיעת החברה, התכנית הכוללנית לקדימה צורן כאמור כוללת חלק מחטיבת הקרקע (כ-87 דונם) ששווקה על ידי החברה.

42 החברה מכרה החל מחודש דצמבר 2007 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה כ-94% דונם משטח הקרקע בתמורה מצטברת בסך כולל של כ-193 מיליון ש"ח. במקביל לחתימה על הסכמי המכר, חתמו כל אחד מהרוכשים והצלחת השרון על הסכם שיתוף המסדיר את מערכת יחסיהם בכל הקשור למתחם קדימה צורן (לעיל ולהלן: "הסכם השיתוף"). הסכם השיתוף מעניק להצלחת השרון את הסמכות לנהל ולקדם את כל הפעולות הנדרשות במסגרת הליך התכנון ביחס למתחם. בנוסף, החברה התחייבה כלפי הרוכשים כי עד להשלמת הליך התכנון בקרקע, היא תישאר בעלת זכויות בשטח של כ-50 דונם לפחות ממתחם קדימה צורן. החברה ויועציה המקצועיים ממשיכים לעקוב ולפעול לשמירת ומקסום הזכויות במתחם. לחברה אין הערכה בדבר המועד הצפוי להבשלת הקרקע.

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

44 לפרטים בדבר רכישת זכויות נוספות במקרקעין לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 32. לדוחות הכספיים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

**קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)****פרק א' – רמת המצרף****תמצית תוצאות 6.3.1**

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
במטבע ההצגה			
611,876	79,937	54,649	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
239,605	51,562	31,114	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
162,168	39,405	23,066	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגידי)
1,159,739	1,217,400	1,179,779	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

## פרק ב' - גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

### 6.3.2 קרקעות שאינן מהותיות מאוד

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

### פרטים כלליים אודות עתודות קרקע שאינן מהותיות

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)																
סטטוס הליכי תכנון	תב"ע בעתודות הקרקע		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק חברת הפרויקט בעתודות הקרקע ליום 31.12.24 (%)	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה הקרקע	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע
	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) אחר	עלויות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.24 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות מימון שהוננו לקרקע				עלויות של מקוריות תכנון פיתוח ואחרות שהוננו לקרקע	עלות מקוריות של עתודת הקרקע					
												---	---			
	---	104	---	104	13,000 כ- (כולל מ"ר) שטחים בגין סיחור אופציה של 8,000 כ- (מ"ר)	9%	9%	16,583	---	---	2,414	35,385	9/2015	תל-אביב <sup>45</sup>	פרויקט טורקוז	
					2,000	25%	100%	4,486	---	---	931	14,520	6/2014	תל-אביב <sup>46</sup>	גוש 6609	
					20,000	6%	100%	63,509	---	---	10,389	53,120	4/2018	תל-אביב	הצוק הצפוני - גוש 6621, חלקה 42	
					22,386	72%	100%							תל-אביב		

45 7383/3000 חלקים מחלקה 33 בגוש 6632 ו-9/96 חלקים מחלקה 34 בגוש 6632 בתל-אביב שטח של כ-5,000 מ"ר וכן חלקים מחלקות 684, 687 ו-681 בגוש 6630 בתל-אביב, בשטח כולל של כ-7,933 מ"ר.

46 מקרקעין הידועים כחלקות 64 ו-65 בגוש 6609 בשטח רשום של 1,004 מ"ר כל חלקה ובה"כ 2,008 מ"ר בתל-אביב.



נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)															
סטטוס הליכי תכנון	תב"ע בעתודת הקרקע				שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.24	חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע	
	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		מצב תכנוני לפי שימושים**					סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.24 (לאחר גריעות בגין מכירות)	עלויות (ירידות ערך) שנרשמו במקרקע	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלויות של תכנון פיתוח ואחרות שהוננו לקרקע				עלות מקורית של עתודת הקרקע
	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / (#) אחר											
					8,000	כ- 44%	100%	72,971	---	---	38,537	90,000	12/2017	תל-אביב	פרויקט סאנטס <sup>47</sup>
	הקרקע כלולה בתחום תכנית מתאר מקומית בהכנה המקודמת על ידי חברת "דירה להשכיר". במסגרת התכנית ישונה יעוד הקרקע לפיתוח שכונת מגורים, שטחי ציבור ושטחים ירוקים. מכוח תכנית זו לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, אלא לאחר אישור תכניות איחוד וחלוקה.				103,600	4%	80%	4,552	---	---	7,351	104,158	5/2016	הוד השרון	הוד השרון (שביל התפוזים) <sup>48</sup>
	ע"פ תוכנית מתאר הוד השרון הר-2050 אשר פורסמה ברשומות בחודש מאי 2022 הקרקעות סווגו בייעוד למגורים. טרם הוכנו תוכניות מפורטות וקידומן מול הועדה המקומית טרם החל.				117,000	כ-1%	50%	2,128	---	---	---	15,257	12/2016	הוד השרון	הוד השרון (הוד מערב) <sup>49</sup>
	תוכנית פי גלילות שהוכנה על ידי הותמ"ל אושרה להפקדה אך טרם הופקדה. קרקע המוחזקת בידי החברה כלולה בתחום התוכנית (למעט כ- 6 דונמים שאינם כלולים). על פי הפרסומים התוכנית כוללת כ- 18,500 יחידות דיור (לרבות דיור מוגן ודירות להשכרה) וכן כ- 1.1 מיליון מטר לתעסוקה, שטחי ציבור, פארק ושטחים נוספים. לאחר הכנת טבלאות איחוד וחלוקה תפורסם התכנית להפקדה.				כ-34 דונם	16%	64%	25,527	---	---	11,630	137,016	3/2017	רמת השרון	פרויקט אפטאון – מקרקעי פז (פי גלילות) <sup>50</sup>
					כ-65 דונם	כ-27.3357%	כ-17%	62,342	---	---	1,618	60,724	3/2017	רמת השרון	פרויקט החזקה בחברת פינת גלילות <sup>51</sup>

<sup>47</sup> זכויות הבעלות במחצית (50%) בלתי מסוימת מהזכויות בחלקות 457 ו- 459 בגוש 6632 בתל אביב, בשטח של כ-8,000 מ"ר, בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 בצפון מערב תל אביב.

<sup>48</sup> גוש 6413, חלקות 36 ו- 81 בהוד השרון.

<sup>49</sup> גוש 6444, חלקות 54 ו- 55 בהוד השרון.

<sup>50</sup> חלק מחלקה 7 בגוש 6619 וכן חלק מחלקה 4 גוש 6611 במתחם "פי גלילות" רמת השרון.

<sup>51</sup> גוש 6611 חלקה 4 (בחלק) גוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם "פי גלילות" רמת השרון. הנתונים לעיל משקפים את חלק החברה בשרשרת המהווה כ-17%.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)														
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)					חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (% ליום 31.12.24)	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**		מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר
			עלויות מקוריית של עתודת הקרקע	עלויות של פיתוח ואחרות שהונו לקרקע	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות (ירידות ערך) שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.24 (לאחר גריעות מכירות)				מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד/ ייעוד אחר		
פרויקט לפיד <sup>52</sup>	תל-אביב	2017	211,777	32,515	61,857	---	306,149	60.1% <sup>53</sup>	100%	7.5-כ דונם <sup>54</sup>	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	
ביונס וילאג'	נתניה <sup>55</sup>	2019	133,960	9,836	--	--	91,541	60%	63%	שטח רשום של כ-72 דונם ובכפוף לחכירות לדורות לטובת צדדי ג' על שטח של כ-18 מתוכם	120 אלפי מ"ר לתעסוקה <sup>56</sup>	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר

<sup>52</sup> מקרקעין הידועים כחלקות 53-49 ו-55 וחלקי חלקות 48, 18 ו-54 בגוש 7011 המצויים ברח' אילת בתל-אביב יפו.

<sup>53</sup> לפרטים אודות רכישת 10% ממניות חברת לפיד על ידי החברה ראה ביאור 15. לדוחות הכספיים.

<sup>54</sup> מתוך מתחם בשטח של כ-20 דונם.

<sup>55</sup> נכס הידוע כחלקה 175 בגוש 8236 באזור התעשייה הצפוני של נתניה.

<sup>56</sup> יצוין, כי נכון למועד דוח זה המבנים על המקרקעין מושכרים לצדדים שלישיים בדמי שכירות שנתיים של 1.35 מיליון דולר ארה"ב המשולמים לרוכשי הזכויות מהחברה. נכון למועד פרסום הדוח, הודיע השוכר על מימוש האופציה נוספת שעמדה לו להארכת השכירות עד לשנת 2030.

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)												
שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪)				חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע	חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (% ליום 31.12.24)	שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)	מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן**		תב"ע בעתודת הקרקע
			עלויות מקוריית של עתודת הקרקע	עלויות של תכנון ואחרות שהונו לקרקע	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות נוכחית של הקרקע ביום 31.12.24 (לאחר גריעות בגין מכירות)				מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד/ (#) ייעוד אחר	
בית מרס	תל-אביב	57/2022	693,958	44,591	77,172	---	815,721	38% <sup>58</sup>	100%	כ-12.4	החברה מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומית לפרויקט בהיקף של כ-61 א' מ"ר בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים. בחודש פברואר 2025 אושר הפרויקט בפורום מהנדס העיר והחברה ממתינה למועד דיון בוועדה המקומית.	
עמק ברכה	תל-אביב	59/2/2022	45,300	5,424	2,814	---	53,539	60%	80% <sup>60</sup>	כ-2.08 דונם	על המקרקעין קיימת תב"ע בתוקף תא/3401 לתעסוקה ומגורים המאפשרת עד 1820 מ"ר למגורים ו-5000 מ"ר נוספים לתעסוקה. על פי תוכנית תא/5000 מסווגת הקרקע באזור תעסוקה מטרופוליני עם זכויות בניה בהיקף של כ-26,000 מ"ר למגורים ותעסוקה.	
הרברט סמואל (באמצעות ICR)	תל-אביב <sup>61</sup>	2016	61,379	2,908	17,613	--	81,900	14.17%	33.33%	1,785	מסמכי התב"ע המקודמים כוללים כ-22,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונאות (מתוכם כ-12,000 מ"ר בגין השטח שבבעלות חברת הפרויקט). מסמכי התב"ע עברו סבב תיאומים נרחב עם הועדה המקומית, ובחודש מרס 2024 הוגשו לתנאי סף. בכפוף למתן תוקף כדין לתכנית החדשה צפויים הבעלים של המקרקעין (חלק ICR 33.33%) לפעול לקבלת היתר/ בניה להקמת שני מגדלים משולבים מגורים, מסחר, מלונאות ושטחי ציבור על המגרשים החדשים שיווצרו במסגרת התכנית החדשה.	

57 יוער כי לחברה יש הכנסות משימושי ביניים בנכס בסכומים שאינם מהותיים לחברה.  
58 לפרטים אודות הקצאת מניות בחברת הפרויקט לצד שלישי ראה ביאור 28. (ח)4 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.  
59 מקרקעין בשטח של כ-1.2 דונם, הידועים כחלקה 553 בגוש 7093 ברחוב עמק הברכה בתל אביב. לפרטים אודות ההחזקה במקרקעין ראה ביאור 215. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.  
60 לפרטים אודות רכישת יתרת הזכויות במקרקעין לאחר תאריך הדוח ראה ביאור 32. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.  
61 זכויות הבעלות על המקרקעין מתפרשות על חלקות 12, 23, 119 ו-124 בגוש 6914 בשטח רשום של 473 מ"ר, 236 מ"ר, 527 מ"ר ו-549 מ"ר, בהתאמה לפרטים נוספים ראה באור 24. לדוחות הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ.

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

מועד משיכה משוער	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט באלפי ש"ח לפני מס	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי אלפי ש"ח	הכנסות צפויות אלפי ש"ח	מחיר מכירה ממוצע ליח"ד באלפי ש"ח לא כולל מע"מ			שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ יחידות קרקע שנתרו במלאי	סה"כ יחידות קרקע בפרויקט	יתרת מלאי בספרים ליום 31.12.24 אלפי ש"ח	חלק החברה האפקטיבי	שם הפרויקט ומיקומו
					2022	2023	2024						
2025-2028	14,091	68%	9,539	14,091	405	---	427	96% <sup>62</sup>	41	832	4,552	80%	הוד השרון (שביל התפוזים)
2025-2028	8,081	74%	5,953	8,081	496	530	587	90%	14	138	2,128	100%	הוד השרון מערב
2025-2028	118,800	38.58%	45,829	118,800	---	---	---	44%	54	96	72,971	75%	פרויקט סאנסט (תל-אביב צפון)
2025-2028	256,275	65%	165,621	256,275	---	---	---	37%	271	430	91,541	60%	ביזנס וילאג' נתניה

6.3.2.3 להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים<sup>63</sup>:

מועדי זכאות	תנאי מתלה לגיבוש קבוצת הרכישה וקבלת דמי הניהול	דמי ניהול (אלפי ש"ח)		שם הפרויקט ומיקומו
		שטרם התקבלו	100%	
מועד הזכאות לקבלת הכספים התקיים, ייגבה בפועל עם התנתות הליווי הבנקאי של כלל הקבוצה. נכון למועד פרסום דוח זה, נחתם הסכם ליווי ולהערכת החברה עיקר התקבולים יתקבלו במהלך שנת 2025.	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	8,442	13,400	פרויקט כחול חוף, עתלית
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	8,320	8,320	פרויקט טורקז, תל-אביב
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	14,000	14,000	פרויקט חוף התכלת, הרצליה <sup>64</sup>
14 ימים ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע כמפורט בטבלה שבסעיף 6.3.2.1 לעיל	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	24,000	24,000	הוד השרון (שביל התפוזים)
במועד הוצאת היתר הבנייה הראשון ביחס לכל אחד מהבניינים	שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל	21,600	21,600	פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	15,700	15,700	הצוק הצפוני, תל-אביב
על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	7,680	7,680	פרויקט סאנסט
על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	28,000	28,000	מתחם פי גלילות

<sup>62</sup> בהתאם להוראות הסכם השיתוף, החברה התחייבה להחזיק ב- 5% מהקרקע עד להשלמת הליכי התכנון.

<sup>63</sup> בפרויקטים בהם הצפי הינו לקבלת זכויות למגורים נקבעה במרבית הסכמי הניהול הוראה בדבר זכאות לדמי ניהול שונים במקרה בו יאושרו זכויות לתעסוקה/ מסחר וכו'.

<sup>64</sup> 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.

מועדי זכאות	תנאי מתלה לגיבוש קבוצת הרכישה וקבלת דמי הניהול	דמי ניהול (אלפי ש"ח)		שם הפרויקט ומיקומו	
		שטרם התקבלו	100%		
	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול	יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים	5,520	5,520	הוד השרון מערב
---	---	---	133,262	138,220	סה"כ

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל (לרבות בסעיף 6 לעיל ולרבות בחלק א' (רמת המצרף)), בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר היקפי הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ושיעורו, מועדי תחילה וסיום של הפרויקטים, הליכי תכנון הקרקע לרבות כוונות החברה בקשר עם שינוי יעוד/תב"ע/זכויות וכדומה, יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, מועד המשיכה הצפוי ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, הערכה לגבי מספר היחידות שיאושרו למגורים ככל שיתקבלו, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון ליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנקבע שנקבעה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם וברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו' - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## פרק ג' - גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי. להלן פרטים אודות הפרויקט האמור בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

### 6.3.3 רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

#### 6.3.3.1 הצגת הפרויקט

פרויקט רמת השרון החדשה	
נתונים לפי 100%, חלק החברה בשותפות שמחזיקה בקרקע: 81%	
שם הפרויקט:	רמת השרון החדשה
מיקום הפרויקט:	חלקה 154 בגוש 6547, רמת השרון
תיאור קצר של הפרויקט:	השותפות המוגבלת, בהובלת החברה שמחזיקה 100% מהשותף הכללי בשותפות המוגבלת פועלת לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה ותעסוקה) לאזור מעורב הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "שינוי היעוד המוצע" ו-"הפרויקט", בהתאמה). השותפות פועלת לשינויי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. ראה פרוט בסעיף 6.3.3.2 להלן.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	81% <sup>65</sup>
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של הצלחת השרון בע"מ ("הצלחת השרון") מחזיקה במקרקעין בשיעור של כ-81%, באמצעות שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות המוגבלת"). כמו כן מחזיקה הצלחת השרון ב-100% מהשותף הכללי של השותפות המוגבלת האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לעיל. החברה בת ושותפיה בשותפות המוגבלת התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלים של השותפות המוגבלת אשר דומה במהותו לתיאור הכללי המופיע בסעיף 6.1(א) לעיל. לפרטים בדבר העברת הזכויות בשותפות המוגבלת לחברה ראה באור 14 ה. (6) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה
ציון שמות השותפים בפרויקט:	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	דצמבר 2016
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	הקו הכחול של התוכנית המקודמת הינו על שטח של כ- 57 דונם.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	ל.ר.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	ל.ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	שיווק הפרויקט החל בשנת 2015
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:	לא ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה <sup>66</sup>
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	---
קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)?	כן, בהתאם למחירי המכירה בפועל הגבוהים מהעלות המוצגת בדוחות החברה. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ממכירת המלאי ראה סעיף 6.3.3.6 להלן.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות מקומיות דוגמת כבישים/ מים/ ניקוז של עיריית רמת השרון. ככל שתאושר התב"ע יותאמו התשתיות להיקפי הבניה שיאושרו בכפוף לתשלום אגרות והיטלים שיושטו על רוכשי היחידות.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	למיטב ידיעת החברה, במקרקעין מצויים חומרים מזהמים אשר נדרש לטהרם. המקרקעין נרכשו במצבן As-Is והאחריות לטיהור חלה על השותפות המוגבלת ובהתאם על רוכשי הקרקעות מהחברה. השותפות המוגבלת שכרה את שרותיו של סוקר לעניין בדיקת זיהום קרקע, עלויות פינוי זיהום אינן מהותיות ביחס להיקף הקרקע.

<sup>65</sup> לעניין זה יצוין, כי במועד ההתקשרות לרכישת המקרקעין הצלחת השרון החזיקה ב-85% מהזכויות בשותפות.

<sup>66</sup> זכות להירשם כחוכר לתקופה שעד 22.3.2064, על פי הסכם החכירה בין החברה בת/השותפות לבין רמ"י, התואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתכנית 214.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	---	כ-600 יח"ד	על המקרקעין חלה בין היתר תוכנית רש/1/214/ב, מזרח מורשה, לפיה יועדו המקרקעין לשמש כאזור תעשייה/תעסוקה, עם זכויות בנייה בהיקף של 180% (עיקרי) (לעיל ולהלן: "תוכנית 214"). יועד המקרקעין בהסכם החכירה החדש אשר נחתם זה מכבר עם רמ"י תואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתוכנית 214. השותפות המוגבלת, בהובלת החברה שמחזיקה 100% מהשותף הכללי בשותפות המוגבלת פועלת לשינוי יועד המקרקעין (היינו, תעשייה, תעסוקה ומשרדים) לאזור מעורב הכולל מגורים ותעסוקה (מסחר ומשרדים).
שטחי תעסוקה (משרדים ומסחר)	כ-150 אלפי מ"ר		ביום 21 בנובמבר 2022 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב החליטה על הפקדה בתנאים של תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון, להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (להלן: "התוכנית"). התכנית תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר. כמו כן, יוקמו 10 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). על פי התוכנית יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים.
			י בחודש בפברואר 2024 החליטה הוועדה המחוזית לאשר את התוכנית ביחס אליה הוגש ערר על ידי עיריית רמת השרון, ודיון בעניינו נערך בחודש יולי 2024. החברה ממתינה לקבל החלטה בערר. הערכות החברה בדבר היקף הזכויות הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיונה של החברה ועל סטאטוס הדיונים מול הרשויות נכון למועד דוח זה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל ממכלול נסיבות המפורטות בפסקת המידע צופה פני עתיד שלאחר סעיף 6.3.3.9 להלן.

## עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

6.3.3.3

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
<b>נתונים כספיים במטבע הפעילות</b>			
<b>עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)</b>			
169.7	169.7	171.7	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
44.1	44.1	44.1	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
(213.8)	(207.5)	(207.8)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
---	6	8	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה <sup>67</sup>			
---	---	---	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

נכון למועד זה, בכוונת החברה לזיזם את הפרויקט במתכונת של קבוצת רכישה ולפיכך עלויות שטרם הושקעו אינן רלוונטיות.

67

שיווק זכויות המגורים

ממועד רכישת הקרקע ועד ליום 31.12.2022, השותפות המוגבלת שיווקה זכויות עתידיות ליחידות דיור שתהיינה במקרקעין (ככל שתהיינה) לאחר אישור שינוי היעוד המוצע (כאמור בסעיף 6.3.3.2 לעיל) לרוכשים כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמים למכירת זכויות ל-584 יחידות קרקע עתידיות כאמור בתמורה כוללת של כ-316 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר עד למועד זה התקבל בידי השותפות המחזיקה בפרויקט סך של כ-316 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה הינו כ-256 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הכרה בהכנסה משיווק יחידות המגורים ראה באור 15 ד. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

שיווק שטחים במושע במקרקעין

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

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

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

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



להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט רמת השרון החדשה (נתונים באלפי ש"ח):<sup>68</sup>

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%							
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
							<b>נתונים כספיים באלפי ש"ח</b>
							<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>
---	(1)	---	---	---	70(3)	(3)	היחידות הנמכרות (מגורים) <sup>69</sup>
---	---	---	---	---	---	---	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א' <sup>71</sup>
---	37 (*)	7	-	-	35	42	היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב' <sup>72</sup>
							<b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):</b>
--	---	---	---	---	---	---	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
--	600	600	---	---	695	679	מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
							<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>
588	587	587	587	587	584	584	היחידות הנמכרות מגורים
191	182	182	182	182	182	182	היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')
--	37	44	44	44	79	79	היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')
							<b>שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):</b>
1,012,705	1,005,257	1,005,257	972,905	972,905	972,905	972,905	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)
430,745	446,400	450,590	450,590	450,590	474,910	474,910	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
98%	98%	98%	98%	98%	97%	97%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
32%	34%	34%	34%	34%	37%	37%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
							<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים*:</b>
12	13	13	13	13	16	16	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*
774	737	730	730	730	695	695	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*
---	6,283	6,258	6,258	6,258	8,206	8,206	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) <sup>73</sup>
***	***	***	***	***	***	***	***
ל.ר	מגורים: -	מגורים: -	מגורים: -	מגורים: -	מגורים: -	מגורים: -	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח

<sup>68</sup> כאמור בסעיף 6.3.3.2 ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה לידיה את הפרוטוקול של הועדה המחוזית לפיה התוכנית אושרה אך טרם פורסמה ברשומות הנתונים בטבלה שלהלן ערוכים בהתאם לתוכנית החדשה ביחס לשנים 2022 - 2023.

<sup>69</sup> "היחידות הנמכרות מגורים" - כל אחד מהרוכשים יהיה זכאי לקרקע ליחידת דיור אחת (ממוצעת) שלמה, ולא פחות מכך, וזאת על אף תוצאת החישוב האריתמטי שבהסכם המכר וללא צורך בתמורה נוספת מצידם. לפרטים נוספים ראה באור 15 ד. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

<sup>70</sup> רכישה חוזרת של זכויות מרוכשים על ידי החברה.

<sup>71</sup> "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.

<sup>72</sup> "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.

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%						
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
	משרדים שלב ב: 7	משרדים שלב ב: --	משרדים שלב ב: --	משרדים שלב ב: --	משרדים שלב ב: --	משרדים שלב ב: 8
ל.ר.	מגורים: -- משרדים: 600	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: שלב ב: --	מגורים: -- משרדים: שלב ב: --	מגורים: -- משרדים: שלב ב: 730

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

### 6.3.3.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%. סכומים באלפי ש"ח, ללא מע"מ		
סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין הסכמים שלא הוכרה בגינם הכנסה. בהנחת גביה של מלוא התמורה	
עד 31.12.2024	939	474,910
2025	4,122	5,841
2026	9,364	---
2027	11,351	---
2028 ואילך*	---	---
סה"כ	25,776	480,751

### 6.3.3.6 רווחיות גולמית

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%			
אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מיליוני ש"ח)			
2022	2023	2024	
1,013	1,005	973	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (מיליון ש"ח) <sup>74</sup>
214	220	220	סה"כ עלויות פרויקט צפויות (מיליון ש"ח)
799	785	753	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)
197	233	238	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
602	553	515	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (במטבע הפעילות)
79%	78%	77%	שיעור רווח גולמי למחזור כולל צפוי בפרויקט (%)
0.537	0.538	0.538	מגורים
---	---	---	מסחר
0.59	0.59	0.59	משרדים דור א
--	0.60	0.7	משרדים דור ב
---	---	---	אחר

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

6.3.3.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהיחידות הנמכרות כהגדרתם לעיל שטרם הוכר ליום 31.12.2024 (במטבע הפעילות) (במיליון ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (במיליון ש"ח)	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
459	485	510	536	561	רווח גולמי בהנחת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	רווח גולמי בהנחת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.3.3.8 מימון ספציפי לליווי הפרויקט ושעבודים ומגבלות על הקרקע

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

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

פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%	
753	רווח גולמי צפוי
--	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
753	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
--	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
--	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
753	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
173	התאמות אחרות לעודפים – מס
--	התאמות אחרות לעודפים
580	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
(174)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
406	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)
329	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
	מועד צפוי למשיכת עודפים
--	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד והפרויקטים שאינם מהותיים מאוד של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות), לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, שינוי היעוד המוצע/תב"ע, תחזיות ואומדנים בדבר לוחות הזמנים לשינוי היעוד ומועדי תחילה וסיום של הפרויקטים, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט, צבר הכנסות ומקדמות בפרויקט ודמי הניהול הצפויים בפרויקט, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם לרבות במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך שינוי היעוד המוצע ולצורך בניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) בהתקשרות בהסכמי מימון

לפרויקט; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקט לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי אישור שינוי היעוד המוצע - בכלל או בהיקף המוצע ו/או אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים; אי התקשרות בהסכמי מימון בפרויקט; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקט; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

#### 6.3.4 עתודות קרקע שנרכשו/נמכרו לאחר תאריך הדוח או שהמועד להשלמת העסקה בגינם צפוי לאחר תאריך הדוח

##### 6.3.4.1 מכירת הגבעה הצרפתית, ירושלים

ביום 25 בנובמבר 2024 התקשרה ICR (עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 92, 93 בגוש 30545 הידועים גם בשם הגבעה הצרפתית, ירושלים בתמורה לסך של 300 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

לפרטים נוספים ראה באור 24. לדוחות הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ.

##### 6.3.4.2 רכישת קרקעות בהרצליה

ביום 1 בדצמבר 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין בתחומי העיר הרצליה, הידועים כחלקה 18 בגוש 6663, אשר שטחם הרשום הינו כ-21 דונם, שהינה קרקע בעלת ייעוד חקלאי, כשהן נקיות וחופשיות ובמצבן As-Is, בתמורה לסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. במועד החתימה, הפקידה החברה סך של 40 מיליון ש"ח מהתמורה בנאמנות לטובת המוכר. יתרת התמורה, בסך של 80 מיליון ש"ח, שולמה למוכר באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא שהתקבלה מתאגיד בנקאי ביום 20 בפברואר 2025 וזאת כנגד מסירת החזקה במקרקעין, ורישום הבעלות על שם החברה.

ביום 12 בדצמבר 2024 התקשרה החברה יחד עם צדדים שלישיים נוספים (להלן יחד: "הרוכשים") בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים 1/3 חלקים בלתי מסוימים (במושע) הידועים כחלקה 4 בגוש 6663 וכן ב-26,092/110,812 חלקים בלתי מסוימים (במושע) במקרקעין הידועים כחלקה 63 בגוש 6663, בשטח של כ-8.5 דונם, אשר היעוד שלהם הינו חקלאי במצבן As-Is, בתמורה לסך כולל של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלק החברה במקרקעין הינו כ-4.3 דונם וחלקה בתמורה הינו כ-25.9 מיליון ש"ח. ביום 11 במרץ 2025 שולמה יתרת התמורה בגין העסקה. בסמוך לכך, החלה החברה בשיווק הקרקעות כאמור לרוכשים שונים.

##### 6.3.4.3 זכייה במכרז ברח' קרמניצקי בתל אביב

ביום 18 במרץ 2025 הגישה שותפות המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה, יחד עם צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ (להלן: "צ'ק פוינט") הצעה במכרז שנוהל על ידי עיריית תל אביב-יפו בשיתוף עם חברת החשמל לישראל בע"מ, לרכישת זכויות חכירה מהוונות במגרש

201 לפי תוכנית תא/מק/4784, הידוע כמרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי בתל אביב-יפו, בשטח של כ-13.5 דונם עליה ניתן לבנות כ-302 יח"ד, כ-1,500 מסחר שיוצמדו למבני המגורים, כ-60 אלפי מ"ר תעסוקה וכ-2,700 מ"ר מסחר בתמורה לסך של כ-818 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. למיטב ידיעת החברה, ההצעה המשותפת הייתה ההצעה הזוכה במכרז, הכל כפוף לאישור ועדת מכרזים ואישור מועצת העירייה, וכן אישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל לישראל אשר טרם התקבלו.

בהתאם להסכמות בין החברה לבין צ'ק פוינט, זכויות המגורים תהיינה בבעלות החברה ואילו זכויות התעסוקה והמסחר תהיינה בבעלות של צ'ק פוינט. בנוסף, הוסכם כי סך של כ-318 מיליון ש"ח מתוך התמורה ישולם על ידי החברה בגין זכויות המגורים והיתרה, בסך של כ-500 מיליון ש"ח, תשולם על ידי צ'ק פוינט בגין זכויות התעסוקה והמסחר. בין הצדדים נקבעו הסדרים בקשר עם הפעילות המשותפת אשר ידווחו על ידי החברה בהתאם להוראות הדין, אם וככל שהאישורים יתקבלו.

#### תחרות

6.4

ביחס לתחרות בישראל ראה סעיף 8.1.6 להלן. לעניין זה יצוין, כי ביחס לקרקע במתחם פי גלילות קיימות מספר חברות משווקות קרקעות לצדדים שלישיים בתחום תוכנית הותמ"ל, כך גם בקרקעות בהוד השרון ובהרצליה דבר העשוי להשפיע על שיווק הקרקע האמורה.

#### יעדים ואסטרטגיה עסקית

6.5

החברה תפעל לאיתור קרקעות בישראל בעלות פוטנציאל השבחה לשם מימושן בעתיד וכן להמשך מכירת הקרקעות המהוות מלאי עסקי.

#### גורמי סיכון

6.6

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

**התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה**

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

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
17,800	19,400	19,600	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "ישראל" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
11,634	14,362	15,489	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "פולין" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)]	
93,147	98,122	55,496	סה"כ קרקעות ו/או נכסים מניבים שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור ישראל [כפי שמוצג בטבלאות שבסעיף 9 להלן (מאוחד)]	
122,581	131,884	90,585	סה"כ (מאוחד)	
---	---	---	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
---	---	---	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
---	---	---	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
---	---	---	התאמות אחרות	
---	---	---	סה"כ התאמות	
122,581	131,884	90,585	סה"כ, אחרי התאמות	
122,581	131,884	90,585	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
	---	---	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
122,581	131,884	90,585	סה"כ	

**7. תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה**

**7.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה**

א. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו, שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו: לפרטים ראו סעיף 5.2 לעיל.

ב. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות: החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה ועליה לעמוד בדרישות החוק לרכישת קרקעות, החזקה ובניה עליהן וכן כפופה להיתרי בניה, כמפורט להלן.

ב. אסטרטגיית החברה: ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד (ראה סעיף 20 להלן). לפיכך החברה לא עתידה להרחיב את נכסיה ו/או פעילותה ברוסיה (למעט ביחס לפרויקט פלנטוגראד הנוכחי).

ג. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה: לדעת החברה, הון עצמי, איכויות אנוש וניסיון מצטבר בתחום הנדל"ן ברוסיה הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילותה של החברה). להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילותה של החברה הינם, תקופה ארוכה יחסית העלולה להידרש (בתנאי שוק מסוימים) לשם מכירת קרקעות לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה.

ד. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה: לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על חברות הקבוצה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

**7.2 פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי**

**חלק א' – רמת המצרף**

**7.2.1 תמצית תוצאות**

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
30,993	34,177	57,088	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
22,235	21,935	56,020	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
19,789	19,522	49,858	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
209,757	202,920	181,305	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

7.2.2 אזורים גיאוגרפים: לפרטים המקרו כלכליים אודות רוסיה ראה סעיף 5.2 לעיל.

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

### עבודת קרקע

7.2.3

סטאטוס הליכי תכנון	זכויות בניה				שטח	חלק התאגיד האפקטיבי	נתונים כספיים (אלפי רובל)					מועד רכישה	מיקום	שם	
	מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.24 באלפי ₪	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.24	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון אחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע				עלות מקורית
	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר											
					כ- 2,397.1 דונם	44.5% <sup>75</sup>	237,205	6,613,367	(1,246,933)	401,330	4,911,646	2,547,324	2007	מחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, רוסיה	קרקע ברוסיה

לפרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה ראה ביאור ב(4)ד) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים לדוח זה.

### תחרות

7.4

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

<sup>75</sup> תאגיד המוחזק על ידי החברה בשיעור של 44.5%, אלקטרה 50% ושותף נוסף 5.5%.



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

ימון הנכס	מעמיד הלוואה	מועד העמדת הלוואה	סכום מקורי (אלפי ש"ח)	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	תנאים עיקריים	יתרת הלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)
קרקע ברוסיה	החברה <sup>76</sup>	ספטמבר 2007 עד דצמבר 2016 לשיעורין	כ-118,000 אלפי ש"ח (28,975 אלפי דולר)	9%	9%	הלוואת הבעלים הינה בהיקף כולל של עד כ-110 מיליון דולר (להלן: "הלוואת הבעלים") ביחס של 65% על ידי אלקטרה והשותף ו-35% על ידי פלנטוגראד בע"מ. הלוואת הבעלים תפרע באופן שבו ראשית, יוחזר לאלקטרה ולשותף חלקם העודף בהלוואות הבעלים ורק לאחר מכן תפרע יתרת הלוואות הבעלים בחלקים שווים לשותפה ולפלנטוגראד בע"מ. הלוואות לא נקבע מועד פירעון. יצוין כי נכון למועד זה נוצלו מלוא הלוואות הבעלים והועמדו הלוואות נוספות הכלולות ביתרה שלהלן.	14,575
	חברה זרה אשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטת אלקטרה (השקעות 1998) בע"מ		כ-155,367 אלפי ש"ח (37,275 אלפי דולר)	9%	9%	19,162	
	אלקטרה השקעות (1998) בע"מ		כ-121,800 אלפי ש"ח (30,000 מיליון דולר)	Libor + 4.25%	---	---	
	המשקיע <sup>77</sup>		כ-29,600 אלפי ש"ח (7,250 אלפי דולר)	9%	9%	3,981 (*)	

\* ההלוואות הרובליות מוצגות בעלות מופחתת, לעניין העמדת הלוואות בשווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 9. לפרטים נוספים ראה ביאור 8(ד)4 של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

### סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול

ככל שעסקת התמורות תבוטל ביחס לגושים 3-8 בגין אי קבלת האישורים הדרושים, ובמיוחד האישור הנדרש מרשות שדות התעופה כמפורט, כי אז להערכת החברה תהיה למורגל הרוסית חשיפה מהותית ולהערכת החברה יכול ויהיה לכך השפעה מהותית מאוד על שווי הקרקע ברוסיה כאשר נכון למועד פרסום דוח זה אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעה האמורה. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 8 ב(ד)4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

### יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

### גורמי סיכון

פעילותה של החברה ברוסיה חשופה, בין היתר, לגורמי הסיכון המפורטים להלן:

א. אי יציבות פוליטית – ראה באור 8(ד)4 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

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

<sup>76</sup> הלוואה הועמדה במקור על ידי חברת פלנטוגראד בע"מ (89%) כשמקור הכספים היו הלוואות מהחברה ומהמשקיע לפלנטוגראד. נכון למועד הדוח ההלוואות הומחו למעמידי הלוואה כמפורט בטבלה וזאת לאור שינוי המבנה בהחזקות באופן שהחברה, השותף ואלקטרה מחזיקות במישרין במורגל הרוסית.

<sup>77</sup> מחזיק כ-5.5% בחברת מורגל הרוסיה.

ג. שינויי חקיקה העשויים להשפיע על המצב התכנוני בקרקע - זכויות הבניה הקיימות בקרקע עשויות להיות מושפעות הן מהליכי תכנון מפורט שיכולים להוביל להפחתה בזכויות הבניה, והן משינויי חקיקה ותקנות שהיו בשנים האחרונות ועלולים להשפיע גם על מתחם הפרויקט, על התכנון המפורט הקיים בקרקע (כאמור בסעיף 7.2.3 לעיל) ועל היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לבנות בפועל. לפרטים נוספים ראה באור 8(4)ד) לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	+		אי יציבות פוליטית
	+		חשיפה לרובל
	+		עסקת המסגרת ואי קבלת אישורים בקשר עם עדכוני חקיקה
	+		שינוי חקיקה

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

## תחום הקמת פרויקטים בישראל

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

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

### פרויקטים בהקמה:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 <sup>78</sup>	שיעור ביצוע ליום 31.12.24	סה"כ לשייכות	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/ מסחר לשייכות בגין פרויקט נדל"ן יזמי	סה"כ הכנסות צפויות <sup>79</sup> (100%)	סה"כ רוח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>80</sup> (100%)	אחוז רוח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום בניה צפוי
פרויקט Rainbow (מתחם שדה דב) (פרויקט מהותי מאוד) <sup>81</sup>	תל אביב	יזמי (סעיף 8.10)	2021	100%	100%	פרויקט מגורים ומסחר	<sup>82</sup> 1,559,287	3%	480	220	---	3,321,874	767,186	23%	767,186	2030
פרויקט מיטאון ירושלים (פרויקט מהותי מאוד)	ירושלים	יזמי (סעיף 8.12)	2021	73%	100%	פרויקט בעירוב שימושים, מגורים, מסחר ומשרדים	<sup>83</sup> 466,112	1.4%	695 יח"ד <sup>84</sup>	212	44,607	2,608,831	904,647	35%	660,130	2030
פארק צפון שלב א' (נווה גן) <sup>85</sup> (פרויקט מהותי מאוד)	רמת שרון	יזמי (סעיף 8.7)	2021	28-30 – 21.25% מגרש-27 31.875%	28-30 – 21.25% מגרש-27 31.875%	פרויקט מגורים ומסחר	708,020	מגרש 28,30-29.6% מגרש 29 – 0% מגרש 27-8%	548	383	---	1,489,722	246,857	17%	93,130	2028
מנרב ים	בת ים	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	42.5%	42.5%	220 מתוכם 165 יח"ד לשייכות	24,351	97%	165	161	---	461,580	98,067	21%	2,336	2025

<sup>78</sup> העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד).

<sup>79</sup> ההכנסות אינן כוללת הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית והכנסות משכירות שטחי המסחר.

<sup>80</sup> הרווח הגולמי המוצג כולל הן את ההכנסות בגין מכירת המלאי והן את ההכנסה בגין מרכיב המימון המשמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונית 5-11 של רשות לניירות ערך).

<sup>81</sup> שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן מניב. לפרטים נוספים ראה טבלה בסעיף 9 להלן.

<sup>82</sup> לא כולל היוון אשראי לא ספציפי בגין אג"ח.

<sup>83</sup> בגין חלק המגורים בלבד. מובהר כי הנתונים לעיל אינם כוללים את חלק המשרדים המיועד למכירה.

<sup>84</sup> לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל- 695 דירות (חלף 800), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק. לפרטים אודות זכויות החברה בשטחים לתעסוקה, מלונאות ויחידות דיור להשכרה – ראה בפרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

<sup>85</sup> הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR. שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה טבלה בסעיף 9 להלן.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות הכספיים לדוח ליום 31.12.24 <sup>78</sup>	שיעור ביצוע ליום 31.12.24	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משדרים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי	סה"כ הכנסות צפויות <sup>79</sup> (100%)	סה"כ רווח מהפרויקט <sup>80</sup> (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום בניה צפוי
הגפן, בר כוכבא, שלב א <sup>86</sup>	הרצליה	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	42.5%	42.5%	264 מתוכם 180 יח"ד לשיווק ו- 784 מ"ר מסחר	---	95.2%	180	180	---	525,309	144,359	27%	3,063	2025
הגפן, בר כוכבא, שלב ב <sup>87</sup>	הרצליה	פינוי בינוי (סעיף 8.6)	---	42.5%	42.5%	136 מתוכם 96 יח"ד לשיווק ו- 496 מ"ר מסחר	1,884	87.1%	96	96	---	342,621	133,993	39%	9,633	2025
שדרות ירושלים - יפו	תל אביב - יפו	יזמי (סעיף 8.6)	2018	42.5%	42.5%	117 יח"ד + 800 מ"ר מסחר	---	92.5%	117	117	---	278,689	34,929	13%	1,108	2025
אושן פארק 1	נתניה	יזמי (סעיף 8.6)	2019	42.5%	42.5%	117 מתוכם 67 יח"ד לשיווק	---	99%	67	67	---	243,871	43,725	18%	1,171	2025
המסילה	הרצליה	יזמי (סעיף 8.6)	2018	42.5%	42.5%	54 מתוכן 27 יח"ד לשיווק	10,922	80.68%	27	24	---	171,068	31,109	18%	4,183	2025
אושן פארק 2	נתניה	יזמי (סעיף 8.6)	2020	42.5%	42.5%	117 מתוכן 60 יח"ד לשיווק	6,625	88.29%	60	60	---	239,968	67,714	28%	4,356	2025
פארק צפון שלב ב' (נווה גן)	רמת שרון	יזמי (סעיף 8.6)	2021	כ-21.25% <sup>88</sup>	כ-21.25%	פרויקט מוגרם ומסחר	587,985	החלו עבודות הפירה ודיפון במגרש 24-26	119	401	---	1,011,644	146,289	14%	62,173	2028

<sup>86</sup> שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה טבלה בסעיף 9 להלן.

<sup>87</sup> שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה טבלה בסעיף 9 להלן.

<sup>88</sup> לפרטים אודות התקשרות ICR עם צד שלישי למכירת 50% מהזכויות בפרויקט ראה באור 24טו. לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024 מצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה. שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן להשקעה.

## פרויקטים בתכנון<sup>89</sup>

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק האפקטיבי בחברה בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות בפרויקט	תיאור	עלות הכספיים לדיווח ליום 31.12.24 <sup>90</sup>	סה"כ יחידות לשייוק	סה"כ משרדים/מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ יחידות משרדים/מסחר שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות (100%) <sup>91</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי
פרויקט SHE (לשעבר בנין לאומי) (פרויקט מהותי מאוד)	תל אביב	יזמי (סעיף 8.11)	2017	81%	81%	פרויקט בעירוב שימושים למגורים, מלונאות ומסחר	390,456	102	--	ל.ר	1,018,068 <sup>92</sup>	313,792	31%	254,171	2025	2030
ורטיקל סיטי (זכויות משרדים לשיווק) <sup>93</sup>	רמת גן	יזמי (סעיף 8.7)	2021	56%	56%	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר	364,431	134	75,000	24,879	2,093,224	582,519	28%	326,211	2025	2030
בבלי	תל-אביב	יזמי (סעיף 8.7)	---	50%	50%	299 יחיד (כ-134 יחיד לשיווק)	146,558	33	---	ל.ר	805,069	174,292	22%	174,292	2025	2030
תל השומר <sup>94</sup>	רמת גן	יזמי (סעיף 8.7)	2017	42.5%	42.5%	פרויקט מגורים – 58 יחיד	2,666	33	---	---	124,153	18,750	15%	7,969	2025	2029
ההסתדרות <sup>95</sup>	גבעתיים	פינוי בינוי (סעיף 8.7)	---	42.5%	42.5%	פרויקט מגורים – 333 יחיד	63,855	216	800	146	1,009,162	317,078	31%	134,758	2025	2029
פסטורל (הנטקה), קרית יובל <sup>96</sup>	ירושלים	פינוי בינוי (סעיף 8.7)	---	42.5%	42.5%	425 יחיד ו-1,073 מ"ר מסחר	67,560	287	1,073	77	943,615	278,077	29%	118,173	2025	2029
אידימית <sup>97</sup>	גבעתיים	פינוי בינוי (סעיף 8.7)	---	42.5%	42.5%	פרויקט מגורים – 118 יחיד	14,307	76	---	---	356,221	73,296	21%	31,151	2025	2029

## עתודות קרקע:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק האפקטיבי בחברה בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות בפרויקט	תיאור	עלות הכספיים לדיווח ליום 31.12.24 <sup>98</sup>	זכויות נוכחיות	זכויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי
בית הנערה	הוד השרון	יזמי (סעיף 8.8)	2021	50%	50%	506 יחיד	424,476	534	600	2,944,734	799,380	399,695	טרם נקבע	טרם נקבע
בית המתחם הנוסף	הוד השרון	יזמי (סעיף 8.8)	2022	50%	50%	94 יחיד		94	---	---	---	---	---	---
פארק צפון (נווה גן) – שלב ג' <sup>99</sup>	רמת השרון	יזמי (סעיף 8.8)	2021	42.5%	42.5%	256 יחיד ו-820 מ"ר מסחר	682,111	---	---	1,282,136	205,837	87,481	2025	2029

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 <sup>98</sup>	זכויות נוכחיות	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
דובנוב <sup>100</sup>	תל-אביב	יזמי (סעיף 8.8)	2024	80%	80%	133 יח"ד <sup>101</sup>	361,375	133 יח"ד	14,350	1,094,492	291,952	233,561	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם 12 (עסקת קומבינציה)	נתניה	יזמי (סעיף 8.8)	2023	42.5%	42.5%	פרויקט מגורים – 200 יח"ד	96	65 יח"ד	22,000	339,426	62,167	26,421	טרם נקבע	טרם נקבע
הארי (עסקת קומבינציה)	נתניה	יזמי (סעיף 8.8)	2023	42.5%	42.5%	225 יח"ד וכ-575 מ"ר למסחר ותעסוקה	---	קרקע חקלאית	225 יח"ד וכ-575 מ"ר למסחר ותעסוקה	412,906	76,488	32,507	טרם נקבע	טרם נקבע

89 לא כולל פרויקטי התחדשות עירונית אשר שיווקם טרם החל לגביהם ניתן פירוט בטבלה שלהלן.

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

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

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

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

94 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט. שיווק הפרויקט החל לאחר תאריך המאזן – רבעון ראשון 2025.

95 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

96 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

97 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט. שיווק הפרויקט החל לאחר תאריך המאזן – רבעון ראשון 2025.

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

99 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

100 יתרת זכויות החברה בנכס מופיעה בדוחות החברה כנכס מניב ופירוט לגביה ניתן בסעיף 9 להלן.

101 לאור טיוב תכנון הדירות, עודכן מספר היחידות לשיווק ל-133 דירות (חלף 170), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק.

**פרויקטים אחרים עיקריים (התחדשות עירונית שלא הוחל בהם שיווק):**  
**פרויקטים מעל 67% חתימות**

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות <sup>102</sup>	מספר דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	אהוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	
				שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט <sup>103</sup>	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים								
לויסקי /לבנדה	פינוי בינוי	45%	45%	67%	68%	90	180	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	
מתחם הצופים, לוד	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	92%	48	262 יח"ד ו- 1,450 מ"ר מסחר	109,582	46,572	19%	2026	2030	
מתחם דיזינגוף – המייסדים, נתניה	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	93%	67	129 יח"ד ו- 528 מ"ר מסחר	78,926	33,544	19%	2025	2029	
מתחם גפאנוב, אשדוד	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	85%	168	588 יח"ד ו- 4,306 מ"ר מסחר	225,909	96,011	16%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
רוטשילד בת ים	פינוי בינוי	21.25%	21.25%	67%	98%	163	395 יח"ד, 1,650 מ"ר מסחר ו- 10,000 מ"ר מלונאות	154,096	65,491	21%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
מתחם בשכונת קטמונים, ירושלים	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	99%	150	295 יח"ד ו- 800 מ"ר מסחר	278,067	118,178	25%	2026	2030	
בר כוכבא 86, הרצליה	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	73%	30	50 יח"ד ו- 175 מ"ר מסחר	170,759	39,282	23%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
ברודצקי-33 39 תל-אביב	תמ"א 38/2	42.5%	42.5%	67%	96%	96	70 יח"ד	89,538	38,054	22%	2025	2028	
רבי עקיבא (גורדון), הרצליה	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	79%	56	114 יח"ד	68,996	29,323	20%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
קוקיס, בת-ים	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	98%	61	114 יח"ד ו- 2,348 מ"ר מסחר	410,880	81,223	20%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
כצנלסון, יהוד	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	86%	272	651 יח"ד ו- 450 מ"ר מסחר	250,137	106,308	15%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
אבא הילל רש"י, רמת גן	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	88%	82	128 יח"ד ו- 370 מ"ר מסחר	454,653	82,807	18%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
סולומון, נתניה	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	88%	112	213 יח"ד ו- 367 מ"ר מסחר	675,240	105,514	16%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
סומקו, תל-אביב	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	73%	168	292 יח"ד ו- 400 מ"ר מסחר	850,928	165,220	19%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
פרוג, רמת גן	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	77%	150	237 יח"ד ו- 220 מ"ר מסחר	782,020	134,937	17%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
פינית איילון, ת"א	פינוי בינוי	42.5%	42.5%	67%	73%	125	68 יח"ד ו- 44,410 מ"ר	798,533	217,560	27%	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע

<sup>102</sup> הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט. כמו כן מספר הדירות הקיימות כולל גם בעלי זכויות בשטחי מסחר ו/או מחסנים אשר זכאים לתמורות בפרויקט וחותמים על הסכם פינוי בינוי. <sup>103</sup> כאמור בסעיף 8.1.1 להלן, בהתאם לחוק ההסדרים השיעור הנדרש הינו 67% חלף 80% כפי שהיה עד לאישור חוק ההסדרים אלא אם נקבע שיעור גבוה יותר בהסכם.

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים)	מספר דירות המיועדות למכירה	מספר דירות קיימות <sup>102</sup>	סטטוס הסכמי של הפרויקט		חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	שם הפרויקט
								שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט <sup>103</sup>	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים				
						מסחר ומשרדים							
טרם נקבע	טרם נקבע	19%	106,798	251,289	1,337,632	401 יחיד ו- 1,078 מ"ר מסחר	186	67%	71%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	מעונות שרה, הרצליה
טרם נקבע	טרם נקבע	15%	33,499	78,820	519,237	159 יחיד ו- 191 מ"ר מסחר	111	67%	74%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	הראה-נגבה, רמת גן
טרם נקבע	טרם נקבע	17%	104,618	246,160	1,420,854	622 יחיד ו- 500 מסחר	204	67%	78%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	חיפה, סטרומה (שלב א')
טרם נקבע	טרם נקבע	17%	109,621	257,932	1,485,793	674 יחיד ו- 1,303 מ"ר מסחר	161	67%	72%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	חיפה, סטרומה (שלב ב')
טרם נקבע	טרם נקבע	17%	88,084	207,257	1,236,860	555 יחיד ו- 1,400 מ"ר מסחר	160	67%	69%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	חיפה, סטרומה (שלב ב')
טרם נקבע	טרם נקבע	21%	58,623	137,936	642,863	218 יחיד ו- 500 מ"ר מסחר	128	67%	69%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	דרך ההגנה, תל אביב
טרם נקבע	טרם נקבע	20%	62,446	146,931	730,831	262 יחיד	88	67%	69%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	הורד א', אור יהודה

פרויקטים מתחת ל-67% חתימות :

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים)	מספר דירות המיועדות למכירה	מספר דירות קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	שם הפרויקט <sup>104</sup>
								שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים				
טרם נקבע	טרם נקבע	20%	61,356	144,366	732,044	262 יחיד	88	67%	50%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	הורד ב', אור יהודה
טרם נקבע	טרם נקבע	20%	79,626	187,356	928,029	424 יחיד ו- 12,137 מ"ר מסחר	312	67%	11%	21.25%	21.25%	פינוי בינוי	אנציו סיריני, גבעתיים
טרם נקבע	טרם נקבע	18%	72,967	171,688	938,412	309 יחיד ו- 330 מ"ר מסחר	157	67%	62%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	רבי עקיבא, חולון
טרם נקבע	טרם נקבע	27%	13,556	31,896	116,504	19 יחיד ו- 288 מ"ר מסחר	18	67%	61%	42.5%	42.5%	תמ"א 38/2	דה האז, תל אביב
טרם נקבע	טרם נקבע	20%	13,085	30,787	155,983	33 יחיד	26	67%	46%	42.5%	42.5%	תמ"א 38/2	פנקס, תל-אביב
טרם נקבע	טרם נקבע	18%	27,712	65,204	360,821	60 יחיד ו- 8,658 מ"ר מסחר	28	67%	29%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	חר ציון/חעמל, תל-אביב

<sup>104</sup> הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.



מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים)	מספר דירות המיועדות למכירה	מספר דירות קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	שם הפרויקט <sup>104</sup>
								שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים				
טרם נקבע	טרם נקבע	19%	39,517	92,980	478,678	129 יחיד ו-36 מ"ר מסחר	88	67%	38%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	פרחי אביב, תל-אביב
טרם נקבע	טרם נקבע	19%	28,286	66,555	344,700	100 יחיד ו-383 מ"ר מסחר	80	67%	50%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	הגיבור האלמוני, תל-אביב
טרם נקבע	טרם נקבע	17%	43,899	103,291	599,699	207 יחיד ו-550 מ"ר מסחר	94	67%	---	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	ששת הימים, נתניה
טרם נקבע	טרם נקבע	19%	56,224	132,293	688,940	178 יחיד	112	67%	38%	42.5%	42.5%	פינוי בינוי	משמר הירדן, גבעתיים

**מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו**

מתכונת ההתקשרות בה פועלת החברה בתחום זה, הינה איתור פרויקטים שבמועד ההתקשרות הוערכו כבעלי פוטנציאל רווח גבוה. במקביל לרכישה החברה שילבה לעיתים משקיעים, טרם רכישת הקרקע (כגון מידטאון ירושלים, מגדל דובנוב וכדומה) ובכך הקטינה את סיכוני הפעילות של החברה.

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

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

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

מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט נעשה על ידי החברה המחזיקה בפרויקט לרבות באמצעות מימון בנקאי, אשר תנאיו מסוכמים עם הגורם המממן על ידי חברת הפרויקט וההון העצמי הנדרש לחברת הפרויקט מועמד לה על ידי החברה ועל ידי המשקיעים, כאשר במרבית הפרויקטים של החברה שיש בהם משקיעים (כגון פרויקט SHE, פרויקט מגדל דובנוב) ההון העצמי שמועמד על ידי המשקיעים (שאינם החברה) הינו מימון עודף ביחס לחלקם היחסי בחברת הפרויקט.

התחום מתאפיין בתחרות ובפעילות של גורמים רבים, עליהם נמנים חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול יזמים אחרים ומול היצע דירות יד שנייה.

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

לפרטים נוספים אודות המצב המקרו כלכלי בישראל ראה סעיף 5 לעיל.

**פינוי בינוי – כללי**

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים באזורים בדרוג סוציו אקונומי נמוך), שלעיתים כוללים גם יעודים נוספים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "מנהל הרשות"). פרויקט פינוי בינוי (וגם פרויקט עיבוי בינוי) יכול להתקיים באחד משני מסלולים, כמפורט בהוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016 (להלן: "חוק הרשות הממשלתית"):

האחד, הינו מסלול רשויות מקומיות – במסלול הרשויות המקומיות הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בד"ן, כלומר 24 יחידות לפחות וכן מוצעת לגבי השטח תכנית (להלן:

**"תכנון ראשוני"** לפינוי לשם בניו או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם.

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

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

כמו כן, במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים יהיו זכאים להטבות במס שבת; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס עד ליום התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים והכל בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בדין ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

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

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

סעיף 1א (א) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: **"חוק פינוי בינוי"**), קובע כי לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, עם בעל דירה בבית משותף יקיים היזם כינוס משותף לבעלי הדירות או ישתתף בכינוס כאמור ובמהלכו יציג את העסקה המוצעת על ידו והכל בהתאם להוראות הכלולות בחוק פינוי בינוי.

כמו כן מחייב סעיף 1א (ב) לחוק פינוי בינוי, כי לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקה ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות מסמך המפרט את עיקרי ההצעה, אשר תוכנו וצורתו יכללו, לכל הפחות את העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי (להלן: **"מסמך עיקרי ההצעה"**).

עוד מחויב היזם בהתאם להוראות סעיף 1ב (א) להודיע על חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף לכל בעלי הדירות בבית המשותף וכן בהתאם להוראות סעיף 1ב (ב) למסור לבעל דירה שחתם עותק מקורי או נאמן למקור ממסמכי העסקה. התקנות מפרטות את ההוראות בנוגע לאופן ביצוע הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן על אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה וכן את התנאים בהם יועלו בעלי הדירות לבטל את העסקה עם היזם.

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

1. **"מס מטרון"** – חוק ההסדרים קבע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופולין גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלות ב"מתחמי ההשפעה"<sup>105</sup>, וכן תוכניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור

105 יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרופולין תל אביב), אשר נכון למועד זה, אושרה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה וממתינה לאישור הממשלה.

של 40% לקופת הוועדה המקומית, חלף שיעור של 50% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי בשיעור של 32% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. בסה"כ ישולם 72% מן ההשבחה. על אף האמור לעניין מימוש זכות במקרקעין מושבחים בדרך של קבלת היתר לבנייה, ישלם בעל המקרקעין מס השבחה מטרם בשיעור של 60% מההשבחה, ובלבד שהוגשה בקשה להיתר האמור עד ליום 31 בדצמבר 2030.

2. **"שכירות מוסדית – הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד" – נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הוועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית<sup>106</sup>. בתוך כך, חוק ההסדרים המסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ-200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בעניין "דיור בהישג יד"; (2) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר<sup>107</sup> בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63 לחוק התכנון והבניה. סעיף 63 לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו-20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.**

3. **היטל השבחה בתוכנית פינני בינוי - ביום 1.5.2022 נקבע בחוק התכנון והבניה כי שיעור היטל ההשבחה שיחול בפרויקטים של פינני בינוי יעמוד על 25%. עם זאת, ניתנה האפשרות לרשויות המקומיות לחלק את תחומי הישוב לאזורים ולקבוע שיעור היטל של (0%, או 25% או 50%), שיחול על פרויקטים שמקודמים בשטחה; וזאת לתקופה של חמש שנים. חלק מהרשויות קיבלו החלטה כאמור ואף החליטו על פטור מלא.**

### **תמ"א 38 – כללי**

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

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

היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"ע נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הפרויקט והבניה של דירות הדיירים החדשות לדיירים, על הצמדותיהן, וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד דוח זה, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים כאשר חלקם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כגון: תיקון הנועד לאפשר אגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת; תיקון המאפשר הריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (להלן: **"תיקון 38/2"**); תיקון המאפשר מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים<sup>108</sup>; תיקון לחוק מע"מ לפיו היזם יכול לדרוש את מלוא תשלומות הבניה המשולמות על ידו לרבות עלויות הבניה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק ביחס לזכויות החדשות בפרויקט והכל בכפוף לתקרות ולמגבלות נוספות שנקבעו בחוק האמור; תיקון שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש; וכן תיקון לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: **"חוק התכנון והבניה"**) הקובע כי הוועדה המקומית תוכלנה לגבות היטל השבחה בשיעור מופחת של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל-2.5 קומות שהוענקו לו.

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

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

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

### תוקף תמ"א 38

בשנים האחרונות עלו ביקורות שונות כנגד תמ"א 38, שעיקריהן הטענה כי תמ"א 38 לא השיגה את מטרתה, אינה נותנת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור באזור הפרויקט וכי אינה מיושמת כמעט באזורי הסיכון. בעקבות כך הוחלט להביא לסיומה של תמ"א 38 ותחתיה לחוקק הסדרים חלופיים שיאפשרו ביצוע פרויקטי התחדשות בניינית. תוקפה של תמ"א 38 הוארך מעת לעת והיא פקעה ביום 1.10.2023, למעט מרחבי תכנון מקומיים (כגון באר שבע, אשקלון, פתח תקווה, כפר סבא, ראש לצ"ר, רמת גן, בית שמש, גבעתיים וחדרה (לב העיר)) אשר עמדו בתנאי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (להלן: "המועצה") להארכת התמ"א, קרי אותן רשויות מקומיות קיבלו החלטה עד למועד שקבעה המועצה להאריך את תוקף התמ"א וכן הוגשו על ידן תוכניות חלופיות עד למועד שקבעה המועצה, שאז תוקף התמ"א הוארך עד ליום 18.5.2026 או עד למועד אישור התוכנית החלופית, לפי המוקדם. עם זאת, ועל מנת לאפשר לרשויות מסוימות כגון גבעתיים, תל-אביב, בת ים ועוד, לעמוד בתנאי השני לעיל, דהיינו להגיש תכנית חלופית וזאת עד 1.8.2024, הוארך תוקפה של התמ"א עד ליום 29.8.2024 (להלן: "ההחלטה הקודמת") וככל שאותה רשות מקומית הגישה תכנית עד ליום 1.8.2024 תוקף התמ"א הוארך עד ליום 18.5.2026.

לגבי רשויות מקומיות שלא הגישו תוכנית עד ליום 1.8.2024, קרי תל אביב, בני ברק ובת ים - קבעה המועצה בהחלטה מיום 6.8.2024 שיהיה ניתן להשלים פרויקטים בתהליך הוצאת היתר בניה בלבד (ולא בתכנית) עד ליום 31 בדצמבר 2024, וזאת בתנאי שתיק מידע להיתר ניתן ליזמי הפרויקטים הללו עד ליום 1 באוגוסט 2024, ושבמועד הגשת הבקשה להיתר (קרי, מועד הגשת הבקשה, אף אם במועד זה טרם נקלטה הבקשה להיתר), המידע להיתר כאמור היה בתוקף.

יובהר כי ברשויות בהן אושרו תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 – פקיעת התמ"א לא גוררת אחריה את פקיעתן של תכניות שאושרו מכוחה, אלא אם כן נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות התכנית שאושרה מכוחה של התמ"א כי היא צמודה לתוקף תמ"א 38 ועם פקיעת התמ"א תפקע אף היא. אם נקבעו הוראות פקיעה אחרות בתכנית עצמה, הרי שהוראות פקיעה אלה, הן ההוראות שחלות על התכנית, ללא קשר לפקיעתה של התמ"א.

### חלופת שקד

בנוסף למסלול המתואר לעיל (קידום תוכניות שיחליפו לאחר חלוף תקופת המעבר את תמ"א 38 במרחב תכנון מסוים), בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פעלה הממשלה לקדם תיקון לחוק התכנון והבניה (תיקון זה נודע בשם "חלופת שקד") כאשר ביום 10.7.2022 התפרסם תיקון 139 לחוק התכנון והבניה. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק. בעיקרון חלופת שקד קובעת אפשרות של הריסה ובנייה מחדש וחלופה של חיזוק. בחירה בחלופת הריסה ובנייה מחדש מאפשרת הקמת פרויקט הכולל 400% משטח הבנייה הקיים בהיתר (במקרה של 3 חלקות ניתן להגיע גם ל-500%), וחלופת חיזוק מאפשרת הקמת פרויקט הכולל 200% משטח הבנייה הקיים בהיתר. כן קובעת חלופת שקד תוספת של 10%-15% לשטחי ציבור. החלופה מאפשרת גם הליך שמשלב תכנון ורישוי על ידי קידום בקשה להיתר במקביל לתוכנית. היטל ההשבחה בחלופת שקד עומד על 25% במקום 50% ואולם ישנה סמכות להקטין את שיעור היטל ההשבחה אף יותר וליתן פטור מלא מהיטל השבחה בחלופה זו.

נכון למועד דוח זה, ICR (ביחס למתחם ברודצקי בת"א והחברה (ביחס למתחם בבל) מקדמות תוכנית בה כלולות זכויות הנובעות מתמ"א 38, כאשר הבקשות או התוכניות (לפי העניין) ביחס לפרויקטים הנ"ל הוגשו לרשויות התכנון כאמור בסעיף 8.9 להלן ולהערכת החברה, מבנה המיסוי והיטלי ההשבחה לפרויקטים אלו יהיו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 כפי שהם נכון למועד דוח זה.

### סוגי פרויקטים

8.1.2

- א. עסקת מזומן – עסקה בה החברה ו/או קבוצת רוכשים שאורגנה על ידי החברה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.
- ב. עסקאות פינוי בינוי /תמ"א 38/התחדשות בניינית – כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל.
- ג. עסקת קומביניציה - עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדירור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.
- ד. מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים – לעיתים הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן):

"רמ"י" ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר במקרקעין של רמ"י ורשויות מקומיות או בעלות כשמדובר במכרזים של גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז או מסכום המינימום שנקבע במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות וכדומה). זכייה במכרזים כאמור יכולה להיות מותנית בהליך התמחרות ו/או על פי כללים אחרים שנקבעים במסגרת מסמכי המכרז.

### מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

8.1.3

הליכי תכנון ובנייה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. לאחר אישור התב"ע, היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ולאחר מכן לקבלת היתרי הבניה. בהתאם לאמור, פועל היזם להכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), ביחס לפרויקטים בהם זה נדרש.

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

#### (1) הגבלת הפרשי הצמדה המשולמים על ידי הרוכש כמפורט להלן:

לפי הוראות סעיף 5.ג. (א) לחוק המכר דירות, מוכר לא יהיה רשאי לגבות מרוכש דירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום למוכר מעל 7 ימים. לפי הוראות סעיף 5.ג. (ב), למרות ההגבלה האמורה, הרוכש ישלם הפרשי הצמדה (למדד תשומות הבניה או בבנייה למסחר ולמשרדים בלבד), בגין 50% מתוך 80% מתשלומי התמורה המאוחרים לתשלום 20% הראשונים מחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד (בפועל – ישולמו הפרשי הצמדה בגין 40% ממחיר הדירה).

כמו כן, לפי הוראות סעיף 5.ג. (ג) לחוק המכר דירות, הצמדה תחול רק עד למועד המסירה הקבוע בחוזה המכר, אלא אם התשלום שולם באיחור שנוצר כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה בלבד או שהאיחור הינו כתוצאה מנסיבות כמפורט בהוראות סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970<sup>109</sup> ומתקיימים לגביו כל שאר התנאים הקבועים באותו הסעיף (להלן: "נסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות");

#### (2) צמצום הנסיבות לפיהן החברה יכולה לטעון לעיכובים במסירה שאינם באחריותה וההוראות החלות לעניין זה:

צמצום פרק הזמן הנתון לחברה לאחר במועד המסירה ("גרייס"), מכל סיבה שהיא, מבלי להידרש לתשלום דמי השכירות, כהגדרתם להלן, מפרק זמן של 60 ימים לפרק זמן של 30 ימים, כאמור בסעיף 5א (א) לחוק המכר דירות;

עדכון ההוראה לפיה במקרה של עיכוב המזכה את הרוכש בתשלום בדמי השכירות, כהגדרתם להלן, תחול חובת התשלום, רק בחלוף 30 ימים מתום מועד המסירה הקבוע בהסכם המכר (ולא ממועד המסירה החוזי כפי שהיה ערב התיקון), כאמור בסעיף 5.5 (א) (1) לחוק המכר דירות;

עדכון שיעורי דמי השכירות בשל איחור במסירת הדירה החדשה, אשר הינם של דירה דומה בגודלה ובמיקומה (להלן: "דמי השכירות"), כמפורט בסעיפים 5.א. (א) (1) – (3) לחוק המכר דירות, באופן שבו מתום 30 ימים מתום מועד המסירה ועד לתום 4 חודשי האיחור הראשונים, ישולמו דמי השכירות, עבור תקופת איחור שתחילתה בחלוף 4 חודשי איחור ועד לתום עשרה חודשי איחור, ישולמו דמי השכירות כשהם מוכפלים ב-1.25, עבור תקופת איחור שתחילתה בחלוף 11 חודשים, ישולמו דמי השכירות כאשר הם מוכפלים ב-1.5;

<sup>109</sup> לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, הייתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים.

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

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

#### גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

8.1.4

גורמי ההצלחה הקריטיים ביותר עבור פעילותה בהקמת פרויקטים בישראל הינם כדלקמן:

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

#### מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

8.1.5

לדעת החברה, איכויות אנוש, ניסיון מצטבר, הון עצמי ויכולת לגייס הון ממקורות חיצוניים ומוניטין הינם מחסומי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום הפעילות האמור בסעיף 8 זה או לתחום פעילות דומה לו. יחד עם זאת יצוין כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילות זה. להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים בתחום פעילות זה הינם, תקופת הביצוע של פרויקטים והתחייבויות חוזיות כלפי בעלי זכויות בפרויקטים, רשויות ורוכשים או לחלופין התקופה שתידרש לצורך מכירת נכסי החברה לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה, אשר יכנסו בנעילה לעניין ההתחייבויות האמורות.

#### מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

8.1.6

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת נכון למועד זה החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. בנוסף, קרקעות פנויות, במיוחד באזורי הביקוש בהן פועלת החברה, הינן משאב מוגבל, דבר המגדיל את התחרותיות ביחס אליהן בין הגופים העוסקים בתחום.

## תחרות מול פרויקטים סמוכים

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה. יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לאיתור פרויקטים אטרקטיביים, הן מבחינת מיקומם וכדאיותם עבור לקוחותיה הפוטנציאליים והן בדרך של יצירת מיתוג נפרד וסטנדרט גבוה לפרויקטים של החברה ביחס לסביבתם. היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו, בין היתר, גם המוניטין והניסיון הרב אותם צברו בתחום הנדל"ן החברה ובעלי השליטה בה - ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

## אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

8.1.7

בהתאם לאופי הפרויקט החברה בוחרת האם להתקשר עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק, או להפריד עבודות מסוימות מעבודות הקבלן הראשי לצורך בנייה יעילה יותר של הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.4.4 להלן.

## מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

8.1.8

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה והיקפי בניה נרחבים לרבות פרויקטים בעירוב שימושים. מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, צירוף שותפים (כמפורט בסעיף 6.1.1 לאיל) ומימון בנקאי. מימון הקמת הפרויקטים נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה בשני שלבים. בשלב ראשון, נלקחת הלוואה לרכישת הקרקע כנגד שיעבוד הקרקע. בשלב שני, הכולל את ליווי הבניה (כולל מתן ערבויות חוק מכר לרוכשים) מקובל שתנאי סף להעמדת האשראי, מעבר להעמדת הון עצמי בשיעורים מקובלים, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור בהיקף מסוים. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט (לרבות אפשרות החברה למשוך הון עצמי או עודפים קודם לסיום הפרויקט).

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

בחלק מן הפרויקטים, כשלב ביניים עד כניסה לליווי מלא, חברת הפרויקט מתקשרת עם בנקים מקומיים על הסדר שוברים המאפשר לחברת הפרויקט הרלוונטית לקבל תשלומים מרוכשי יחידות העולים על 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר עוד קודם להתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט, וכנגד תשלום באמצעות שוברים כאמור הרוכשים מקבלים ערבויות חוק מכר בהתאם לחוק (לדוגמא בפרויקט מידיטאון ירושלים וכן בפרויקט Rainbow (שדה דב) אשר נכון למועד פרסום הדוח כבר בליווי מלא). התמורות המתקבלות מרוכשים כנגד תשלום השוברים, משמשות, בין היתר, לפירעון חלקי של האשראי שניטל על ידי חברת הפרויקט לטובת מימון רכישת הקרקע או לצורך תשלום בגין עבודות הבניה המבוצעת בפרויקט.

## הסכמים עם דיירים בפרויקט פינני בינוי/תמ"א 38/2

8.1.9

במסגרת פרויקט פינני בינוי ותמ"א 38/2 היזם מתקשר עם כל אחד<sup>110</sup> מבין בעלי הדירות בבניין בהסכם (להלן: "בעל הדירה", "הדירה הקיימת" ו-"הבניין הקיים", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הדירה את זכויותיו במקרקעין (כאשר בדרי"כ בפרויקט מסוג תמ"א - מכר חלקי ובפרויקט מסוג פינני בינוי - מכר מלא), ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל

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



הדירה, דירה / יחידה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים (להלן: "הדירה החדשה" ו-"הבניין החדש", לפי העניין). כמו-כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליום בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, יעניק היזם לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטח לדירה הקיימת, שיוערך בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים או בהתאם לסכום דמי השכירות ששולמו לבעל הדירה בתקופה שקדמה לפינוי הדירה הקיימת. במסגרת ההסכמים נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה), תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה). יחד עם זאת, במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות, לדוגמה אי פינוי דירתו, תקום לזים זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתקן ההפרה הנ"ל.

הסכם כאמור, על-פי רוב, כפוף לתנאים מתלים כדלקמן<sup>111</sup>: (1) נחתם הסכם בין היזם לבין הבעלים של הרוב המינימלי הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם (להלן: "הרוב המינימאלי") תוך פרק זמן מוגדר מראש, כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין); (2) הגשה ואישורה של תביעה חדשה במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט וכן הגשת בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן שנקבע מראש וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע מראש; (3) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע מראש; (4) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש (לרבות במסגרת דוח האפס), עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם כאשר לעיתים זהו אינו תנאי מלא אלא ברירת ביטול המוקנית לחברה בהסכם; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות המסירה, כהגדרתה (להלן)).

יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו. כן יודגש כי חלק מההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו באופן אוטומטי ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטל באמצעות משלוח הודעה למשנהו.

התחייבות למועדי ביצוע: ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיקוב שנגרם, לדוג': מחמת כוח עליון או עיכוב שעל-פי הוראות חוק המכר אינו מקים זכות לבעלי הדירות לקבלת פיצוי או עיכוב הנובע מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות לא ייחשב איחור ולא יזכה את בעלי הדירות בכל סעד שהוא. מאידך, עיכוב לא "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב). מנגד, לעיתים כולל ההסכם התחייבויות נוספות הכוללות בין היתר התחייבות של בעלי הדירות לפנות את

111  
בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 (להלן: "חוק פינוי ובינוי"), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרו לפי סעיף 14א(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כמו כן, ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק חיזוק בתים משותפים"): (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פניה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 14א(3א) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן – יפצו את הזים בסכומים שהוסכמו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיו מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו. כמו כן, לעיתים, כוללים ההסכמים גם מתן סמכויות ליזם לפעול לסילוק חובות של בעלי הדירות שלא עשו כן בעצמם, לצורך הסדרת חכירות, סילוק עיקולים ושעבודים, באופן שיאפשר את שעבוד המקרקעין לטובת הגורם שמעמיד ליזם ליווי פיננסי, תוך מתן סמכויות ליזם לקזז תשלומים שבוצעו על ידו כאמור מהתשלומים או בטוחות שהוא צריך להעמיד לבעלי הדירות.

**ערבויות:** בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, הזים נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר הזים<sup>112</sup>, ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר (ולעיתים עם הרחבות, כגון הוספת עילות מימוש מעבר לקבוע בחוק) בשווי הדירה החדשה ("ערבות מסירה"); ערבות להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולות הדירות; ערבות טיב לתקופת הבדק, ערבות לתשלום מיסים החלים על-פי דין על הבעלים והזים התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים (הערבויות בד"כ צמודות למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, לפי הענין). לעיתים הזים מתחייב לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת בתקופה שלאחר אכלוס הבניין החדש.

**העברת זכויות:** לרוב הזים אינו רשאי להעביר זכויותיו בפרויקט וכן לעיתים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות הזים לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות הזים על-פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת ו/או בכפוף למגבלת החזקה מינימאלית של הזים.

**שדרוג/שנמוך דירות הבעלים:** חלק מההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות וככל שהפרשי השווי ישולמו במהלך הביצוע של הפרויקט – יקבלו המשדרגים ערבויות חוק מכר. כמו כן, קיימת לבעלי הדירות אפשרות לשנמוך את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור זכאים הדיירים המשנמכים לקבלת ערבות בנקאית (בד"כ אוטונומית) להבטחת תשלום דמי השנמוך, אשר ישולמו במועד מסירת דירות הבעלים החדשות לבעלי הקרקע. חלק מההסכמים כוללים גם זכות של בעלי הדירות הקיימות לרכוש דירה נוספת בפרויקט טרם מכירת דירות לקהל הרחב.

**התחייבויות נוספות:** ההסכמים כוללים לרוב תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות הזים לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר כי הזים יהיה רשאי לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות הזים בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות הזים לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי הזים; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך ביטול רישום הבית המשותף הקיים ורישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של הזים לתיקון ליקויים ופגמים בתקופת האחריות והבדק כולל ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט; התחייבות הזים לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות הזים לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של הזים ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות עו"ד, מפקח ושמאי אשר ילוו את העסקה מטעם (ושבעלות שכרם ישא הזים); זכות למנות יועצים נוספים על חשבון הזים (כגון: יועץ ביטוח); התחייבות של הזים למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרת שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על-פי דין) ובכלל זה מקרה של איחור במסירה אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת. הוראות העוסקות במימון

112 בדומה לפרויקט יזמי רגיל שבו הזים אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין כי הזים דואג לקבל אחריות גב אל גב מקבלן הביצוע של הפרויקט.

הפיננסי לפרויקט (באמצעות בנקים, חברות ביטוח וקרנות שונות) ובכלל זאת הסדרת הבטוחות לבעלי הדירות ולרוכשי דירות. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים מנגנון של מתן תמורה נוספת לבעלים, במקרה שיעור הרווחיות בפרויקט יעלה על שיעור רווחיות יזמי מקובל שנקבע בהסכם, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכמים.

8.1.10

#### שיווק יחידות הדיור וחתימה על כתבי הרשמה

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

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, חלק מהסכמי המכר כפופים לקבלת היתר בניה ומקנים לצדדים זכות ביטול במידה ולא התקבל היתר בניה מלא בתקופה שנקבעה בהסכם המכר (לרוב כ-24 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר). בהתאם להוראות חוק מכר הרוכשים מפקידים בחשבון הנאמנות של הפרויקט הרלוונטי עד 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר ורק לאחר הנפקת פנקס שוברים (בין בליווי מלא ובין בהסדר שוברים כאמור בסעיף 8.1.8 לעיל) ניתן יהיה לגבות מעל 7% בהתאם ללוח התשלומים שנקבע עם כל רוכש.

בנוסף יצוין, כי ביחס לתנאים המסחריים, לרוב החברה מוכרת ללקוחות יחידות דיור בתנאים מסחריים מקובלים ופריסת תשלומים לאורך חיי הפרויקט ולעיתים מעניקה ללקוחות פריסת תשלומים שונה (לדוגמה פריסת תשלומים בשיעור של 20%-80%<sup>113</sup> ו/או במקרים בודדים פטור מהצמדה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 אין בדוחותיה הכספיים של החברה "רכיב מימון משמעותי" כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים. ביחס למכירת יח"ד על ידי ICR - הרי שבשנת 2024 מכירות יח"ד כללו גם מבצעים לרוכשי היחידות כגון: פריסת תשלומים של 15%-20%/85% - פטור מהצמדה למדד ו/או הלוואות קבלן<sup>114</sup> ובהתאם נרשם בדוחותיה הכספיים של ICR "רכיב מימון משמעותי" כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים. לפרטים נוספים ראו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 של ICR המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

בעניין זה יצוין, כי בפרויקטים בביצוע/בהקמה ובפרויקטים בתכנון שהוחל בהם שיווק שבהם קיים 'רכיב מימון משמעותי' – ה'רכיב מימון משמעותי' נוכח מההכנסות ביחס ליח"ד המכורות בלבד ואילו ביחס ליח"ד שטרם נמכרו, המחיר למ"ר ובהתאם לכך ההכנסות, הינם בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות המפורטות בדוח תקופתי זה הינו ממוצע משקולל של המחיר למ"ר ליח"ד המכורות ושל יח"ד שטרם נמכרו. כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני רווחיות (קרי, עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון 'רכיב מימון משמעותי' היות שאין ביכולת החברה להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשי יח"ד במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור.

113 כד מכירות מוקדמות שביצעה החברה בפרויקט מידטאון ירושלים (בשנת 2023), שם פריסת התשלומים עמדה על 20%-80% בחלק מהסכמי המכר. הואיל והחברה טרם החלה להכיר בהכנסה, אין בדוחות הכספיים של החברה רכיב מימון משמעותי.

114 "הלוואות קבלן" לעניין זה משמען הלוואות שנוטל רוכש יח"ד מבנק מקומי בהן הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יח"ד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מספר חודשים קודם למסירת יח"ד לרוכש).

## פרק א' – רמת המצרף

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל בהתאם להוראות הנחיית נדל"ן יזמי. לעניין זה יצוין, כי בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, פרויקט Rainbow "שדה דב", זכויות המגורים בפרויקט מידטאון ירושלים, זכויות המגורים בפרויקט SHE ופרויקט פארק צפון שלב א' (פרויקט של ICR) הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

### תמצית תוצאות:

8.2

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
850,126	893,562	465,575	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
249,024	99,797	51,797	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
245,514	98,386	24,560	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
4,486,902	4,775,429	5,073,846	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

### אזורים גיאוגרפיים:

8.3

לפרטים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל ראה סעיף 5 לעיל.

### נתונים מצרפיים<sup>115</sup>:

8.4

#### פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2024<sup>116</sup>

8.4.1

31.12.2024	
1,175	מסי יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
2,025,939	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
1,671,833	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
187	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
17,318	שטחי מכירה מחייבים (במ"ר) שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
743	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
53,229	שטחי מכירה (במ"ר) שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
14	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח
1,299	שטחי מכירה (במ"ר) מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

#### פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון לשנת 2024

8.4.2

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2024		
31.12.2024	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
25,158	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)
ל.ר.	6-12	
ל.ר.	12-18	
ל.ר.	18-24	
ל.ר.	מעל 24	
25,158	סך הכל	
3	0-6	גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
3	6-12	
ל.ר.	12-18	
ל.ר.	18-24	
ל.ר.	מעל 24	
6	סך הכל	
17,215	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	
1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	

<sup>115</sup> בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, הנתונים ניתנים ביחס לדוחות המאוחדים של החברה בלבד (קרי, ללא תברות כלולות או חברות בעסקאות משותפות).  
<sup>116</sup> הנתונים בטבלה שלהלן משקפים את חלק החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

## צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)		
43,627	61,438	1 רבעון	שנת 2025
43,627	61,438	2 רבעון	
43,627	61,438	3 רבעון	
43,627	63,733	4 רבעון	
194,281	216,948		שנת 2026
227,817	458,006		שנת 2027
162,240	467,401		שנת 2028
1,157,802	946,607		שנת 2029 ואילך
<b>1,916,649</b>	<b>2,337,008</b>		<b>סה"כ</b>

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

## ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מנהלי פרויקטים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. כמפורט בסעיף 8.1.7 לעיל, לרוב נוהגת החברה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים ובתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. יחד עם זאת, בחלק מן הפרויקטים, החברה בוחרת להפריד מרכיבים מסוימים מהסכם הקבלן הראשי משיקולי עלות/יעילות ובמקרה כאמור, הקבלן הראשי בפרויקט משמש כ"קבלן ממונה" ביחס לרכיבים אלו. החברה מעניקה חשיבות להתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בלוחות זמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, לרוב החברה ממנה מנהל פרויקט הנותן, בין היתר, שירותי פיקוח הנדסי מטעמה של החברה לליווי הפרויקט. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על החברה תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת החברה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות עיכוב לא מהותי בהשלמת בניית הפרויקט. על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון, לציין את התקשרות החברה עם הספקים ו/או הקבלנים המבצעים הבאים:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	הפרויקטים שנבנים על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור [כן/לא]	היקף התקשרות (אלפי ש"ח) <sup>117</sup>	היקף רכישות מהספק בשנת 2024 באלפי ש"ח	משקל הספק של מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]
ברעלי כסיף (*)	מידטאון ירושלים, פרויקט Rainbow, SHE, שדה דב, ורטיקל סיטי ר"ג, בית הנערה הוד"ש	לא	99,411	20,328	8%	לא
תדהר בנייה	פרויקט ICR בבתי ים, פרויקט ICR הגפן בהרצליה, פרויקט ICR בהסתדרות	לא	743,857	203,692	28% (לפי חלק ICR)	לא
קבוצת גבאי	פרויקט Rainbow	לא	93,026	26,385	6%	לא
סיון ביצוע	פרויקט ICR אושן פארק 1 + 2 נתניה, ופרויקט ICR שדרות ירושלים ת"א	לא	329,796	112,347	15% (לפי חלק ICR)	לא
צמח המרמן	פרויקט ICR פארק צפון שלב א'	לא	576,248	84,760	12% (לפי חלק ICR)	לא

(\*) משקל הספק מכלל הרכישות של החברה לשנת 2024.

<sup>117</sup> היקף ההתקשרות צמוד למדד תשומות הבניה למגורים, הנתונים המובאים משוערכים למדד תשומות הבניה הידוע ביום 31 בדצמבר 2024.

## חלק ב' – גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

### פרויקטים שהסתיימו ליום האחרון של שנת 2024

8.5

### פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024

8.5.1

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/זכיה במכרז/חתימת יוזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת בניית הפרויקט	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יחידות שנתרו במלאי ליום 31.12.24	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				מתום התקופה עד למועד הדוח	הכנסות צפויות מדירות במלאי (אלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (אלפי ש"ח)
										רבעון 4/2024	רבעון 3/2024	רבעון 2/2024	רבעון 1/2024					
אחד העם	תל אביב	דצמבר 2015	2020	2024	95%	6	25,158	9%	88	1	118(1)	1	42,373	17,215	41%	35,908		

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר ללא מע"מ לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	רבעון 4/2024	רבעון 3/2024	רבעון 2/2024	רבעון 1/2024	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	
אחד העם, תל-אביב	--	78	--	73	77	80

**פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיירתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2024**  
 נכון למועד הדוח אין פרויקטים כאמור.

**פרויקטים בהקמה<sup>119</sup> (אלפי ש"ח):**

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים ליום האחרון לשנת 2024																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.24 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/ טרם הוכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות <sup>120</sup>	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>121</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה לפני מס בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									יום 31.12.23	ליום 31.12.24	סמוך למועד הדוח							
<b>פרויקטים המבוצעים על ידי ICR</b>																		
מנרב ים	בת ים	פרויקט פינני בינוי <sup>122</sup>	2019	2025	42.5%	220 (165) יח"ד (לשיווק)	110	97.04%	161	161	159	4	461,580	363,513	10%	98,067	21%	31,323
הגפן, בר כוכבא, שלב א	הרצליה	פרויקט פינני בינוי <sup>123</sup>	2021	2025	42.5%	264 (180) יח"ד (לשיווק)	118	95.2%	180	180	180	---	525,309	380,950	6%	144,359	27%	68,133
הגפן, בר כוכבא, שלב ב	הרצליה	פרויקט פינני בינוי <sup>124</sup>	2022	2025	42.5%	136 יח"ד (96 יח"ד לשיווק)	139	87.14%	94	94	92	2	342,621	208,628	---	133,993	39%	12596,046
שדרות ירושלים - יפו	תל אביב - יפו	2018	2021	2025	42.5%	117 יח"ד + 800 מ"ר מסחר	82	92.54%	117	117	117	---	278,689	243,760	8%	34,929	13%	24,361
אושן פארק 1 (נתניה) <sup>(126)</sup> 1013	נתניה	2019	2021	2025	42.5%	117 יח"ד (לשיווק)	135	99%	67	67	67	---	243,871	200,146	11%	43,725	18%	20,279
המסילה <sup>127</sup>	הרצליה	2018	2022	2025	42.5%	54 (27) יח"ד	117	80.68%	24	24	23	3	171,068	139,959	12%	31,109	18%	22,375

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

120 העלויות אינן כוללות עלויות מימון ושיווק.

121 הרווח הגולמי המוצג כולל את הן ההכנסות בגין מכירת המלאי והן את ההכנסה בגין מרכיב המימון המשמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 11-5 וכמפורט בסעיף 8.1.10 לעיל)

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

123 שלב א' של הפרויקט כולל 264 יח"ד מתוכם 180 יח"ד לשיווק. חלק המסחר בשלב א' בשטח של כ-891 מ"ר מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. יצוין, כי ההכנסות והעלויות המוצגים בטבלה לעיל הינם בעבור החלק היזמי למכירה בלבד. לעניין הלוואה שהתקבלה כנגד עודפי הפרויקט ראה הערה 125 להלן. לפרטים נוספים ראה פרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן ובאור 24. לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024 מצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

124 שלב ב' של הפרויקט כולל 136 יח"ד מתוכם 96 יח"ד לשיווק. חלק המסחר בשלב ב' בשטח של כ-572 מ"ר מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. יצוין, כי ההכנסות והעלויות המוצגים בטבלה לעיל הינם בעבור החלק היזמי למכירה בלבד. לעניין הלוואה שהתקבלה כנגד עודפי הפרויקט ראה הערה 125 להלן. לפרטים נוספים ראה פרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן ובאור 24. לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024 מצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

125 יצוין, כי העודפים של ICR בפרויקט הגפן, בר כוכבא, שלב א' ושלב ב' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-81 מיליון ש"ח.

126 לפרטים ראה ביאור 24 א לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024.

127 לפרטים ראה ביאור 24 ט לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024.

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים ליום האחרון לשנת 2024																	
אושן פארק 2 (נתניה) 1281009	נתניה	2020	2022	2025	42.5%	117 יח"ד (לשיווק) 60	125	88.29%	60	60	55	---	172,254	---	67,714	28%	57,813
פארק צפון שלב ב' (נווה גן) 129	רמת השרון	2021	2024	1302028	21.25%	401 יח"ד ו-541 מ"ר מסחר	92	היתקבל היתר חפירה ודיפון למגרשים 24-26	129	119	28	282	1,011,644	865,355	146,289	14%	209,646

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																			
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024 (מתייחס למלאי הקיים), לא כולל עלויות מימון ושיווק :				יתרת עלויות צפויות הושקעו ליום 31.12.2024	מיום 1.1.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	שנתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2023	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:				הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:				מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024		
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות					מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	הכנסות שהוכרו:	הכנסות שטרם הוכרו:	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי
מנרב ים	53,087	236,869	16,354	48,717	8,486	---	35.29	---	384,462	51,703	423,247	12,947	25,386	39.60	38,333	5,496	21%		
הגפן, בר כוכבא, שלב א	21,660	270,048	16,087	54,861	18,294	---	---	---	485,063	40,246	499,809	25,500	---	---	22,500	7,207	27%		

128 לפרטים ראה ביאור 24 יא לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024.  
129 חוזים מותגים בקבלת היתר בניה מלא. הכנסות, עלויות, רווח גולמי והעודפים צפויים מוצגים לפי חלק ICR. לפרטים נוספים ראה באור 24 טו. לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024 מצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.



פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024 (מתייחס למלאי הקיים), לא כולל עלויות מימון ושיווק :				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ :			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ שיעור רווח גולמי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	אחרות	מיום 1.1.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2023	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%):								
								מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	הכנסות שהוכרו:	הכנסות שטרם הוכרו:					
הגפן, בר כוכבא, שלב ב	11,963	126,355	8,541	33,434	28,335	---	34.46	29.66	219,489	113,058	289,737	42,810	10,074	52,884	22,665	39%
שדרות ירושלים – יפו	109,909	92,254	9,134	14,277	18,186	---	---	---	218,786	59,903	257,897	20,792	---	20,792	2,606	13%
נתניה 1013	35,291	139,429	5,353	14,103	5,970	---	---	---	208,672	28,892	235,148	2,416	6,307	8,723	2,755	18%
המסילה, הרצליה	6,764	81,174	4,460	16,932	30,629	53.56	40.70	---	100,557	40,080	119,676	28,961	22,431	51,392	9,842	18%
אושן פארק 2 (נתניה 1009)	15,155	119,501	4,519	14,157	18,922	28.84	26.66	---	95,557	136,145	204,173	27,529	8,267	35,795	4,356	28%
פארק צפון שלב ב' (נווה גן)	458,989	13,528	84,861	30,609	277,368	43.85	45.09	46.35	56,275	221,498	---	227,773	733,742	1,011,644	146,289	14%

**8.7 פרויקטים בתכנון (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית למעט פרויקטי התחדשות עירונית שהחלו בהם שיווק) (אלפי ש"ח)**

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		מצב תכנוני מתוכנן
								מצב תכנון נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן	
								מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
ורטיקל סיטי (זכויות משרדים לשיווק) <sup>131</sup>	רמת גן	2021	651,954	2025	2031	לא	56%	75,000 מ"ר משרדים	---	---
לב בבלי, תל אביב	תל אביב	תמ"א 13238/2	146,558	2025	2030	לא	50%	299 יח"ד (כ-134 יח"ד לשיווק)	104	104
תל השומר <sup>133</sup>	רמת גן	2017	2,666	2025	2029	לא	42.5%	58 יח"ד	116 מ"ר	---
ההסתדרות <sup>134</sup>	גבעתיים	פרויקט פינני בינוי	63,855	2025	2029	כן	42.5%	333 יח"ד (216 יח"ד לשיווק) וכ-880 מ"ר מסחר	112 מ"ר	112 מ"ר
פסטורל (הנטקה), קרית יובל <sup>135</sup>	ירושלים	פרויקט פינני בינוי	67,560	2025	2029	לא	42.5%	425 יח"ד (287 יח"ד לשיווק) ו-1,073 מ"ר מסחר	103	103
יסמין (אידמית) <sup>136</sup>	גבעתיים	פרויקט פינני בינוי	14,307	2025	2029	לא	42.5%	118 יח"ד (76 יח"ד לשיווק)	109	109

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט												
שם	עלויות שהושקעו בפועל			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט, ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.24	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים) נכון ליום האחרון של שנת הדיווח*:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים:		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח שטרם הוכר
	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח				מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור		
ורטיקל סיטי	88,315	87,412	476,207	27,350	14	633,771	46,660	1,353,267	27,000	582,519	2,093,224	28%
לב בבלי, תל-אביב	110,659	13,893	22,006	57,495	4	17,589	522	786,958	56,287	174,292	805,069	22%
תל-השומר, ר"ג	1,676	---	990	---	---	---	---	124,153	32.43	18,750	124,153	15%
ההסתדרות, גבעתיים	20,843	12,510	30,502	36.35	146	526,078	99,334	383,751	43.42	317,078	1,009,162	31%

<sup>131</sup> לאור חתימה על חוזה מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) החליטה החברה הכלולה כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בפרויקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין. הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המשרדים המסווגים כמלאי מקרקעין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט בכללותו ראה סעיף 9.11.2 להלן.

<sup>132</sup> לפירוט בעניין רכישת הזכויות בפרויקט ראה ביאור 8.8. (4) (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה. נכון למועד פרסום הדוח התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט.

<sup>133</sup> לפרטים ראה ביאור 24 ה לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024.

<sup>134</sup> לפרטים ראה ביאור 24 יג לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024. הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

<sup>135</sup> לפרטים ראה ביאור 24 יב לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024. הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

<sup>136</sup> לפרטים ראה ביאור 24 ד לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024. הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט														
שם	עלויות שהושקעו בפועל			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט, ללא מע"מ, לשנה שנתיימה ביום 31.12.24	מספר חוזים מוקדמים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חווי מכירה מחייבים) נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חווי מכירה מחייבים:	סה"כ רווח גולמי	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים חתומים	מקדמות שנתקבלו							יתרת סכומים לפי חוזים
הנטקה, ירושלים	45,730	289	21,541	30.03	77	1,393	226,251	715,971	278,077	943,615	30.07	29%		
אידימית גבעתיים	8,730	---	5,557	---	---	---	---	356,221	73,296	356,221	41.48	21%		

עתודות קרקע (אלפי ש"ח)

8.8

עתודות קרקע – נתונים כלליים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות מקוריות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	עלויות ירידות/ ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר/ דונם)	מזב תכנוני נוכחי		זכויות בניה		סטטוס הליכי תכנון
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/ יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/ יעוד אחר	
בית הנערה	הוד השרון	יוני 2021	357,361	57,266	3,818	---	418,445	50% <sup>137</sup>	כ-34 דונם	440 יח"ד	130 יח"ד	קרקע למגורים בהיקף זכויות של 440 יח"ד. במסגרת תב"ע חדשה שפורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106 ב', אישרה הועדה המחוזית הגדלת צפיפות יח"ד (ללא תוספת מ"ר) בהיקף של 130 יח"ד נוספות ובסה"כ 570 יח"ד. בנוסף מקדמת החברה היתרים בשני מגרשי בניה נוספים להקמת 94 יח"ד.		
בית המתחם הנוסף	הוד השרון	אוגוסט 2022	357,361	57,266	3,818	---	418,445	50% <sup>137</sup>	כ-9.3 דונם	94	94	קרקע למגורים בהיקף זכויות של 440 יח"ד. במסגרת תב"ע חדשה שפורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106 ב', אישרה הועדה המחוזית הגדלת צפיפות יח"ד (ללא תוספת מ"ר) בהיקף של 130 יח"ד נוספות ובסה"כ 570 יח"ד. בנוסף מקדמת החברה היתרים בשני מגרשי בניה נוספים להקמת 94 יח"ד.		
פארק צפון (נווה גן) – שלב ג' <sup>138, 139</sup>	רמת השרון	2021	580,189	96,590	5,331	---	682,110	42.5%	9,587	256 יח"ד ו-943 מ"ר מסחר	256 יח"ד ו-943 מ"ר מסחר	מגרש 20 - בקשה להיתר נמצאת בבקרה מרחבית וממתינה לדיון בוועדה. מגרש 19-18 נפתחה בקשה להיתר מלא, אשר נמצאת כעת בפרסום ההקלות הכלולות בו.		
דובנוב	תל-אביב	אוגוסט 2024 <sup>140</sup>	332,407	6,423	22,546	---	361,375	80%	2,363	133 יח"ד <sup>141</sup> בשטח של כ-17,500 מ"ר וכ-17,500 מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה וכ-1,500 מ"ר שטחי ציבור	---	בתאריך 16.2. אושר הפרויקט בפורום מנהדס העיר ת"א.		
סלמה <sup>142</sup>	תל אביב	2016	21,146	4,975	2,851	---	28,972	21.25%	1,927	35 יח"ד	47 יח"ד וכ-474 מ"ר	ICR הגישה בקשה להיתר בניה עם בקשת הקלה להגדלת כמות יח"ד ל-47 יח"ד ובחודש יוני 21 התקבל אישור ועדה להיתר בתנאים. במהלך סוף		

137 בין החברה (בשרשרת) והשותף קיים הסכם שיתוף אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות בקרקע, לפיו הצדדים יפעלו במשותף להקמת הפרויקט, ולמכירת הדירות לצורך השאת רווח וחלוקתו בין הצדדים. חלקם היחסי של כ"א בפעילות המשותפת יהיה 50% והחלטות יתקבלו פה אחד על ידי הצדדים.

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

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

140 לפרטים נוספים אודות רכישת הזכויות ומערכת היחסים עם השותף בחברה ראה ביאור 15 כג. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

141 לאור טיוב תכנון הדירות, עודכן מספר היחידות לשיווק ל-133 דירות (חלף 170), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק.

142 לפרטים אודות מכירת הזכויות בפרויקט לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 25 א לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024.

עבודות קרקע – נתונים כלליים														
שטאטוס הליכי תכנון	זכויות בניה				שטח (מ"ר/דונם)	חלק התאגיד האפקטיבי	מועד רכישה				מועד רכישה	מיקום	שם	
	מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	עלויות ירידות/ ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון אחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע				עלות מקורית
	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יעוד אחר יח"ד/	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יעוד אחר יח"ד/										
	שנת 2024 התקבלו חשבונות אגרות והיטלים לצורך קבלת היתר בניה מלא. ביום 5 במרץ 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, התקבל היתר בניה לפרויקט.		למסחר ותעסוקה											
	התקבלה החלטת הועדה המחוזית לתת תוקף למתחם, לאחר ביצוע תיקונים טכניים. החברה פועלת לביצוע תיקונים אלו וקידום התכנית למתן תוקף.		200 יח"ד		16 כ- דונם	42.5%	96	-	96	-	-	2023	נתניה	מתחם <sup>143</sup> 12
	תביעה בסמכות מקומית אשר נמצאת בהליך תאום מול הועדה המקומית לקראת דיון הפקדה נוסף.		קרקע חקלאית		8 כ- דונם	42.5%	-	-	-	-	-	2023	נתניה	הארץ <sup>144</sup>

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

8.9

נכון למועד דוח זה, הקבוצה מנהלת מספר משאים ומתנים לפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 (לרבות פינוי בינוי)) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן<sup>143</sup> (שאינם מוגדרים כפרויקטים בתכנון או כפרויקטים בהקמה) הפרויקטים שטרם הגיעו לרוב הדרוש על פי דין. היקף יח"ד בהם, אם וככל שיצאו לפועל (כשאין כל ודאות שכך יהיה) יסתכם לסך של כ- 12,000 יח"ד, מתוכם כ-8,200 יח"ד לשיוק<sup>146</sup>.

יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בהם הושג שיעור חתימות העולה על השיעור הנדרש על פי דין או פרויקטים בשיעור נמוך מכך וכן פרויקטים אשר להערכת החברה, לרבות ביחס לשלב ההליך התכנוני בכל אחד מהפרויקטים הרלוונטיים למועד דוח זה, ההסתברות להוצאתם אל הפועל גבוהה יחסית (כפוף להתקיימות התנאים המתלים בכל אחד מהסכמים). ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו.

<sup>143</sup> עסקת קומבינציה. יחס הקומבינציה הינו: כ-45% לבעלי הזכויות ו-כ-55% ל-ICR. 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכם הקומבינציה אשר מהווים 30 בעלי קרקע.

<sup>144</sup> עסקת קומבינציה. נכון למועד הדוח, אין עלות בקרקע וטרם נדרשו עלויות תכנון. יחס הקומבינציה הינו: 40% לבעלי הזכויות ו-60% ל-ICR. 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכם הקומבינציה אשר מהווים 15 בעלי קרקע.

<sup>145</sup> כאמור בסעיף 8.1.9 לעיל, כניסת חלק מהסכמי התחדשות עירונית מותנים בחתימה של לפחות 67% מהדיירים בפרויקט הרלוונטי בפרק הזמן שנקבע בהסכם וחלק אחר מותנה ברוב מיוחס כפי שיוגדר מעת לעת כאמור בסעיף 8.1 לעיל. לפרטים אודות עיקר התנאים המתלים לכניסתם לתוקף של ההסכמים ראה סעיף 8.1.9 לעיל.

<sup>146</sup> מתוך סך יח"ד להקמה ולשיוק של ICR, 648 יח"ד ו- 410 יח"ד, בהתאמה, מיוחסות לשותף צד ג'.

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות <sup>147</sup>	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים <sup>148</sup>	מועד התחלת החתמה של דיירים	האם נכון התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינני בינוי או סעיף 15ג לחוק חיזוק בתים משותפים <sup>149</sup>	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
<b>פרויקטים מעל 67% חתימות</b>												
לוינסקי / לבנה	פינני בינוי	45%	1,480	68%	67%	90	180	טרם נקבע	טרם נקבע	יולי 2022	נבחנות חלופות לתכנון, ייתכן והעירייה תצטרף כמגישה ו/או שיגדלו שטחי הפרויקט למתחם גדול יותר	
מתחם הצופים, לוד	פינני בינוי - התקבלה הכרזה	42.5%	8,800	92%	67%	48	262 יח"ד ו-1,450 מ"ר מסחר	13,614	1: 6.45	אוגוסט 2021	תב"ע מאושרת. תוכנית עיצוב נידונה בועדה המקומית ואושרה. נפתחו בקשות להיתר חפירה ודיפון והיתר מלא לחצי מהמתחם.	
מתחם דיזינגוף – המייסדים, נתניה	פינני בינוי - התקבלה החלטה מקדמית - מתחם מוכרז	42.5%	3,371	93%	67%	67	129 יח"ד ו-528 מ"ר מסחר	19,827	1: 2.92	אוקטובר 2020	תב"ע מאושרת. התקבל תיק מידע. ICR פתחה בבקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון.	
מתחם גפאנוב, אשדוד	פינני בינוי - לאחר המלצה ועדה מקומית להפקדה, פה רולינג בועדה מחוזית	42.5%	44,270	85%	67%	168	588 יח"ד ו-4,306 מ"ר מסחר	49,500	1: 4.5	אוגוסט 2013	הועדה המקומית חתמה על מסמכי התכנית והם הוגשו לועדה המחוזית.	
רוטשילד בת ים	פינני בינוי - הוכרז	15021.25%	10,300	98%	67%	163	395 יח"ד, 1,650 מ"ר מסחר ו-10,000 מ"ר מלונאות	54,660	1: 3.4	מאי 2012	הועדה המקומית החליטה לאשר את התב"ע לאיחוד וחלוקה למתחם (תכנית בסמכות מקומית). בימים אלו מקודמת תכנית העיצוב למתחם. דיון בתוכנית העיצוב צפוי להתקיים בחודשים הקרובים.	

147 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט. כמו כן מספר הדירות הקיימות כולל גם מחסנים. בעלי יחידות מסחר ו/או יחידות מחסנים זכאים לתמורות בפרויקט וחותרים על הסכם פינני בינוי. לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין היחידות בפרויקט לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו. החברה פעולת להשלמת התנאים המתלים ולמיטב ידיעתה אין לחברה חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות החוק. 148 149 לפרטים ראה ביאור 24 יח לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2024. יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. 150

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות <sup>147</sup>	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים <sup>148</sup>	מועד התחלת החתמה של דיירים	האם המועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינני בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים <sup>149</sup>	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
מתחם בשכונת קטמונים, ירושלים	פינוי בינוי – התקבלה החלטה מקדמית.	42.5%	7,300	98%	67%	150	295 יח"ד ו-800 מ"ר מסחר	48,750	1: 2.96	יולי 2021	היתר חפירה ודיפון אושר בועדה המקומית בינואר 2025, צוות התכנון עובד על מילוי התנאים לקבלת ההיתר. במקביל- תביע מתקנת לתוספת קומות, ותוספת יח"ד (474 יח"ד במקום 440) ללא תוספת זכויות, אושרה להפקדה בועדה המקומית ותופקד להתנגדויות הציבור בתקופה הקרובה.	היתר חפירה ודיפון אושר בועדה המקומית בינואר 2025, צוות התכנון עובד על מילוי התנאים לקבלת ההיתר. במקביל- תביע מתקנת לתוספת קומות, ותוספת יח"ד (474 יח"ד במקום 440) ללא תוספת זכויות, אושרה להפקדה בועדה המקומית ותופקד להתנגדויות הציבור בתקופה הקרובה.
בר כוכבא 86, הרצליה	פינוי בינוי - התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	2,220	73%	67%	30	50 יח"ד ו-175 מ"ר מסחר	6,682	1: 2.67	מרץ 2021	תביע בסמכות ועדה מקומית שנידונה להפקדה. בימים אלו צוות התכנון עובד על השלמת התנאים להפקדת התכנית.	
ברודצקי 33-39, תל-אביב	תמ"א 38/2	42.5%	3,700	96%	67%	96	70 יח"ד	21,112	1: 1.73	ינואר 2022	בחדש אוקטובר 2023 אושרה תכנית העיצוב, ICR הגישה בקשה לקבלת היתרי בנייה אשר אושרה בוועדה וכעת ממתינה לבקרת תכנ.	
רבי עקיבא (גורדון), הרצליה	פינוי בינוי- התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	5,800	79%	67%	56	114 יח"ד	15,508	1: 3.03	יוני 2017	תכנית בסמכות ועדה מקומית. הופקדה בתאריך 21.4.23 ואושרה למתן תוקף. כעת פועלת ICR על תכנית עיצוב ותכנון להיתר בנייה.	
קוקיס, בת-ים	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	2,013	98%	67%	61	114 יח"ד ו-2,348 מ"ר מסחר	18,740	1: 2.86	ספטמבר 2016	התכנית עמדה בתנאי סף בוועדה המחוזית, ממתינים לשיבוץ התכנית לדיון להפקדה.	

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פיננסי בנינו – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות <sup>147</sup>	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים <sup>148</sup>	מועד התחלת החתמה של דיירים	האם נכון לתשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פיננסי בנינו או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים <sup>149</sup>	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור שיעור ההסכמה החדש להתחלת הפרויקט	שיעור שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים							
כצנלסון, יהוד	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	19,000	42.5%	86%	67%	272	651 יח"ד ו-450 מסחר	100,648	1: 3.4	ספטמבר 2015	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון לטובת אישור תכנית למתחם. במקביל, הוגשה בקשה לקבלת תיק מידע.	
אבא הלל רש"י, רמת גן	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	3,200	42.5%	88%	67%	82	128 יח"ד ו-370 מסחר	23,790	1: 2.6	ספטמבר 2014	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון לטובת אישור תכנית עיצוב למתחם. במסגרת זו מונה צוות תכנון מלא, ומתקיימות פגישות עם עיריית רמת גן לצורך תיאום המסמכים.	
סולומון, נתניה	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	5,000	42.5%	88%	67%	112	213 יח"ד ו-367 מסחרי	36,840	1: 2.9	אוקטובר 2022	תב"ע בסמכות הועדה המקומית נתניה, נמצאת בשלב עריכת מסמכי התכנית לקראת הגשה.	
סומקן, תל אביב	פינוי בנינו – טרם הוכרו	4,800	42.5%	73%	67%	168	292 יח"ד ו-400 מסחר	46,552	1: 2.7	דצמבר 2022	ICR ערכה מסמכי תב"ע והם הוגשו ללשכת התכנון המחוזית לצורך בדיקת תנאי סף הנמצאת כעת בעיצומה.	
פרוג, רמת גן	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	7,300	42.5%	77%	67%	150	237 יח"ד ו-220 מסחר	47,440	1: 2.6	אפריל 2023	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	
פנינת איילון, ת"א	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	כ-7 דונם	42.5%	73%	67%	125	68 יח"ד ו-44,410 מסחר ומשרדים	31,000	1: 1.54 + שטחי מסחר 44,410 מ"ר שהינו החלק המהותי בפרויקט	מאי 2023	ICR הגישה לוועדה המחוזית מסמכי תב"ע לצורך קידום התכנון במקום. בתיאום עם עיריית תא נמשכה התוכנית שהוגשה וכעת ICR פועלת עם צוותי התכנון של עיריית תא והועדה המקומית על הגשה חוזרת לוועדה המחוזית	

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פיננסי בנינו – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות <sup>147</sup>	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים <sup>148</sup>	מועד התחלת החתמה של דיירים	האם נכון לתשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פיננסי בנינו או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים <sup>149</sup>	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
מעונות שרה, הרצליה	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	18,200	71%	67%	186	401 יח"ד ו – 1,078 מ"ר מסחר	69,274	1: 3.15	פברואר 2023	ICR עורכת לבקשת עיריית הרצליה תיקונים במסמכי התכנית לצורך עמידה בתנאי סף וקיום דיון בוועדה המקומית.	
הראה-נגבה, רמת גן	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	4,475	74%	67%	111	159 יח"ד ו – 191 מ"ר מסחר	36,520	1: 2.43	מרץ 2023	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	
חיפה, סטרומה (שלב א')	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	14,616	78%	67%	204	622 יח"ד ו – 500 מ"ר מסחר	67,030	1: 4	מרץ 2018	התכנית נמצא לפני הפקדה בפועל בסמכות הוועדה המחוזית, החברה פועלת להשלמת התנאים בתאום עם הרשות להתחדשות עירונית, לצורך ההפקדה.	
חיפה, סטרומה (שלב ב')	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	13,079	72%	67%	161	674 יח"ד ו-1,303 מסחר	53,270	1: 5.418	מרץ 2020	התוכנית נמצא לפני הפקדה בפועל בסמכות הוועדה המחוזית, החברה פועלת להשלמת התנאים בתאום עם הרשות להתחדשות עירונית לצורך ההפקדה.	
חיפה, סטרומה (שלב ג')	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	10,804	69%	67%	160	555 יח"ד ו-1,400 מסחר	52,950	1: 4.5	יולי 2023	התכנית נמצא לפני הפקדה בפועל בסמכות הוועדה המחוזית. החברה פועלת להשלמת התנאים בתאום עם הרשות להתחדשות עירונית לצורך ההפקדה.	
דרך ההגנה, תל אביב	פינוי בנינו – טרם התקבלה החלטה מקדמית	42.5%	6,500	69%	67%	128	218 יח"ד ו-500 מסחר	45,288	1: 2.7	ינואר 2024	התכנית נמצאת בשלב פרה רולינג, ככל הנראה תקודם בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים שיח בעניין עם הרשות המקומית.	



מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פיננסי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות <sup>147</sup>	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים <sup>148</sup>	מועד התחלת החתמה של דיירים	האם נכון לתשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פיננסי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים <sup>149</sup>	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
			שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
הורד א', אור יהודה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	4,500	69%	67%	88	262 יח"ד	29,160	1: 3.97	אוגוסט 2021	תכנית הצל נידונה בועדה המקומית והוחלט לאשרה. תכנית מתחם הורד נידונה בועדה המקומית והוחלט להחזירה לדיון נוסף לאחר מסי השלמות. לאחר הדיון הנוסף, התכנית תוגש לתנאי סף בוועדה המחוזית.	
הורד ב', אור יהודה	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	4,500	50%	67%	88	262 יח"ד	29,160	1: 3.97	דצמבר 2021	תכנית הצל נידונה בועדה המקומית והוחלט לאשרה. תכנית מתחם הורד נידונה בועדה המקומית והוחלט להחזירה לדיון נוסף לאחר מסי השלמות. לאחר הדיון הנוסף, התכנית תוגש לתנאי סף בוועדה המחוזית.	
אנציו סירני, גבעתיים	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	17,000	11%	67%	312	424 יח"ד ו-12,137 מ"ר מסחר	127,926	1: 2.35	אפריל 2023	תביעה מתארית קיבלה תוקף במחוז. בכוונת ICR לקדם תכנית איחוד וחלוקה בוועדה המקומית.	
רבי עקיבא, חולון	פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית	12,600	62%	67%	157	309 יח"ד ו-330 מ"ר מסחר	37,430	1: 2.96	אוגוסט 2021	התוכנית בסמכות ועדה מקומית, נידונה להפקדה בוועדה המקומית והוחלט לאשר את הפקדה בתנאים. צוות התכנון פועל בימים אלו על עדכון המסמכים בהתאם, לקראת הפקדת התכנית בפועל.	
דה האז, תל אביב	תמ"א 38/2	1,040	61%	67%	18	19 יח"ד ו-288 מ"ר מסחר	3,450	1: 2	יולי 2023	התכנית מוגשת במסגרת תמ"א 38/2 בתל אביב, רובע 4, ICR מקדמת את התוכנית להיתר בנייה	

מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פיננסי בנינו – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות <sup>147</sup>	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים <sup>148</sup>	מועד התחלת החתמה של דיירים	האם נכון התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פיננסי או סעיף 15 לחוק חיזוק בתים משותפים <sup>149</sup>	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט							
פנקס, תל-אביב	תמ"א 38/2	42.5%	1,480	46%	67%	26	33 יח"ד	8,570	1: 2.43	מרץ 2023	עם חתימת הרוב הנדרש, בכוונת החברה להגיש היתרי בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	
הר ציון/העמל, תל-אביב	פינוי בנינו - טרם התקבלה הכרזה או החלטה מקדמית	42.5%	8,442	29%	67%	28	60 יח"ד ו- 8,658 מ"ר מסחר	9,868	1: 3.1	מאי 2024	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	
פרחי אביב, תל-אביב	פינוי בנינו - טרם התקבלה הכרזה או החלטה מקדמית	42.5%	3,800	38%	67%	88	129 יח"ד ו- 36 מ"ר מסחר	29,410	1: 2.5	אפריל 2024	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	
הגיבור האלמוני, תל-אביב	פינוי בנינו - טרם התקבלה הכרזה או החלטה מקדמית	42.5%	4,700	50%	67%	80	100 יח"ד ו- 383 מ"ר מסחר	23,480	1: 2.25	אפריל 2024	התוכנית נמצאת בשלב פרה רולינג, מתקיים שיח עם הרשות המקומית לגבי אופן התכנון והמדיניות באיזור.	
ששת הימים, נתניה	פינוי בנינו - טרם התקבלה הכרזה או החלטה מקדמית	42.5%	4,785	---	67%	94	207 יח"ד ו- 550 מ"ר מסחר	27,664	1: 3.2	פברואר 2025	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית נתניה.	
הסתדרות משמר הירדן, גבעתיים	פינוי בנינו - טרם התקבלה הכרזה או החלטה מקדמית	42.5%	10,000	38%	67%	112	178 יח"ד	39,046	1: 2.6	ינואר 2025	ICR החלה לפעול לצורך הכנת תב"ע בסמכות הועדה המחוזית. בשלב זה החל פרה רולינג מול הועדה המקומית.	

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

קבלן ביצוע				מידע על אשראי ללווי פרויקט (אלפי ש"ח) <sup>151</sup>								שם פרויקט, עיר	
הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)	כיסוי אחריות בגין בדיק על יד ראשי יקבלן ראשי (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט)	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	עמידה בתנאי הסכם הלווי לתאריך הדוח	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות הדוח לתאריך הדוח	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	תקרת אשראי ערבויות (מימון) בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין (וכדומה)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.24)		תקרת אשראי פיננסי
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים + 0.9%	507,760	334,796	335,000	172,760	22,074	25,000	אחד העם, תל אביב
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+1%	587,048	57,798	385,000	137,600	38,913	70,000	מנרב ים, בת ים
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+1%	746,308	42,093	513,064	210,594	---	---	הגפן, בר כוכבא, שלב א, הרצליה
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+1%	372,575	18,010	258,575	109,099	23,000	23,000	הגפן, בר כוכבא, שלב ב, הרצליה
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+1.5%	307,000	82,414	277,000	ל.ר	24,200	30,000	שדרות ירושלים – יפו, תל-אביב
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.9%	170,780	26,802	135,000	35,740	33,714	40,000	אושן פארק 1 (נתניה 1013)
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.9%	384,895	164,347	222,800	116,000	33,547	40,000	הרצליה המסילה, הרצליה
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.9%	498,295	204,561	277,900	155,000	8,184	65,300	אושן פארק 2 (נתניה 1009)
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.85%	1,645,000	879,588	865,000	ל.ר	124,557	780,000	פארק צפון שלב ב' (נווה גן) – 24-26
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	כן	לא צמודה	פריים+1%-2.2%	1,618,000	934,154	1,050,000	568,000	223,411	250,000	ההסתדרות, גבעתיים
ל.ר	ל.ר	ל.ר	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.4%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	797,907	ורטיקל סיטי (זכויות משרדים לשיווק)
ל.ר	ל.ר	ל.ר	לא	כן	לא צמודה	פריים+1.2%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	25,000	בבלי, תל-אביב

<sup>151</sup> כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse). מידע על אשראי ללווי פרויקט שמוצג במסגרת הפרויקטים של ICR מוצג לפי 100% ולא לפי חלקה של ICR בפרויקט.

קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח) <sup>151</sup>								שם פרויקט, עיר	
הצמדת תמורה? [לא צמוד/מדד תשומות/אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על יד יקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט)	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערביות הדוח לתאריך הדוח	תקרת אשראי ערביות חוק מכר	תקרת אשראי ערביות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.24)		תקרת אשראי פיננסי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.25%, פריים+1%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	355,558	בית הנערה, הוד השרון
ל.ר	ל.ר	ל.ר	לא	כן			ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר		בית הנערה המתחם הוד הנוסף, הוד השרון
ל.ר	ל.ר	ל.ר	לא	כן	לא צמודה	פריים + 0.15%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	354,178	דובנוב, תל-אביב
ל.ר	ל.ר	ל.ר	לא	כן	לא צמודה	פריים+0.3%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	95,114	מגרש 306 שדה דב, תל-אביב

השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר <sup>152</sup>		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	
<b>פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה במלואה</b>										
(9%)	(3,483)	(5%)	(1,742)	90%	38,212	5%	1,742	9%	3,483	אחד העם, תל אביב
<b>פרויקטים בהקמה</b>										
(46%)	(2,539)	(23%)	(1,269)	14%	5,496	23%	1,269	46%	2,539	מנרב ים, בת ים
0%	-	0%	-	28%	7,207	0%	-	0%	-	הגפן, בר כוכבא, שלב א, הרצליה
(4%)	(1,007)	(2%)	(504)	43%	22,665	2%	504	4%	1,007	הגפן, בר כוכבא, שלב ב, הרצליה
0%	-	0%	-	13%	2,606	0%	-	0%	-	שדרות ירושלים – יפו, תל-אביב
0%	-	0%	-	32%	2,755	0%	-	0%	-	אושן פארק 1 (נתניה 1013)
(23%)	(2,243)	(11%)	(1,122)	19%	9,842	11%	1,122	23%	2,243	המסילה, הרצליה
(46%)	(827)	(4%)	(413)	29%	10,249	4%	413	8%	827	אושן פארק 2 (נתניה 1009)
(48%)	(73,174)	(25%)	(36,587)	14%	146,289	25%	36,587	50%	73,174	פארק צפון, שלב ב', נווה גן
<b>פרויקטים בתכנון</b>										
(24%)	(141,279)	(12%)	(70,640)	28%	582,519	12%	70,640	24%	141,279	ורטיקל סיטי (זכויות המשרדים המסווגים כמלאי מקרקעין)
(45%)	(78,737)	(23%)	(39,368)	22%	174,292	23%	39,368	45%	78,737	בבלי, תל-אביב
(66%)	(12,415)	(33%)	(6,208)	15%	18,750	33%	6,208	66%	12,415	תל השומר, רמת גן
(12%)	(38,375)	(6%)	(19,188)	31%	317,078	6%	19,188	12%	38,375	ההסתדרות, גבעתיים
(26%)	(71,597)	(13%)	(35,799)	29%	278,077	13%	35,799	26%	71,597	הנטקה, קרית יובל
(49%)	(35,622)	(24%)	(17,811)	21%	73,296	24%	17,811	49%	35,622	אדמית גבעתיים

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, יתרת סכומים לקבל, הכרה בהכנסה, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו) הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים (לרבות ההנחות הכלולות בו), עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הסטאטוס התכנוני של הפרויקטים השונים והתכנון העתידי (לרבות עמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין

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

השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור מלחמת חרבות ברזל ושינויים תכופים ברגולציית המיסוי), - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עמידת רוכשי יח"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; הרעה בסביבה הכלכלית (לרבות מלחמת חרבות ברזל, שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה) אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## חלק ג' – גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, פרויקט Rainbow ("שדה דב"), זכויות המגורים בפרויקט SHE, זכויות המגורים בפרויקט מידטאון ירושלים ופרויקט פארק צפון שלב א' הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

### 8.10 פרויקט Rainbow מתחם שדה דב, תל-אביב – פרויקט בתכנון

#### 8.10.1 הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב"	שם הפרויקט:
מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 314, 312, 209, 208, 169 ו-164, 15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב	מיקום הפרויקט:
480 יחיד בשטח של כ-46,200 מ"ר אקו לשיווק ושטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר ברוטו.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר - ג.ז. מדף 35 בע"מ) (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
ביום 23 באוגוסט 2021, קיבלה חברת הפרויקט הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רמ"י וביום 18 בנובמבר 2021 שילמה חברת הפרויקט את מלוא התמורה כנגד מסירת החזקה בקרקע לחברת הפרויקט	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
8,647 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון ראשון 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
שיווק במהלך הפרויקט	מועד סיום שיווק צפוי:
2030	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון שני 2024. ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון לפרויקט.	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
ביום 30.5.2024 נחתם הסכם עם קבלן חפירה, דיפון וביסוס.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
בהתאם להוראות המכרז וחווה החכירה, חברת הפרויקט התחייבה כי מועד השלמת הבניה יהיה בתוך 48 חודשים מיום קבלת הודעת הזכייה (23.8.2021). ביום 5.8.2024 נחתמה בין החברה לרמ"י תוספת לחוזה החכירה, לפיה הוארך המועד להשלמת הבניה, וזאת עד ליום 23.8.2026. החברה תשקול פניה לרמ"י, במידת הצורך, לשם מתן ארכה נוספת להשלמת הבניה, בהתבסס על מועד מסירת המגרש לידי החברה, על עיכובים בשל מלחמת חרבות ברזל וסיבות נוספות (כשאין כל ודאות לכך). מסירת חזקה במגרש מאת רמ"י בוצעה ביום 8.2.2024.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
רמ"י מבצעת עבודות פיתוח במתחם וכמו כן ישנן תשתיות קיימות בסביבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
על פי בדיקות שערכה החברה, לא נמצאו זיהומים בקרקע נכון למועד הדוח	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

#### 8.10.2 מצב תכנוני

פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
ביום 2 בפברואר 2023 התוכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף. ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון לפרויקט.	480	כ-46,200 אקו <sup>153</sup> לשיווק	יחידות דיור
	---	1,600 <sup>154</sup>	שטחי מסחר

<sup>153</sup> מרפסות מחושות לפי 50%.

<sup>154</sup> שטחי המסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה – ראה סעיף 9.

פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

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

שנת 2022	שנת 2023	2024	פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
1,262,262	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
76,013	81,015	92,882	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	20,297	עלויות מצטברות בגין בנייה	
47,917	130,960	183,846	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
1,386,192	1,474,237	1,559,287	סה"כ עלות מצטברת	
1,386,192	1,474,237	**1,559,287	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות מיושקות
---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
49,993	57,384	64,137	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
775,650	820,945	804,548	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
217,735	*11,983	47,212	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
130,099	*77,289	79,505	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
1,173,476	1,067,601	995,402	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה	
0%	0%	3%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע	

\*סווג מחדש

\*\* לא כולל היוון אשראי לא ספציפי של אג"ח.

8.10.4 שיווק הפרויקט (נתונים באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	פרויקט Rainbow שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	יחידות דיור (#)		חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
---	<sup>155</sup> 121	35	37	18	9	99	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
---	11,785	4,489	4,454	2,229	856	12,028	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	
---	77,703	82,206	82,933	82,575	91,846	83,237	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	
---	121	156	193	211	220	220	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר	
---	11,785	16,274	20,728	22,957	23,813	23,813	יחידות דיור (מ"ר)	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	
---	77,703	78,946	79,800	80,070	80,493	80,493	יחידות דיור	בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)	
---	3,827,581	3,827,581	3,827,581	3,919,812	3,919,812	3,919,812	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	שיעור השיווק של הפרויקט	
---	915,696	1,284,720	1,654,103	1,838,163	1,916,782	1,916,782	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ		
---	25%	32.5%	40%	44%	46%	46%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
---	359	324	287	269	260	260	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	
---	34,330	29,841	25,387	23,158	22,302	22,302	יחידות דיור (מ"ר)		
---	1,610	1,610	1,610	1,610	1,610	1,610	שטחי מסחר (מ"ר)		
---	---	---	---	---	---	844,614	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 31.12.2024) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
---	---	---	---	---	---	8	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)		

<sup>155</sup> הנתונים כוללים 2 הסכמי מכר שבוטלו בשנת 2025.



שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					פרויקט Rainbow שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)
---	155 121	35	37	18	9	99	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)
---	11,785	4,489	4,454	2,229	856	12,028		
---	---	---	---	---	---	79,620		

(\*) סווג מחדש

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

8.10.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים עד ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ הכנסות שוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (כולל מע"מ)
עד ליום האחרון של 2024	-
שנת 2025	170,022
שנת 2026	164,452
שנת 2027	191,299
שנת 2028	115,856
שנת 2029 ואילך	667,215
סה"כ	1,638,276

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

8.10.6 רווחיות גולמית (נתונים באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (לא כולל מע"מ)			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
---	3,271,438	3,321,874	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
---	2,541,838	2,554,689	עלויות פרויקט צפויות
---	*729,600	767,186	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	729,600	767,186	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	---	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
---	729,600	767,186	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
---	22%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
---	83,000	85,000	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(\*) סווג מחדש

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

8.10.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
598	683	767	851	936	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,023	895	767	639	512	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

8.10.8 מימון ספציפי

פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)			
1,103,943	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
--	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
1,210,700	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023	
--	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה: 2 בנקים מקומיים			
אוקטובר 2024		תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:	
כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי ומסגרת ערבויות חוק מכר (מתוכה עד לסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח אשראי פיננסי)		סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
2,096,057		מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	
ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.2% (ריבית אפקטיבית כ-6.38%)		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
בנוסף, הלווה תשלם למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה לרבות בגין הוצאת ערבויות בשיעור של שני עד 0.35% עד 0.7%			
30 בספטמבר 2030 (ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן)		מועדי פירעון קרן וריבית:	
ביחס למלווה אחד מתוך שני המלווים שהעמידו את מסגרת האשראי, החברה התחייבה לעמוד גם בתנאים המפורטים בסעיף 15.2.2 להלן.		תניות פיננסיות מרכזיות:	
ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת הלוואה בהתאם לשלב שבו נמצא הפרויקט וכמפורט להלן:		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
<p><b>תנאים מוקדמים להעמדת מימון לעבודות, חפירה, דיפון וביסוס שיתקיימו עד ליום 31.12.2024 ושעיקריהם מפורטים להלן:</b></p> <p>השקעת הון עצמי על ידי הלווה בסך שלא יפחת מ-12% מעלויות הפרויקט ולא פחות מכ-310 מיליון ש"ח<sup>156</sup>; קבלת טופס 50 לפרויקט; התקשרות בפוליסת ביטוח לפרויקט; רישום כל הבטוחות לטובת הבנקים; נחתמו חוזי מכר למכירת 174 יח"ד לפחות בסכום מצטבר שלא יפחת מסך של כ-1.274 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ)<sup>157</sup>; התקשרות בהסכם עם קבלן חפירה ודיפון; עדכון דוח "האפס" יאושר על ידי המלווים; חתימה על הסכם בין המלווים.</p> <p><b>תנאים מוקדמים להעמדת מימון להקמת הפרויקט שיתקיימו עד ליום 1.1.2026 ושעיקריהם מפורטים להלן:</b></p> <p>המשך קיום כל התנאים המפורטים לעיל; התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; קבלת כל האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט לרבות קבלת היתר בניה מלא לא יאוחר מיום 1.1.2026. כאשר הבקשה להיתר מלא כאמור תוגש לא יאוחר מיום 31.12.2024.</p>			

<sup>156</sup> יצוין כי ההון העצמי עשוי לפחות במדרגות שנקבעו בהסכם עד לסכום מינימלי של 10% מעלויות הפרויקט ולא פחות מכ-258 מיליון ש"ח, והכל בהתאם לשיעור שיווק הפרויקט במועד הרלוונטי וכתלות בהכנסות מהפרויקט בהיקף שנקבע בהסכם. יצוין כי נכון למועד דוח זה, סך ההון העצמי שהעמידה החברה לטובת קידום הפרויקט מסתכם לסך של כ-344 מיליון ש"ח.

<sup>157</sup> לפרטים אודות השיווק ראה סעיף 8.10.4 לעיל.

פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
עילות להעמדה לפירעון מיידי:	
העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו; אם לא התקבלו כל האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט והחלה בפועל הקמתו עד ליום 1.1.2026; אם הופסק ביצוע הפרויקט לתקופה העולה על 60 ימים במצטבר; אם חל עיכוב בהקמת הפרויקט באופן שידחה את מועד השלמתו (יוני 2030); אם קצב המכירות ו/או מחירי המכירה יהיו נמוכים מהקבוע בהסכם; אם תחול סטיה של 5% בנתוני רווחיות/הכנסות/עלויות הפרויקט ביחס לדוח אפס של הפרויקט; אם לפי שיקול דעת הבנקים חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות ולא חל החריג הקבוע בהסכם; אם ינקטו הליכי פירוק ו/או פשרה ו/או הסדר ו/או כינוס ו/או עיקול ו/או הוצאה לפועל לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או חשבונות הפרויקט כפוף לחריגים שנקבעו אם תחול הרעה ממשית בניהול הלווה באופן שלדעת המלווים משפיע לרעה על ביצוע הפרויקט; הלווה תעביר, תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט ו/או במקרקעין בלי הסכמה מראש של המלווה; אם יבוצע שימוש בכספי האשראי הפיננסי שלא לטובת קידום הפרויקט ללא קבלת הסכמת הבנקים מראש ובכתב; אי עמידה בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 15.2.2 להלן.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא. יצוין, כי החברה העמידה ערבות ללא הגבלה בסכום לטובת הבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט למממנים.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	---
בטחונות:	כמפורט בסעיף 8.10.6 להלן

8.10.9 שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	סוג
1,103,943	נרשמה ברמי" התחייבות לרישום משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין ובקשר עם המקרקעין; שעבוד קבוע ושעבוד שוטף והמחאה על דרך השעבוד (לפי העניין) ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות חברת הפרויקט ע"פ חוזה החכירה, והתוספת לחוזה החכירה, וכן על כל הנכסים וזכויות חברת הפרויקט הקשורים אליו, לרבות ציוד, מכונות, מלאי, חייבים, ספקים, נותני שירותים, רשויות מס לרבות מע"מ, קבלן הביצוע, וכל זכויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט, לרבות כל הזכויות הנובעות ו/או שינבעו מהפסדים, הקלות, פטורים, הנחות, זיכויים, מענקים והחזרים שעומדים לזכותה כיום ו/או שיעמדו לזכותה בעתיד בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט; שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חברת הפרויקט ע"פ הסכמי קבלני הביצוע ו/או הסכמים עם מתכננים עיקריים, לרבות ע"פ הבטוחות שניתנו לחברת הפרויקט ע"פ הסכמים אלה; שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות חברת הפרויקט ע"פ פוליסות הביטוח של הפרויקט, לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחם; שעבוד כל זכויות חברת הפרויקט כלפי עיריית תל אביב על פי הסכם התשתיות וכן והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י חוזה מכר ו/או חוזה שכירות של היחידות בפרויקט וכל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט ו/או ספקים; לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מעת לעת בחשבונות הפרויקט ובכל פקדון כספי הנובע מהפרויקט; שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים והזכויות הקיימים והעתידים ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של חברת הפרויקט והון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט המוחזק על ידי בעלת המניות בחברת הפרויקט לרבות כל הדיבידנדים, המניות האחרות, הזכויות, הכספים והנכסים המגיעים ושיגיעו לבעלי המניות בחברת הפרויקט ו/או בגין המניות הנ"ל והזכויות הנלוות לו;	שעבודים דרגה ראשונה
---	---	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) (באלפי ש"ח)	
767,186	<b>רווח גולמי צפוי</b>
148,557	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
618,629	<b>רווח כלכלי צפוי מהפרויקט</b>
464,849	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
1,083,478	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
142,285	התאמות אחרות לעודפים
<b>941,193</b>	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)</b>
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
941,193	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)</b>
941,193	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
2030	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט
	סיום הקמת הפרויקט

## הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 81%)
SHE	שם הפרויקט:
זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 המצויים בפנינת הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24 בתל-אביב.	מיקום הפרויקט:
מגדל בן 40 קומות בשטח כולל (לפי תביע בתוקף) של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יחיד בשטח של כ- 10,011 מ"ר (87 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחיד); (ב) שטחי משרדים ו/או מלונאות ומסחר בשטח של כ- 25,047 מ"ר; ו- (ג) מבני ציבור בשטח של כ- 2,370 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט:
81%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
כמפורט בסעיף 1.3 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
דצמבר 2017 (ביחס ל-50%) ודצמבר 2021 (ביחס ליתרת ה-50%) <sup>159</sup>	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
10,775 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון ראשון 2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
שיווק לאורך תקופת בניית הפרויקט	מועד סיום שיווק צפוי:
2030	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
עבודות ההריסה הושלמו במהלך 2023	מועד התחלת עבודות הריסה [בפועל]:
ביום 20 במרץ 2025 נחתם הסכם עם קבלן חפירה ודיפון.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
הסכם שיתוף עם הבעלים של יתרת המקרקעין כמפורט בהערת שוליים 184 להלן.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

## מצב תכנוני

פרויקט SHE (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%) מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחיד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
ביום 18.2.2024 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי. ביום 1 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.	102	10,011 מ"ר	יחידות דיור
	---	25,047	שטחי משרדים/מלונאות
	---	2,370	מבני ציבור
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

## עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרויקט SHE (בנין בנק לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	
297,340 (*)	297,340 (*)	297,340	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
22,243	22,243	22,275	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
5,428	9,734	13,284	עלויות מצטברות בגין בניה	
25,125	40,241	57,557	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	
350,136	369,558	390,456	סה"כ עלות מצטברת	
--	--	--	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שישקעו
ל.ר.	ל.ר.	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	14,184	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	240,062	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	46,410	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרויקט SHE (בנין בנק לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)
ל.ר.	ל.ר.	13,163	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	313,820	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	0%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)

\*סווג מחדש

8.11.4 שיווק הפרויקט  
 נכון למועד דוח זה, החברה החלה בשיווק של מכירות מוקדמות (פרי – סייל) לדירות המגורים בפרויקט.

8.1.15 רווחיות גולמית (נתונים באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
---	---	1,018,068	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
---	---	704,275	עלויות פרויקט צפויות
---	---	313,792	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	313,792	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
---	---	313,792	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
---	---	31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
---	---	120,000	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

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

8.10.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
416	365	314	314	263	212
243	279	314	314	349	384

8.11.5 מימון ספציפי

פרויקט SHE (בנין בנק לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)			
284,431	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
180,873	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023	
103,976	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
30.8.2017	בנק מקומי	תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:	
349,000		סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
64,569		מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	
1%+	פריים	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
31.3.2025		מועדי פירעון קרן וריבית:	

<b>פרויקט SHE (בנין בנק לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 81%)</b>	
ל.ר.	<b>תניות פיננסיות מרכזיות:</b>
ל.ר.	<b>תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:</b>
ל.ר.	<b>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:</b>
ל.ר.	<b>האם מסוג non-recourse [כן/לא]:</b>
---	<b>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</b>
כמפורט בסעיף 8.11.6 להלן	
<b>בטחונות:</b>	

**8.11.6 שעבודים ומגבלות על הקרקע**

הסכום המובטח ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
284,431	שעבודים קבועים ושעבוד צף, מדרגה ראשונה, כפי שהוסכם עם הבנק (בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע, שעבוד חשבונית חברת הפרויקט, שעבוד על זכויות חברת הפרויקט במקרקעין, שעבודים על זכויות השותפות מכוח הסכמי מכר עם במקרקעין, הסכם השיתוף, שעבודים על זכויות השותפות מכוח הסכמי מכר עם רוכשים פוטנציאליים (ככל שיהיו), זכויות השותפות המוגבלת בקשר עם דמי ביטוח וכדומה); להימנע מיצירת כל שעבוד נוסף על המקרקעין ו/או על זכויותיה על פי הסכם הרכישה ו/או זכויותיה הנובעות ממנו לכל צד שלישי אחר, לרבות לטובת המוכר; לא להעביר לשותפים סכום כלשהו ללא הסכמת הבנק;	דרגה ראשונה	שעבודים
---	ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה להבטחת כל התחייבויות חברת הפרויקט.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

**8.11.7 רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים**

להלן ההנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי (באלפי ש"ח)

חניות	דירות מגורים	פרויקט SHE (בנין בנק לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 81%)
עלויות צפויות		
<b>הכנסות</b>		
102 <sup>160</sup>	102	מספר יחיד
---	101,695	מחיר למי"ר ממוצע (ללא מע"מ)
---	10,011	שטח דירות במי"ר / (מספר חניות)
---	1,018,068	סך הכל הכנסות צפויות

<b>פרויקט SHE (בנין בנק לאומי לשעבר), תל-אביב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 81%)</b>	
312,792	<b>רווח גולמי צפוי</b>
41,157	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
272,635	<b>רווח כלכלי צפוי מהפרויקט</b>
134,767	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
טרים נקבע	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
407,402	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
62,706	מס
<b>344,696</b>	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)</b>
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
344,696	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)</b>
279,204	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
2030	מועד צפוי למשיכת עודפים
סיום הפרויקט	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט

<sup>160</sup> מתוכן כ – 15 חניות ייתכן וישמשו לצרכי ציבור.

הצגת הפרויקט

8.12.1

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 73%)
פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)	שם הפרויקט:
מקרקעין הידועים כחלקות 291,298,299 (לשעבר חלקות 168, 169, 170, 171 ו-172) בגוש 30107, המצויים ברח' בין הרחובות שמואל ברוך (ובהמשך שדרות זרז מדרום), ורח' יפו מכיוון צפון בעיר ירושלים.	מיקום הפרויקט:
כ- 695 יח"ד בשני מגדלים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ- 43,500 מ"ר אקו לשינוק, שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ- 75,000 מ"ר ברוטו וכן 200 יח"ד להשכרה בשני מגדלים של 40 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ- 5,250 מ"ר ברוטו וכן כ- 12,000 מ"ר מבני ציבור. יצוין, כי לאור החלטת החברה לשווק חלק משטחי המשרדים מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בשווי של כ- 139 מיליון ש"ח, סך של כ- 44,607 מ"ר מתוך זכויות המשרדים סווגו החל מחודש יולי 2024 כמלאי מקרקעין חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה. יתר זכויות התעסוקה המסחר, המלון והדירות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 9 להלן. על פי התב"ע, הדירות להשכרה יהיו בבעלות אחודה ויעמדו להשכרה לתקופה של עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 בשכר דירה בתנאי שוק חופשי (ללא מחיר מפורק). בחלוף עשר שנים – ניתן יהיה למכור אותן ללא כל מגבלה.	תיאור קצר של הפרויקט:
73% <sup>162</sup>	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
אוקטובר 2020	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
17 דונם (ביחס למתחם בכללותו)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון רביעי 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
שיווק לאורך תקופת בניית הפרויקט	מועד סיום שיווק צפוי:
2030	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2021	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
קיים הסכם עם קבלן חפירה ודיפון. קיים הסכם עם קבלן ראשי לבניית הפרויקט (תדהר).	הסכמים עם קבלני ביצוע:
זכויות חכירה <sup>163</sup>	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
בהתאם למכרז, השלמת הבניה תהיה תוך 48 חודשים מאישור המכרז ע"י ועדת המכרזים ובמגרשים מסוימים מהמקרקעין ייבנו מבני ציבור ומוסדות לטובת עיריית ירושלים. החברה קיבלה ארכה של שנה על ידי רמ"י. להערכת החברה תינתן ארכה נוספת במועדי הבנייה (כשאינן כל ודאות לכך). כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים. לאחר אישור התוכנית, כמפורט לעיל, היקף השטחים הציבוריים גדל (לכ- 12,000 מ"ר) ונחתם הסכם הקמה בגין שטחים אלה מול עיריית ירושלים.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

<sup>161</sup> על אף שחלק משטחי התעסוקה סווגו מחדש למלאי, הנתונים המוצגים בסעיף 8.12 (על סעיפי המשנה) שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות התעסוקה, המסחר, הדיור להשקעה והמלון המהווים נדל"ן מניב ראו סעיף 9 להלן.

<sup>162</sup> לפרטים נוספים ראה ביאור 15 (טז) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>163</sup> זכות להירשם כחוכר בחכירה מהוונת על פי הסכם החכירה החדש שייחתם בין המוכר לבין רמ"י, ויתאם את השימושים, ויהא לתקופה של 98 שנים החל ממועד החתימה על הסכמים בתוספת תקופת אופציה נוספת בת 98 שנים.



8.12.2 מצב תכנוני

פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד 164695	סה"כ שטחים 43,500 מ"ר אקו' לשיווק	סוג מלאי יחידות דיור

8.12.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	זאתה
306,650	306,650	306,650	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זאתה
25,291	25,606	40,975	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
17,274	34,730	59,157	עלויות מצטברות בגין בניה	
15,219	33,275	59,330	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	
364,434	400,261	466,112	סה"כ עלות מצטברת	
ל.ר.	400,261	466,112	סה"כ עלות מצטברת בספרים	זאתה
ל.ר.	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	193,770	166,329	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	731,086	880,843	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	(*)34,446	9,462	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
ל.ר.	(*)141,066	181,438	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
ל.ר.	1,100,369	1,238,072	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
ל.ר.	0.9% (*)	1.4%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)	

(\*) סווג מחדש

8.12.4 שיווק הפרויקט<sup>165</sup>

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
---	*125	31	28	12	17	88	יחידות דיור (#)	
---	6,768	1,791	1,672	648	1,179	5,290	יחידות דיור (מ"ר)	
---	64,808	67,927	70,617	77,244	78,224	71,823	יחידות דיור	
---	*125	155	183	195	212	212	יחידות דיור (#)	
---	6,768	8,509	10,181	10,829	12,008	12,008	יחידות דיור (מ"ר)	
---	64,808	65,482	66,325	66,976	68,080	68,080	יחידות דיור	
---	2,777,543	2,777,543	2,777,543	2,875,640	3,078,421	3,078,421	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	
---	438,619	557,186	675,223	725,312	817,517	817,517	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	

<sup>164</sup> לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל - 695 דירות (חלק 800), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק. לפרטים אודות יתרת זכויות החברה בשטחים לתעסוקה, מלונאות ויחידות דיור להשכרה המהווים נדל"ן מניב – ראה בפרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

<sup>165</sup> הטבלה שלהלן כוללת רק את דירות המגורים המוצגות בסעיף המלאי בדוחות הכספיים, יתרת הזכויות בקרקע (דיור להשכרה, משרדים, מלונאות ומסחר) המהווים נדל"ן מניב מוצגים בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 9 להלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 4		
---	18%	22.4%	26%	28%	31%	31%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
---	567	537	509	497	483 (**)	483	יחידות דיור (#)	
---	36,167	34,426	32,754	32,106	30,927	30,927	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	324,238	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 31.12.2024) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	---	---	---	---	---	6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	
---	---	---	---	---	---	73,855	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)	

(\*) כולל חוזה אחד שבוטל  
 (\*\*\*) החברה שינתה בשנת 2025 את תמהיל הדירות. הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

8.12.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים עד ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (לא כולל מע"מ)	עד ליום האחרון של 2024
90,927	-	שנת 2025
4,487	65,541	שנת 2026
29,829	88,180	שנת 2027
36,518	146,734	שנת 2028
46,384	139,746	שנת 2029 ואילך
490,587	258,531	סה"כ
698,732	698,732	

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

8.12.6 רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
---	2,373,968	2,608,831	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
---	1,500,630 (*)	1,704,183	עלויות פרויקט צפויות
---	873,338	904,647	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	873,338	904,647	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	---	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
---	873,338	904,647	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
---	37%	35%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
---	64,690	70,600	מגורים
---	---	---	מסחרי
---	---	---	משרדים
---	---	---	אחר

(\*) סווג מחדש

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

**ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי שטרם הוכר**

8.12.7

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר – מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
1,095	1,000	904	809	713	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
734	819	904	990	1,075	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

**מימון ספציפי**

8.12.8

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

פרויקט מידיטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73%)			
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	831,396	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	--	
31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	538,171	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	--	
<b>מוסד מלווה:</b>			
בנק מקומי			
<b>תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:</b>			
1 באוקטובר 2020			
<b>סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):</b>			
כ-1,000 מיליון ש"ח <sup>166</sup>			
<b>מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:</b>			
---			
<b>מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:</b>			
פריים + 0.84% (ריבית אפקטיבית של 7.06%)			
<b>מועדי פירעון קרן וריבית:</b>			
31 במרץ 2025 (מועד הפירעון הוארך מעת לעת) <sup>167</sup>			
<b>תניות פיננסיות מרכזיות:</b>			
כמפורט בסעיף 15.2.2 להלן.			
<b>תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:</b>			
<p><b>תנאים מוקדמים להעמדת הלוואה:</b></p> <p>העמדת הלוואה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים לרבות השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מכ-81 מיליון ש"ח ורישום כל הבטוחות לטובת הבנק.</p> <p><b>עילות להעמדה לפירעון מיידי:</b></p> <p>העמדת הלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו שגיגע לבנק בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלום ולא העולה על 7 ימים; אם תחול הרעה ממשית במצבה הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים של חברת הפרויקט ו/או במצב העסקים שלה; אם יחול שינוי שליטה בחברת הפרויקט (למעט כאמור להלן<sup>168</sup>); יינקטו כנגד חברת הפרויקט, או כנגד הערבים, הליכי פירוק, כינוס או פשרה או הסדר.</p> <p>בנוסף, יחולו על האשראי הנ"ל גם היחסים והתנאים המפורטים בסעיף 15.2.2 להלן.</p>			
<b>הסכם שוברים</b>			
<p>בחודש אוקטובר 2024 התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בהסכם שוברים, לפיו יועמדו לרוכשי היחידות (מגורים ומשרדים) בפרויקט ערביות בנקאיות לפי חוק המכר (להלן: "ערביות המכר")<sup>169</sup> בגין התקבולים שיופקדו לחשבון באמצעות שוברי תשלום (למעט רכיב המע"מ בגינם), שלא במסגרת ליווי בניה על פי חוק המכר, עד לסכום מקסימלי של 250 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת ערביות המכר"), כאשר כל התקבולים כאמור ישולמו באמצעות שוברי תשלום וישמשו לצורך</p>			

<sup>166</sup> מסגרת האשראי המקורית עמדה על סך של כ-460 מיליון שח. מסגרת האשראי גדלה מעת לעת, בסכום של כ-60 מיליון ש"ח בחודש ינואר 2023, בסכום של כ-50 מיליון ש"ח בחודש פברואר 2024, בסכום של כ-80 מיליון ש"ח בחודש אפריל 2024 ובסכום של כ-350 מיליון ש"ח בחודש אוקטובר 2024. יצויין כי בחודש מרץ 2025 הוגדלה מסגרת האשראי בסך של 125 מיליון ש"ח נוספים.

<sup>167</sup> יצויין כי בחודש מרץ 2025 הוארך תוקף מסגרת האשראי עד ליום 30 בספטמבר 2025.

<sup>168</sup> ירידה בהחזקות של אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ-35.01% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך. ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ-70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.

<sup>169</sup> בגין הערביות שיועמדו בפועל יישאו עמלת ערבות של 1% לשנה.

פרויקט מידיטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	
פירעון חלקי על חשבון סך מסגרת האשראי. כן נקבע בהסדר השוברים כי אם עד מועד הפירעון לא ייחתם הסכם ליווי לפרויקט או לא יוארך מועד הפירעון, הדבר יהווה מקרה הפרה, הסדר השוברים יבוטל וחברת הנכס תשיב בהקדם האפשרי את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש. ביום 24 במרץ 2025, האריכה החברה את המסגרת הנ"ל עד ליום 30 בספטמבר 2025.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	---
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	ל.ר
בטחונות:	כמפורט בסעיף 8.12.9 להלן.

### 8.12.9 שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
831,396	להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בין היתר, על: כל זכויות חברת הפרויקט על פי חוזה החכירה כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעין; כל זכויות חברת הפרויקט כלפי רשות מקרקעי ישראל על פי אישור הזכייה ואישור העסקה; כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין; כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מעת לעת בחשבון הבנק שלה ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הבנק שלה;	דרגה ראשונה	שעבודים
---	ערבויות ללא הגבלה בסכום בחתימת החברה ובחתימת חברת פאנגאיה ישראל ט.ר. בע"מ (100%).	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

### 8.12.10 רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט מידיטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%) (באלפי ש"ח)	
904,647	רווח גולמי צפוי
200,844	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
703,445	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
182,121	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
טרם נקבע	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
885,925	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
161,874	מס
724,049	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
724,049	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)
528,556	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
2030	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט
	סיום הקמת הפרויקט

## הצגת הפרויקט

הפרויקט מוחזק על ידי ICR. הנתונים הכספיים בטבלאות שבסעיף 8.13 זה להלן מוצגים לפי 100%. ביחס למגרשים 28 עד 30 שיעור ההחזקה של ICR הינו 50% ובמגרש 27 שיעור ההחזקה של ICR הינו 75% כך ששיעור ההחזקה המשוקלל של ICR בפרויקט הינו 57.8%. חלק החברה בפרויקט המשוקלל הינו כ-24.6%.

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה המשוקלל כ-24.6%)
פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן)	שם הפרויקט:
מגרשים 27, 28, 29 ו-30 (על פי תביעה רש/1010 ותביעה רש/1010/1) המהווים חלק מחלקות 3 בגוש 6617, שכונת נווה-גן, רמת השרון	מיקום הפרויקט:
פרויקט להקמת 548 יחיד ב-14 בניינים ו-1,140 מ"ר שטחי מסחר באופן ש-378 יחיד ו-720 מ"ר מסחר יבנו על חלקות 28 עד 30 ו-170 יחיד ו-400 מ"ר מסחר יבנו בחלקה 27. יודגש כי שטחי המסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה	תיאור קצר של הפרויקט:
הפרויקט מוחזק על ידי ICR. הנתונים הכספיים בטבלאות שבסעיף 8.13 זה להלן מוצגים לפי חלקה של ICR בכל אחת מהקרקעות של הפרויקט כאשר ביחס לחלקו 28 עד 30 שיעור ההחזקה של ICR הינו 50% ובחלקה 27 שיעור ההחזקה של ICR הינו 75% כך ששיעור ההחזקה המשוקלל של ICR בפרויקט הינו 57.8%. חלק החברה בפרויקט המשוקלל הינו כ-24.6%.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
הפרויקט מוחזק על ידי ICR, הפרויקט נרכש ע"י אי סי אר מגורים 2021 צפון תל אביב בע"מ - חברה בת בבעלות מלאה של ICR	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
ICR - מלאי, החברה - אקוויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
2021	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
17,637 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
מגרשים 28+30 - יולי 2021, מגרש 27 - מרץ 2022, מגרש 29 - טרם החל שיווק	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2028	מועד סיום שיווק צפוי:
2028	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
מאי 2023 (מגרשים 27,28+30 - התקבל היתר מלא, מגרש 29 - טרם התקבל היתר)	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
צמח המרמן	הסכמים עם קבלני ביצוע:
זכויות חכירה	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
ביום 26 בינואר 2021 זכתה ICR במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז") ו-"רמ"י", בהתאמה לרכישת זכויות חכירה במגרש 29 על פי תביעה רש/1010 המיועד להקמת 79 יחיד בבנייה רוויה בשטח של כ-2.4 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "מגרש 29") בסכום של כ-136 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדון ובתוספת סך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. ביום 1 בפברואר 2020, התקשרו ICR ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח המרמן"), וביחד עם ICR ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז האמור (להלן: "מגרש 28 ו-30"), להקמת 299 יחיד בשטח של כ-9.5 דונם, במזכר עקרונות, כפוף לתנאים מתלים, לשיתוף פעולה ועסקה משותפת וביום 21 באפריל 2021 התקשרו הצדדים בהסכם מפורט אשר עיקריו כדלקמן: (א) הצדדים יבצעו איחוד וחלוקה ביחס לכל שלושת המגרשים הנ"ל, על מנת לאזן את אחזקותיהם במגרשים ואת התמורה המשולמת על ידם, באופן שלאחר ביצוע האיזון כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%), בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים (להלן: "האיחוד והחלוקה"); (ב) הצדדים יקדמו ביניהם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדיור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו (לעיל ולהלן: "הפרויקט") ו-"העסקה המשותפת"; (ג) כניסתו לתוקף של ההסכם היה כפוף לתנאים מתלים שהתקיימו במלואם (לרבות קבלת אישור רמ"י); (ד) תשלום התמורה לרמ"י (כולל הוצאות פיתוח ואחרות כאמור לעיל) וכן תשלום מס רכישה, יבוצע על ידי כל אחד מהצדדים, ביחס למגרש בו זכה במכרז, היינו ICR ביחס למגרש 29 וצמח המרמן ביחס למגרשים 28 ו-30, באמצעות העמדת הון עצמי והלוואה מגורם מממן. ICR תעמיד לצמח המרמן הלוואה בגובה הפרש בין מחצית מההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת כל המגרשים, לבין ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת מגרש 29 (כאשר לעניין זה יפעלו הצדדים מול הגורם המממן לאחידות בתנאי המימון של כל אחד מהמגרשים); (ה) הפרויקט ינוהל במשותף על ידי	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):

<sup>170</sup> הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות המסחר ראו סעיף 9 להלן.

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה המשוקלל כ-24.6%)
הצדדים, כאשר ICR תהיה אחראית על מיתוג, שיווק והמכירות בפרויקט וצמח המרמן תהיה אחראית על תאום תכנון וביצוע של הפרויקט לרבות בנייתו (במסגרת הסכם פאוולרי) ברמת גמר מלא ביחס ליחידה המגורים וברמת מעטפת ליחידות המסחר. יצוין כי על פי מזכר העקרונות נקבע כי החברה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 1.5% בתוספת מע"מ משווי כל יחיד שתימכר על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 2.2.2021 (מס' אסמכתא 01-013866-2021) ו-22.4.2021 (מס' אסמכתא 01-068670-2021) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. ביחס לחלקה 27, ICR וצמח המרמן זכו בחודש יוני 2021 באופן שחלקה של ICR ושל צמח המרמן הינם 75%-1, 25% בהתאמה.	
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

### 8.13.2 מצב תכנוני

פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחיד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
שטחי המסחר בפרויקט סווגו כנדל"ן מניב	548	54,656	יחידות דיור

### 8.13.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6%	
			עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,141,513	1,151,246	1,147,633	עלויות מצטברות בגין בניה	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)
18,048	22,257	33,751	עלויות מצטברות בגין אחרות	סה"כ עלות מצטברת
--	21,240	124,804	עלויות מצטברות בגין אחרות	סה"כ עלות מצטברת בספרים
47,258	109,253	141,990	עלויות מצטברות בגין אחרות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
8,165	15,698	19,638	עלויות מצטברות בגין אחרות	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,214,985	1,319,694	1,467,817	עלויות מצטברות בגין אחרות	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,214,985	1,284,041	1,191,418	עלויות מצטברות בגין אחרות	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
26,772	294	--	עלויות מצטברות בגין אחרות	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
17,468	16,641	5,295	עלויות מצטברות בגין אחרות	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
621,432	639,358	551,182	עלויות מצטברות בגין אחרות	שיעור השלמה [כספין] לא כולל קרקע (%)
134,023	48,036	7,930	עלויות מצטברות בגין אחרות	
91,703	79,428	73,687	עלויות מצטברות בגין אחרות	
891,398	783,757	638,093	עלויות מצטברות בגין אחרות	
7.8%	17.7%	33.4%	עלויות מצטברות בגין אחרות	

### 8.13.4 שיווק הפרויקט<sup>171</sup>

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 <sup>172</sup>					כל התקופה	פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6%	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
175	16	6	10	2	5	23	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	
17,199	1,816	519	888	191	558	2,156	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	
47,077	47,124	64,629	54,826	55,490	59,444	58,664	יחידות דיור		
355	371	366	376	378	383	383	יחידות דיור (#)		
34,441	36,254	35,482	36,370	36,561	37,119	37,119	יחידות דיור (מ"ר)		

<sup>171</sup> הטבלה שלהלן כוללת רק את דירות המגורים המוצגות בסעיף המלאי בדוחות הכספיים, יתרת הזכויות בקרקע (מסחר) מוצגים בדוחות הכספיים בסעיף נדלן להשקעה כמפורט בסעיף 9 להלן.

<sup>172</sup> נתוני המכירות המוצגים לשנת 2024 הם לפני גריעה של 11 חוזים שבטלו בהיקף של כ-64 מ"ש"ח (כולל מע"מ).

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 <sup>172</sup>					כל התקופה	פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
45,116	45,260	51,707	51,783	51,802	51,917	51,917	יחידות דיור	
2,510,635	2,511,891	2,919,631	2,919,631	2,919,631	2,919,631	2,919,631	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	
1,181,771	1,656,430	1,834,657	1,883,342	1,893,941	1,927,111	1,927,111	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	
26%	66%	67%	69%	69%	70%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
193	177	182	172	170	165	165	יחידות דיור (#)	
20,215	18,402	18,597	17,889	17,698	17,140	17,140	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	439,274	סה"כ עלות מצטברת (יורת מלאי ליום 31.12.2024) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	---	---	---	---	---	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	
---	---	---	---	---	---	53,858	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)	

**הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים עד ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)**

8.13.5

פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6%	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (לא כולל מע"מ)
עד ליום האחרון של 2024	336,970	569,733
שנת 2025	477,042	135,738
שנת 2026	477,042	135,738
שנת 2027	477,042	950,164
שנת 2028	159,014	135,738
שנת 2029 ואילך	---	---
<b>סה"כ</b>	<b>1,927,111</b>	<b>1,927,111</b>

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

**רווחיות גולמית**

8.13.6

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
2,510,635	2,511,891	2,566,729	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
2,024,242	2,103,303	2,084,024	עלויות פרויקט צפויות
486,393	408,588	482,705	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
486,393	408,588	482,705	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	5,992	60,958	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
486,393	402,596	421,747	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
19.4%	16.0%	18.8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
45,935	46,488	48,895	מגורים
---	---	---	מסחרי
---	---	---	משרדים
---	---	---	אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

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

### ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי שטרם הוכר

8.13.7

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר – מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
521	472	422	472	521	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
358	390	422	390	358	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

### מימון ספציפי

8.13.8

### א. חוב בכיר

פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6%			
31.12.2024	מוצג כהלואות לזמן קצר:	651,842 אלפי ש"ח	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
31.12.2023	מוצג כהלואות לזמן ארוך:	613,877 אלפי ש"ח	
	מוצג כהלואות לזמן קצר:	--	
	מוצג כהלואות לזמן ארוך:	--	
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
בטחונות:			



**ב. להלן פרטים אודות הלוואת מזנין**

חלק מההון העצמי בפרויקט מומן על ידי תאגיד חוץ בנקאי, להלן פרטים נוספים אודות ההלוואה האמורה:

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	סכום הלוואה (אלפי ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	טווח שיעור ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)
ICR	42.5%	141,000	אוקטובר 2028 (ההלוואה נפרעת מהעודפים שמשוחררים מתבק (המלווה))	<ol style="list-style-type: none"> <li>שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט.</li> <li>שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווה בחשבון הייעודי</li> <li>פיקדון מזומן בחשבון הייעודי, בסכום אשר לא יפחת, בכל עת, מסכום תשלום הריבית הרבעוני (לחילופין ערבות בנקאית).</li> <li>כתב נחיתות, חתום על ידי כל אחד מבעלי המניות בלווה במישרין או בעקיפין.</li> <li>כתב התחייבות לשעבוד שלילי.</li> <li>חתימת החברה וא.ר ראם מגורים בע"מ על כתבי ערבות, כל אחת למחצית מהחובות הנערבים ועד לסכום של 200,000,000 ₪ כל אחת.</li> </ol>	פריים + 4% (נפרעת בתשלומים רבעוניים)

**8.13.9 שעבודים ומגבלות על הקרקע**

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
2,447,000 (חלק אי סי אר 1,440,250)	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות במקרקעין ועל כל הזכויות.	דרגה ראשונה	שעבודים
141,000	שעבודים כאמור בסעיף 8.12.8 (ב) לעיל	דרגה ראשונה	
---		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

**8.13.10 רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים**

פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6% (אלפי ש"ח)		
חלק ICR בעודפים (אלפי ש"ח)	הפרויקט בכללותו 100%	
269,070	482,705	<b>רווח גולמי צפוי</b>
(120,588)	(211,375)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
148,482	271,330	<b>רווח כלכלי צפוי מהפרויקט</b>
182,359	295,581	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
---	---	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
330,841	566,911	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
(141,000)	---	התאמות אחרות לעודפים – פירעון הלוואת מזנין (כאמור בסעיף 8.12.8 (ב) לעיל)
<b>189,841</b>	<b>566,911</b>	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)</b>
---	---	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
189,841	566,911	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)</b>
כ-80,682 (42.5%)	---	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
2027	2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא נקבעו תנאים - בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיוס בניה ומכירה. חלק מהעודפים ישמשו לפירעון הלוואת המזנין כאמור לעיל.	לא נקבעו תנאים - בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיוס בניה ומכירה.	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכרה בהכנסה, הכנסות צפויות, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו), רווח גולמי צפוי וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו), מועדי תחילה וסיוס בניית הפרויקטים, מועדי תחילה וסיוס של שיווק

הפרויקטים, הערכות בדבר קבלת אורכה לסיום הבניה מרמ"י, המצב התכנוני העתידי של הפרויקטים הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות בקשר עם האמור עם מלחמת חרבות ברזל ככל שתוארך/תורחב לחזיתות נוספות כאמור בסעיף 5 לעיל ולרבות עליית הריבית והאינפלציה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטי בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, מחסור בכוח אדם, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית (לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל ועליית הריבית והאינפלציה) אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות החברה ו/או חברות הפרויקט והחברה באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

**לקוחות** 8.14  
"לקוחות" החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם רוכשי הדירות ורוכשי המשרדים של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר יכולים להימנות על לקוחות פרטיים וכן על לקוחות עסקיים. יצוין כי חלק מהלקוחות הינם "משקיעים חוזרים" ו"לקוחות חוזרים" בפרויקטים של החברה.

**שיווק** 8.15  
שיווק הפרויקטים שצוינו לעיל נעשה על ידי שימוש במאגר משקיעים של החברה הגדל מעת לעת. משקיעים אלו ממליצים בפני משקיעים פוטנציאלים אחרים על השתתפות בפרויקטים של החברה והכוונה כי אלו יצטרפו לפרויקטים הבאים. לחברה מאגר לקוחות פוטנציאלים, אשר רבים מהם השתתפו בעבר במיזמים שהקימו בעלי השליטה באופן פרטי ו/או במיזמים של החברה. בנוסף, השיווק נעשה גם בדרך של פרסום בטלוויזיה, באינטרנט ובעיתונות הכתובה, דיוור אלקטרוני ושילוט ופניות יזומות ללקוחות פוטנציאלים.

**תחרות** 8.16  
ענף הבניה בישראל בכלל ובגוש דן בפרט מאופיין בתחרות רבה. לאור זאת, החברה חשופה לתחרות בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל"ן למטרות פיתוח ו/או בהקמה של פרויקטים יזמיים וכן לתחרות מצד צדדים שלישיים שאינם עוסקים, דרך קבע, בעסקאות בתחום הנדל"ן. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1.6 לעיל.

### **צפי להתפתחות בשנה הקרובה** 8.17

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

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

**פרויקטים בהתחדשות עירונית** – בכוונת הקבוצה להמשיך בקידום פרויקטי התחדשות עירונית לרבות המשך החתמת דיירים על פרויקטים קיימים ו/או עתידיים. בנוסף, החברה תמשיך לפעול לאיתור פרויקטי התחדשות עירונית נוספים.

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

### **גורמי סיכון** 8.18

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 21 להלן.

## תחום הנדל"ן המניב בישראל

### מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב

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

#### נדל"ן מניב

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בש"ח) (סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח) - (מוצג לפי 100%) <sup>173</sup>	סה"כ שטחי משרדים / להשכרה	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) <sup>174</sup>	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2024	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2024
									יתרת חוב ליום 31.12.2024 (מוצג לפי 100%)	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
פרויקט מידטאון תל-אביב (שטחי משרדים) (פרויקט מהותי) <sup>175</sup>	תל-אביב	2011	81%	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)	509,641	כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 702 חניות	30,566	24,759	344,561	צ. מדד+ 3.8%-4.09%	14/03/2030	68%	100%
פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט)	הרצליה	2016	24.13%	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט <sup>176</sup>	1,300,290	כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	65,923	15,954	826,613	צ. מדד+ 1.29% ריבית ב"י+ 1.75%	10/09/2035	64%	100%
אחד העם מסחר	תל-אביב	2015	95%	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה	9,523	277 מ"ר מסחר	810	770	---	---	---	---	80%
בית ישראל קנדה (לשעבר בית אמריקה)	תל-אביב	2019	36%	בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר	221,552	7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר	10,972	3,950	112,267	פריים+ 1% 1.5%	01/09/2029	51%	96%
קומות 2 משרדים בפרויקט מידטאון תל-אביב <sup>177</sup>	תל-אביב	2011	100%	קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	83,600	כ-3,100 מ"ר ו-44 חניות	4,171	4,171	37,605	3.3% שקלי	26/03/2026	45%	100%
קומות משרדים בפרויקט החושלים <sup>178</sup>	הרצליה	2010/2024	59%	קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	85,327	4,950 מ"ר ו-89 חניות	5,408	3,198	50,570	פריים+ 1.1%, פריים+ 0.5%, צ. מדד+ 3.6%	15/07/2026 29/12/2035	59%	100%
קומות משרדים בפרויקט אליפלט	תל-אביב	2010	100%	קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	28,550	1,675 מ"ר ו-10 מקומות חניה	1,942	1,942	15,373	צ. מדד+ 0.94% צ. מדד+ 2.55%	26/06/2025	54%	100%

<sup>173</sup> ביישורת כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של הישות הכלולה.

<sup>174</sup> ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

<sup>175</sup> שטחי המלון מושכרים לחברת בת של החברה ועל כן אינם מסווגים כנדל"ן מניב.

<sup>176</sup> לפרטים אודות הסכם השכירות עם חברת מייקרוסופט ראה באור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>177</sup> בחודש אוקטובר 2023 רכשה חברת בת 65 מקומות חניה (כולל מכפילים) בפרויקט. בשלב זה טרם הושכרו החניות הנוספות ועל כן אינן כלולות בתחשיב ה-NOI.

<sup>178</sup> בחודש ינואר 2024 חתמה החברה על הסכם לרכישת חצי קומת משרדים נוספת בפרויקט תחת הסכם שכירות קיים. העסקה הושלמה בחודש אוגוסט 2024.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בש"ח) (סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח) - (מוצג לפי 100%) <sup>173</sup>	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	NOI צפוי שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) <sup>174</sup>	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2024	שיעור תפוסה / שטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2024
									יתרת חוב ליום 31.12.2024 (מוצג לפי 100%)	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
פרויקט לייב	תל-אביב	2010	100%	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	3,189	125 מ"ר מסחר	240	240	---	---	---	---	100%
שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט דה וינצ'י	תל-אביב	2016	50%	פרויקט מגורים, תעסוקה ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	448,646	כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-270 חניות	16,452	32,903	צ.מ.ד.ד + 3.73%	283,533	06/08/2027	63%	100%
שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י 179	תל-אביב	מועדים שונים	100%										

### נדל"ן מניב בהקמה:

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בש"ח) (סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח) - (מוצג לפי 100%) <sup>180</sup>	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (אלפי ש"ח) (100%)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) <sup>181</sup>	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.24	שיעור תפוסה / שטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24
												יתרת חוב ליום 31.12.24 (מוצג לפי 100%)	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
פרויקט Rainbow מתחם שדה דב	תל-אביב	2021	100%	פרויקט מגורים (כמפורט בסעיף 8.10 לעיל) הכולל 1,610 מ"ר מסחר	43,150	13,749	13,749	1,610	2030	4,830	4,830	---	---	---	---	---
פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר)	ירושלים	2020	73%	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היומני). לפרטים ראה סעיף 8.12	370,828	1,082,256	790,046	כ-21,002 מ"ר משרדים, חלק מניב, כ-13,743 מ"ר מגורים להשכרה, כ-4,525 מ"ר מסחר, כ-10,810 מ"ר מלונאות ומבנה	2030	97,605	71,252	210,667	פריים + 0.84%	30/03/2025	57%	---

<sup>179</sup> במועדים שונים החברה (באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה) רכשה שטחי משרדים מצדדים שלישיים.

<sup>180</sup> ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישות הכלולה.

<sup>181</sup> ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרש) ר סופי)	תיאור	שווי בספרים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח) - (מוצג לפי 100%) <sup>180</sup>	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100% אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / להשכרה	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100% באלפי ש"ח) <sup>181</sup>	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.24	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24	
												יורת חוב ליום -31.12.24 (מוצג לפי 100%)	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב			
								לשימור כ- 4,425 מ"ר <sup>182</sup>									
מגרש 4006	הרצליה	---	183 9.5%	פרויקט הכולל 23,000 מ"ר תעסוקה ו- 1,000 מ"ר מסחר וכן חניות. צפי להשלמת עבודות - רביעי 2025	328,240	115,000	10,925	כ-23,000 מ"ר עילי ומסחר	רביעי 2025	טרם נקבע	טרם נקבע	105,850	פריים + 1.25%	30/10/2026	32%	---	
מגרש 4001	הרצליה	---	10.9%	על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל- 26,000 מ"ר עילי ל- 24,000 מ"ר תעסוקה ו- 2,000 מ"ר מסחר. עבודות חפירה ודיפון הסתיימו. ביום 2.2.2023 התקבל היתר מרתפים והעבודות מבוצעות בהתאם.	242,460	---	---	תוכנית כוללת כ- 6,000 מ"ר, וכ-31,000 מ"ר ומסחר	---	טרם נקבע	טרם נקבע	---	---	---	---	---	---
הגפן, בר – כוכבא – מסחר	הרצליה	פרויקט פינוי בינוי	42.5%	1,280 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט הגפן שלב א' ושלב ב' המוחזק על ידי ICR	44,000	-	-	1,280	2025	3,381	1,437	---	---	---	80.23%	---	
פארק צפון (נווה גן) – שטחי מסחר	רמת השרון	2021	42.5%	2,430 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון (100% שטח הפרויקט)	57,802	20,130	4,871	2,430	-2027 2028	---	---	---	---	---	---	---	

<sup>182</sup> כאמור בסעיף 8.12.2 לעיל, לאור החלטת החברה לשווק חלק משטחי המשרדים מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בשווי של כ-139 מיליון ש"ח, סך של כ-44,607 מ"ר מתוך זכויות המשרדים סווגו החל מחודש יולי 2024 כמלאי מקרקעין חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה. בשלב זה, הנתונים המוצגים בטבלה זו כוללים את מלוא הזכויות למשרדים.

<sup>183</sup> לפרטים אודות רכישת זכויות נוספות בפרויקט לאחר תאריך המאזן ראה באור 32 ח בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

עתודות קרקע עיקריות בתחום הנדל"ן המניב :

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	שווי בספרים ליום 31.12.24 <sup>184</sup> (אלפי ש"ח) (מוצג לפי 100%)	צפי עלויות הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/דיוור להשכרה ומעונות סטודנטים	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) <sup>185</sup>	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			שיעור שינוי שטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2024		
										יתרת חוב ליום 31.12.2024 (מוצג לפי 100%)	ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב			
פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) (פרויקט מהותי) <sup>186</sup>	רמת גן	2021	55.9% <sup>187</sup>	1,018,198	2,051,851	1,146,985	117,429	2031	206,923	115,670	482,480	פריים + 0.4%	15/11/2025	47%	---
בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום) <sup>189</sup>	רמת גן	2018-2020	42.4%	200,900	1,131,050	479,565	כ-70,000 מ"ר תעסוקה, מלונאות ומסחר	טרם נקבע	105,097	45,649	57,307	פריים + 0.55%	30/01/2025	29%	---
שטחי תעסוקה בפרויקט SHE (בנין לאומי לשעבר)	תל-אביב	2018	81%	160,610	526,964	426,841	25,054 מ"ר	2030	62,146	50,338	101,476	פריים + 1%	31/03/2025	63%	---
שטחי משרדים ומסחר	תל-אביב	דצמבר 2016	90%	19,000	45,039	40,535	3,100	טרם נקבע	6,022	5,420	---	---	---	---	---

<sup>184</sup> ביישורת כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של הישות הכלולה.

<sup>185</sup> ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

<sup>186</sup> הנתונים מוצגים בהתאם לזכויות הבניה הידועות נכון למועד פרסום דוח זה ללא התייחסות להליכי התכנון המקודמים על ידי עיריית רמת גן. לפרטים אודות הפרויקט, לרבות עסקאות עם בעלי קרקעות סמוכים ראה באור 8 ב (4)ז) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>187</sup> חברה כלולה.

<sup>188</sup> לאור חתימה על חוזה מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) החליטה החברה הכלולה כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בפרויקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין. הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה.

<sup>189</sup> השווי המוצג הינו ללא שווי זכויות למגורים.

<sup>190</sup> ביום 7 במאי 2024 החליטה הועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית העצמת זכויות הבניה במתחם להקמת מגדל בן 65 קומות בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים ומסחר. היקף זכויות הבניה על פי התוכנית הינו כ-91 אלפי מ"ר, מתוכם כ-23 אלפי מ"ר תעסוקה, 400 מ"ר מסחר וכ-7 אלפי מ"ר מבני ציבור. החברה השלימה את התנאים והתוכנית תועבר לוועדה מחוזית.

<sup>191</sup> שטחי המגורים מפורטים בפרק הקמת פרויקטים ראה סעיף 8.11 לעיל.

<sup>192</sup> ביום 19 לדצמבר 2021 אישרה הועדה המחוזית למתן תוקף תביעה תא/מק/4802 שקידמה החברה (להלן: "התכנית") מכוחה תתאפשר הקמת בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) בפרויקט בשטח כולל של כ-8,675 מ"ר ברוטו (עילי ותת קרקעי). חלק החברה מסך הזכויות הינו כ-4,970 מ"ר.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	שווי בספרים ליום 31.12.24 <sup>184</sup> (אלפי ש"ח) (מוצג לפי 100%)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי / מסחר/דיוור להשכרה ומעונות סטודנטים	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) <sup>185</sup>	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2024		
										יתרת חוב ליום 31.12.2024 (מוצג לפי 100%)	ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב			
בפרויקט למד															
שדה דב מגרש 306	תל-אביב	אוגוסט 2024	100%	128,885	349,454	349,454	מ"ר שטחי 18,150 תעסוקה, מ"ר 5,400 שטחי לוגיסטיקה ו-2,500 מ"ר שטחי מסחר	טרם נקבע	49,116	49,116	95,114	פריים +0.3%	25/10/2026	74%	---
מגדל דובנוב (חלק התעסוקה)	תל-אביב	אוגוסט 2024	80%	111,541	233,020	186,416	17,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר	טרם נקבע	36,348	29,078	83,536	פריים +0.15%	21/08/2027	75%	---

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



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

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

בנוסף, בשנים האחרונות החברה הגדילה את פורטפוליו הנכסים המניבים שלה על ידי רכישות יעודיות של נכסים קיימים ו/או עתודות קרקע עליהן ייבנו שטחי תעסוקה ו/או מסחר כגון בניין ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), בית ישראל קנדה (בית אמריקה לשעבר), חלק מפרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק"), חלק מפרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) וחלק מפרויקט דובנוב.

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

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

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

לשינויים והשפעות השוק על תחום זה ראה סעיף 5 לעיל.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

נכון למועד דוח זה, עיקר הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, ממוקמים במרכז הארץ בעיקר בערים תל-אביב, רמת גן והרצליה וכן, בירושלים (פרויקט מידטאון (לשעבר "שערי צדק")).

9.1.7 סוגי הנכסים והשימושים בהם  
נכון למועד זה, סל הנכסים של החברה מורכבים משטחי משרדים, מסחר, חניון ודיור להשכרה שנבנו ו/או נבנים על ידי החברה (ושותפיה) בפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל (כגון פרויקט מידטאון) ובתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה (כגון פרויקט דה וינצ'י). ביחס לפרויקט SHE, סי טאוור, בנין ישראל קנדה (יורוקום לשעבר), ורטיקל, דובנוב ומידטאון ירושלים, הקרקעות (כולן או חלקן) נרכשו לצורך הקמת פרויקט נדל"ן מעורב שימושים הכולל גם זכויות למשרדים/מסחר/תעסוקה. בנוסף, ביחס לבניין בית אמריקה, הבניין נרכש על מנת להשכירו לצדדים שלישיים וכן לפעול בעתיד להגדלת הזכויות בו כשאינן כל ודאות לכך.

9.1.8 סוגי שוכרים  
נכון למועד דוח זה, אין מאפיינים ייחודיים לשוכרים בנכסי החברה. יצוין, כי החברה פועלת לאיתור שוכרי עוגן בפרויקטים השונים דוגמת מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח (2002) בע"מ ביחס למבנה המשרדים בפרויקט סי טאוור, ו-Connecteam בפרויקט דה וינצ'י.

9.1.9 מדיניות רכישת ומימוש נכסים  
מדיניות החברה הינה לפעול לרכישת נכסים בעיקר באזורי ביקוש באזור המרכז כאשר ביחס לנכסים שיש בהם שימוש מעורב היינו למגורים משרדים ו/או מסחר, לעיתים החברה בוחרת שלא לשווק או לשווק באופן חלקי את שטחי המשרדים ו/או המסחר ו/או שטחי מגורים להשכרה ארוכת טווח בפרויקטים שנרכשים על ידה (ועל ידי שותפיה ככל שרלוונטי) ולהותירם בידי החברה (ובידי שותפיה) כנדל"ן להשקעה, כפי שמפורט בסעיף 9.1.1 לעיל. מדיניות מימוש נכסים כפופה לשיקול דעת הנהלת החברה, בהתאם למצב שוק הנדל"ן המניב באזורים בהם פועלת החברה ו/או לזיהוי הזדמנויות מכירה בהתאם להצעות שהחברה מקבלת מעת.

## חלק א' - רמת המצרף

### תמצית תוצאות

9.2

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2022 עד 2024 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
64,587	61,521	79,252	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
22,885	13,901	20,716	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
150,219	14,409	26,683	רווחים/הפסדים משערורים (מאוחד)
191,921	62,029	85,219	רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)
57,380	43,356	48,312	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)
49,501	35,621	40,352	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)
41,702	47,620	58,536	סה"כ NOI (מאוחד)
33,824	39,885	50,576	סה"כ NOI (חלק החברה)

### אזורים גיאוגרפיים

9.3

למידע אודות נתונים מקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

### 9.4 פילוחים ברמת תחום הפעילות<sup>193</sup>

#### 9.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

9.4.1

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
34,405	958	12,755	21,650	שנת 2024	מאוחד	ישראל
32,046	838	10,396	21,650		חלק החברה	
100%	7.7	37%	63%		מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	7.7	32%	68%		חלק החברה	
31,845	959	12,555	19,289	שנת 2023	מאוחד	ישראל
26,501	771	10,196	16,305		חלק החברה	
100%	7.7	39%	61%		מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	7.7	38%	62%		חלק החברה	

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

9.4.2

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
1,150,302	186,648	476,712	486,942	שנת 2024	מאוחד	ישראל
1,038,485	163,468	388,075	486,942		חלק החברה	
100%	16%	41%	42%		מאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים
100%	16%	37%	47%		חלק החברה	
1,021,262	181,849	453,689	385,724	שנת 2023	מאוחד	ישראל
831,128	146,403	368,094	316,632		חלק החברה	
100%	18%	44%	38%		מאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים
100%	18%	44%	38%		חלק החברה	

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

9.4.3

סה"כ	חניון	מסחר	משרדים	תקופת הדיווח	שימושים	אזורים
63,180	8,547	30,120	24,513	שנת 2024	מאוחד	ישראל
56,388	7,441	24,435	24,513		חלק החברה	
100%	14%	48%	39%		מאוחד	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
100%	13%	43%	43%		חלק החברה	
58,617	8,684	29,668	20,226	שנת 2023	מאוחד	ישראל
47,939	6,996	24,056	16,887		חלק החברה	
100%	15%	51%	35%		מאוחד	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
100%	15%	50%	35%		חלק החברה	

<sup>193</sup> בסעיף זה לא נלקחים בחשבון הכנסות ושטחי השכרה זמניים בקרקעות ופרויקטים שהינם עתודות קרקע/ פרויקטים בהקמה משום שהכנסות השכירות הינן זמניות (משימושי ביניים) עד להתחלת הבניה והקמת הנכסים כנכסים מניבים. כמו כן לא נלקחים בחשבון נכסים בחברות כלולות. להלן פירוט הנכסים המוצגים תחת "משרדים": פרויקט סי טאור (מייקרוסופט), קומות משרדים בפרויקטים – מידטאון ת"א, דה וויניצ'י ת"א, אליפלט והחושלים. נכסים המוצגים תחת "מסחר": מידטאון ת"א מסחר, למד ולייב.

9.4.4

**רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים (נתונים באלפי ש"ח)**

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח		משרדים	מסחר	חניון	סה"כ
		31.12.2023	31.12.2024				
ישראל	מאוחד	10,092	20,456	10,092	163	30,548	
	חלק החברה	10,092	16,653	10,092	163	26,745	
	מאוחד	33%	67%	---	100%		
	חלק החברה	38%	62%	---	100%		
ישראל	מאוחד	5,506	6,252	5,506	---	11,758	
	חלק החברה	4,473	5,064	4,473	---	9,538	
	מאוחד	47%	53%	---	100%		
	חלק החברה	47%	53%	---	100%		

9.4.5

**דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי שימושים**

מסחר	משרדים		חניון
	31.12.2023	31.12.2024	
213	214	98	793
214	113	883	883

9.4.6

**פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים**

מסחר	משרדים		חניון
	31.12.2023	31.12.2024	
100%	98%	98%	99%
98%	96%	99%	99%

9.4.7

**מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים**

מסחר	משרדים		חניון
	31.12.2023	31.12.2024	
1	1	5	3
1	5	3	3

9.4.8

**פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל פי שווי בסוף שנה לפי שימושים**

מסחר	משרדים		חניון
	31.12.2023	31.12.2024	
6.5%	6.3%	5.25%	4.8%
6.3%	5.03%	4.6%	4.8%

9.5

**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן פרטים אודות ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים * משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים * משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	17,987	40	1	-	17,736	1 רבעון
-	-	-	17,866	437	4	-	17,503	2 רבעון
-	-	-	18,242	1,524	2	-	17,433	3 רבעון
-	-	-	18,259	518	2	-	17,374	4 רבעון
-	-	-	73,976	3,806	8	-	64,666	שנת 2026
74	3	-	67,340	3,490	9	-	51,789	שנת 2027
331	3	-	62,305	2,400	5	-	43,636	שנת 2028
19,959	39	-	644,955	9,309	12	-	175,151	שנת 2029 ואילך
20,364	45	-	920,929	21,524	43	-	405,288	סה"כ

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) המבוססים על הסכמי השכירות הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (לא כולל הכנסות משימושי ביניים) לרבות הסכמים עם שוכרים ביחס לנכסים בהקמה. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, לרבות שינויים מהותיים מהאמור לעיל.

שוכרים עיקריים (מצרפי)

9.6

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2024.

נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי 9.7

תקופה			משתנים	אזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
3	2	4	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	ישראל – משרדים, מלונאות, דיוור להשכרה וחניות
93.1	91.13	120.06	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	
44,196	30,600	68,608	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)	
535,185	558,222	948,524	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ₪)	
44,196	30,600	68,608	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)	
1,386,488	2,411,437	2,342,056	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה) (באלפי ₪)	
1%	0%	0%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	
---	---	---	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪)	

קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי 9.8

תקופה			משתנים	אזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
93,147	98,122	113,543	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה, באלפי ש"ח (במאוחד)	ישראל
2.59	2.59	2.49	סה"כ שטח הקרקעות בתום שנה (באלפי מ"ר)	
12.52	12.52	10.75	משרדים	
---	---	---	מסחר	
---	---	---	חניון	

זכויות בנייה בלתי מנוצלות 9.9

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, אין בנכסים המניבים של החברה (שאינם מבנים בהקמה ו/או קרקעות) זכויות בנייה קיימות שאינן מנוצלות (להבדיל מקידום תוכניות שטרם אושרו לקבלת זכויות בנייה נוספות בנכסים המניבים).

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

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		נכסים שנמכרו	ישראל
2	--	--	מספר נכסים שנמכרו בתקופה*	נכסים שנמכרו	ישראל
257,800	--	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
24.843	--	--	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) (*)		
86,968	--	--	רווחו(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
2	2	1943	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	ישראל
30,985	20,500	611,200	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
5.29	204 מ"ר ו - 65 חניות	6.5 דונם ו - זכויות בקומת משרדים בפרויקט החושלים	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) (*)		

(\*) השטחים מייצגים את שטח הקרקע שנרכש

## חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

### נכסים מהותיים

9.11

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם הבורסה) וזכויות המסחר והחניון בפרויקט מידטאון תל-אביב הינם פרויקטים מהותיים בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה.

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

9.11.1

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

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										שנה	שם הנכס ומאפייניו		
נחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate] / שיעור היוון; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למטרים רבועים של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים רבועים (המסחרי)	שיעור התפוסה לשוק שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	יחס הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)		ערך בסוף שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	אזור	תל-אביב <sup>195</sup>
שיעורי היוון נכס: -6.75% מסכי פרסום: 7.5%, 10%	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי	219	100%	21,728	70%	6.8%	6.8%	4.8%	23,902	30,897	493,478	493,478	2024	אזור	תל-אביב <sup>195</sup>
שיעורי היוון נכס: -6.75% מסכי פרסום: 7.5%, 10%	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי	214	100%	6,252	53.7%	5.9%	5.9%	4.2%	20,227	24,926	478,264	478,264	2023	שימוש עיקרי	ש"ח
שיעורי היוון נכס: -6.75% מסכי פרסום: 7.5%, 10%	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	אינג' יוסף זרניצקי	207	100%	40,580	57%	5.6%	5.6%	4.5%	21,021	26,968	471,255	471,255	2022	עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	כ-470,000
															חלק התאגיד [%]	81%
															שטח (מ"ר)	כ-18 אלפי מ"ר

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

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				נתונים כספיים					תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה																		
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים																				
תיאור התקדמות הליך האישרים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	רווחי שערך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)				שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	2024	2023														
<p>ביום 16.2.2022 אושרה למתן תוקף תוכנית מתארית למתחם הבורסה ר/ג/1800. למיטב ידיעת החברה, בכוונת עיריית רמת גן לקדם תוכנית בסמכות ועדה מקומית לתוספת שטחי תעסוקה בהתאם לתוכנית המתאר אשר אושרה כאמור. 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.</p>			<p>פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-181 אלף שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכם 400 יחיד<sup>196</sup> לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יחיד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר.</p>		<p>הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה</p>			<p>תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר ובנין תוספת זכויות 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 התוסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה</p>			<p>תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר מלונאות: 10,000 ש"ח למ"ר מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,400 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח): 6,200 ש"ח למ"ר לשווי התוסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה</p>			<p>קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין</p>			<p>קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין</p>			<p>187,248</p>			<p>1,018,198</p>			<p>1,018,198</p>		
					<p>השוואה</p>			<p>השוואה</p>			<p>השוואה</p>			<p>השוואה</p>			<p>השוואה</p>			<p>השוואה</p>								

נתונים שנתיים על הקרקע

ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה)	ציון שם עתודת הקרקע	אזור	ציון מיכום הקרקע	מועד רכישת הקרקע	חלק התאגיד (בפועל) (%)	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד
ישראל	רמת גן <sup>197</sup>	ש"ח	2021 <sup>198</sup>	כ-199% <sup>560</sup>	אקוויטי	

196 על פי תנאי המכרז, מגדל המגורים יכלול 400 יחיד לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות החל ממועד קבלת תעודת גמר לכלל המתחם (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת ומפוקח לזכאים (להלן: "הדירות בשכר דירה מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה על ידי הזים לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "הדירות בשוק החופשי"). בתום תקופת ההשכרה יוכל הזוכה למכור את זכויותיו בדירות, כולן או חלקן. ניהול מערך השכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים במשך תקופת ההשכרה - חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך השכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים). שטחי התעסוקה ניתנים למכירה באופן מיידי.

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

198 חלקה 1028 גוש 6207, מגרש הידוע כמגרש מס' 1, תאי שטח 100, 200 ו-300 על פי תכנית 506-0406942 (חלקות מקור 917, 919 ו-924 בגוש 6207), "מתחם משולש הבורסה" ברמת-גן.

199 לפרטים אודות רכישת הזכויות בפרויקט ראה ביאור 8.4(4) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות הקצאת מניות לחברות מקבוצת כלל ראה סעיף 1.3.2 לעיל.



נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				נתונים כספיים					שם עתודת הקרקע ומאפייניה	תקופת הדיווח				
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין J Cap Rate / שיעור היוון, מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערון שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)				
					משרדים – 7,000 ש"ח, מלונאות -10,000 ש"ח, דיור להשכרה (שוק חופשי) -15,200 ש"ח למ"ר, דיור להשכרה (מפוקח) -12,400 ש"ח, מעונות סטודנטים (שוק חופשי) -10,400 ש"ח, מעונות סטודנטים (מפוקח) -6,200 ש"ח ומסחר -20,000 ש"ח למ"ר.	השוואה	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין	(67,302)	1,260,070	1,262,070				
										שנת 2022	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	9,590 מ"ר	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	1,052,750 (כולל עלויות עסקה)

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד התחלה וסיום בניה משוער, נתונים בדבר NOI צפוי וסה"כ שטחי משרדים, מסחר ודיור להשכרה, סטאטוס הליך תכנוני לרבות הזכויות העתידיות מכוחו, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; באישור התב"עות הנדרשות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לכלל עלויות הפרויקט (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי ההשכרה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות לאור מלחמת חרבות ברזל כאמור בסעיף 5 לעיל ועליית הריבית והאינפלציה); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובהנחת תפוסה מלאה בכלל השטחים המניבים של החברה (הליך שמטבע הדברים אורך זמן מה ממועד השלמת הקמת הפרויקט) וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, ולפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה שלעיל תתממסנה והן יכולות להיות שונות באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## חלק ג' – רשימת נכסים מהותיים מאוד

- 9.12 נכסים מהותיים מאוד  
נכון למועד הדוח, לחברה אין נכסים מהותיים מאוד כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה, בתחום הנדל"ן המניב.
- 9.13 הסכמי מימון  
נכון למועד הדוח לחברה אין הסכמי הלוואה מהותיים<sup>200</sup> בתחום הנדל"ן המניב.
- 9.14 תחרות  
שוק הנדל"ן המניב בארץ (בדומה לשוק הנדל"ן היוזמי) הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים ומטבעו מאופיין בתחרות גבוהה יחסית העשויה להשפיע לרעה על תפוסת הנכסים ודמי השכירות בהם (ראה גם סעיף 9.1.3 לעיל). לאור זאת, החברה חשופה לתחרות מצד חברות נדל"ן, יזמי נדל"ן, בעלים של נכסים העוסקים בתכנון ייזום והקמה של נכסי נדל"ן מניב. כאמור, מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, ולא ניתן להעריך את גודל הקבוצה ומעמדה בתחום זה. יחד עם זאת, ניתן לומר כי החברה נמנית על החברות המובילות בתחום הנדל"ן. תחרות נוספת בתחום זה הינה התחרות אל מול השוכרים הפוטנציאליים המושפעת בעיקר, ממיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור (כאשר הנוהג בתחום זה הינה כי הבנייה היא עד לרמת מעטפת ואת השיפורים במושכר מבצעים השוכרים ולעיתים בהשתתפות חלקית או מלאה של המשכיר), איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכמי השכירות והתנאים המסחריים. תחרות נוספת בתחום זה הינה מול רוכשים פוטנציאליים של שטחי משרדים ו/או מסחר המושפעת בעיקר מיכולת השוכרים לממן את רכישת הנכס.
- 9.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית  
בכוונת החברה להמשיך לפעול לקידום בניית הפרויקטים הקיימים של החברה לרבות שינוי תב"ע ו/או קבלת היתרים לצורך התחלת בנייה בעתודות הקרקע בתחום הנדל"ן המניב וכן להרחיב את תחום הפעילות ובכלל זה להמשיך לפעול ולהשכיר את שטחי הנדל"ן המניב של החברה.
- 9.16 גורמי סיכון  
לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיף 21 להלן.

200  
הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

## 10. ניהול מלונות בישראל

### 10.1 מידע כללי על התחום

#### 10.1.1 מבנה תחום הפעילות נכון למועד הדוח

##### 10.1.1.1 הקמת חברת המלונאות

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

על פי הסכם המייסדים, יחזיקו החברה, אלקס ופלדמן בחברת המלונאות בשיעור של 75%, 20% ו-5%, בהתאמה.

##### 10.1.1.2 הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה:

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

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

##### התחייבות להקצאת מניות נוספות למנורה ולהתאמת מחיר מימוש האופציות:

במקרה של השלמת IPO או במועד הפקיעה (לפי המוקדם), עשויה להיות מנורה זכאית להקמת מניות נוספות בחברה ולהתאמת מחיר מימוש האופציות כמפורט להלן:

- אם במהלך תקופה שבין מועד החתימה לבין המוקדם מבין IPO או מועד הפקיעה (להלן: "תקופת הבחינה"), לא הושלם גיוס הון כשיר (גיוס הון מצדדים שלישית בלתי תלויים בסכום של לפחות 75 מיליון ש"ח) לפי מחיר למניה נמוך ממחיר מניה מתואם (משמעו מחיר למניה רגילה של 368.76 ש"ח בכפוף להתאמת דיבידנד), אזי החברה תקצה למנורה ללא תמורה מניות רגילות בכמות שתקבע לפי נוסחה שנקבעה בהסכם.

- היה ובתקופת הבחינה לא הושלם גיוס הון כשיר לפי מחיר למניה השווה לפחות למחיר למניה מתואם, אזי לא תונפקנה מניות נוספות למנורה ולא תבוצע התאמת מחיר מימוש האופציה.

כמו כן, במסגרת ההסכם, במועד החתימה התקשרו בעלי מניות חברת המלונאות ומנורה בהסכם בעלי מניות חדש (להלן: "הסכם בעלי המניות") אשר כולל הוראות מקובלות בהסכמים מהסוג הזה לרבות הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים (כאשר כל עוד החברה הינה בעלת השליטה בחברת המלונאות מנורה לא רשאת למנות דירקטור מטעמה); מינוי משקיף לדירקטוריון חברת המלונאות על ידי מנורה; קבלת החלטות בדירקטוריון ו/או באסיפה הכללית של בעלי המניות (ברוב רגיל למעט זכויות מגנות למנורה אשר יהיו טעונות את אישור מנורה מראש ובכתב אשר העיקרים שבהם: עסקאות בעלי עניין אשר אינן בתנאי שוק; שינוי מסמכי התאגדות; שינוי בהון או בזכויות הנלוות למניות; החלטות בקשר עם פירוק ו/או הליכי חדלות פירעון; מיזוג; שינוי/כניסה לתחום פעילות חדש); מינוי נושאי משרה בכירה – מר ראובן אלקס התחייב לכהן כמנכ"ל חברת המלונאות עד ליום 2 ביולי 2026 וכל עוד לא יוחלט אחרת על ידי הדירקטוריון; מימון פעילות חברת המלונאות ומנגנוני דילול; מגבלות מקובלות על העברת זכויות.

א. התקשרות במזכרי הבנות לא מחייבים - ביום 19 בספטמבר 2024, התקשרה קנדה מלוונת, במזכרי הבנות לא מחייבים לרכישת פעילות חלק ממלוונת בראון בישראל וביוון. במסגרת ההתקשרות נחתמו שני מזכרי הבנות, האחד לרכישת פעילות מלוונת בראון בישראל ואילו השני לרכישת פעילות בראון ביוון (להלן: "מזכרי ההבנות"). במסגרת מזכרי ההבנות נקבע כי קנדה מלוונת תתקשר בהסכמי שכירות עם המשכירים ביחס למלוונת בתל אביב ובירושלים וכן תרכוש ללא תמורה את פעילות מלוונת בראון ביוון והכל כמפורט בדיוח המייד של החברה מיום 19 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-604-306) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. כתב התחייבות של קנדה מלוונת (כפוף להתקיימות תנאים מתלים) לרכישת פעילות עסקית - ביום 16 בדצמבר 2024 הגישה בראון הוטלס בע"מ (להלן: "קבוצת בראון") לבית המשפט בתל אביב בקשה להסדר חוב עבור קבוצת בראון (אשר למיטב ידיעת החברה כולל גם חברות אחרות אשר פעילותן אינה נרכשת על ידי קנדה מלוונת), על פי חלק י' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, ואליו צורפה התחייבותה של קנדה מלוונת לרכוש חלק מפעילותה העסקית של קבוצת בראון ב-8 מלוונת בישראל המופעלים<sup>201</sup> תחת המותג 'בראון' ('Brown') הכוללים כ-555 חדרים<sup>202</sup> (להלן: "הפעילות הנרכשת" או "פעילות מלוונת בראון הנרכשים"), וכן את מלוא זכויות הקניין הרוחני של בראון בישראל הכולל, בין היתר, את מותגי הרשת ("בראון", "לייטהאוס" ועוד) מערכת הזמנות, אתר האינטרנט, נכסים דיגיטליים ומועדון לקוחות (להלן: "הקניין הרוחני" ולהלן יחד: "הממכר" ו-"העסקה", בהתאמה). לפרטים אודות הפעילות הנרכשת ראה סעיף קטן 6 להלן.

בנוסף במקביל לעסקה נשוא הסדר החוב, קנדה מלוונת מנהלת מו"מ עם צדדים שלישיים להעברת הבעלות במותג Brown ביוון לקנדה מלוונת (להלן: "המותג בראון ביוון") וכן להתקשרות בהסכמי שכירות ו/או ניהול ביחס למלוונת נוספים בישראל הכוללים כ-377 חדרים ו-8 מלוונת ביוון הכוללים כ-1,076 חדרים (המלוונת ביוון יחד עם המלוונת הנוספים בישראל יכוננו להלן: "המלוונת הנוספים"). נכון למועד זה, טרם נחתמו מלוא הסכמים הדרושים ביחס למותג בראון ביוון ולמלוונת הנוספים והתקשרות כאמור מהווה תנאי מתלה להשלמת העסקה.

**1. להלן יתוארו עיקרי העסקה:**

הפעילות הנרכשת – שותפות מוגבלת שתוקם על ידי קנדה מלוונת (80%) וגוף מוסדי (20%)<sup>203</sup> (בהתאמה: "הגוף המוסדי" ו-"השותפות המלוונת") תרכוש את פעילות מלוונת בראון הנרכשים (קרי הסכמי השכירות/ניהול, הרכוש הקבוע, השיפוצים במושכר וכיו"ב) וכן תיטול על עצמה את החוב הפיננסי (כהגדרתו להלן). מובהר כי התמורה ואופן תשלומה עודכנו בהמשך ויבוצעו כמפורט בסעיף 4 להלן.

רכישת הקניין הרוחני – קנדה מלוונת תרכוש את הקניין הרוחני כהגדרתו לעיל.

השלמת העסקה מותנית בכך שיתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 3 להלן. רכישת הממכר תתבצע כשהוא נקי וחופשי מחובות עבר בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-1968<sup>204</sup>.

**2. התמורה**

כפוף להתקיימות התנאים המתלים, בתמורה לממכר תשלם קנדה מלוונת ו/או השותפות המלוונת, לפי העניין, תמורה בסך של כ-112.5 מיליון ש"ח, כאשר מובהר כי התמורה ואופן תשלומה עודכנו בהמשך ויבוצעו כמפורט בסעיף 4 להלן. קנדה מלוונת צפויה להפקיד בידי נאמן ערבות בנקאית בשיעור של כ-10% מסכום התמורה במזומן להבטחת התחייבותיה על פי הסדר החוב.

201 כל אחד מהמלוונת מופעל על ידי חברת תפעול ייעודית. שבע מחברות התפעול הייעודיות מוחזקות בבעלות מלאה (100%) על ידי בראון וחברה אחת מוחזקת על ידי בראון ושותף בחלקים שווים (50-50) אשר כפוף להשלמת העסקה, השותפות המלוונת תרכוש את חלקו של השותף במלון האמור כאמור בה"ש 209 להלן. יודגש, כי קנדה מלוונת רוכשת את הפעילות העסקית של החברות הייעודיות ולא את מניות החברות הייעודיות.

202 מספר זה עודכן ל- 521 בהתאם לאמור בסעיף 5 להלן.

203 יצוין, כי הגוף המוסדי הינו בעל מניות (20%) בבראון וחלק מההסכמות בקשר עם הסדר החוב הוסכם בין הצדדים כי השותפות המלוונת תחזק על ידי קנדה מלוונת והגוף המוסדי בשיעורים הנקובים לעיל. למועד זה מתנהל מו"מ בין הגוף המוסדי ובין קנדה מלוונת בקשר עם הסכם השותפות, אשר טרם נחתם, ואשר חתימתו מהווה תנאי מתלה לעסקה.

204 סעיף 34 א: "מכר נכס על ידי בית משפט, לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין, עוברת הבעלות לקונה נקייה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בנכס, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספיי".

### 3. תנאים מתלים

התחייבות קנדה מלוונת כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים להלן:

- 3.1. קבלת פסק דין מבית המשפט המוסמך המאשר את הסדר החוב (ללא כל שינוי מלבד שינויים שאושרו מראש ובכתב על ידי קנדה מלוונת ובראון) ואת ביצוע הסדר החוב בהתאם לחוק. כאמור להלן הסדר החוב אושר ביום 27 בפברואר 2025;
  - 3.2. קבלת אישור הממונה על התחרות לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (אשר התקבל לרבות ביחס לעסקת נתב"ג כאמור בסעיף 4.1 להלן);
  - 3.3. לא ניתן ו/או התקבל צו שיפוטי כלשהו ו/או כל צו ו/או החלטה של גוף ממשלתי אשר לא הוסר או בוטל עד מועד ההשלמה, אשר ימנע ו/או יש בכוחו למנוע ו/או לסכל את ביצוע העסקה מושא הסדר החוב ו/או כדאיותה;
  - 3.4. העברת המוטג בראון ביוון וחברת הניהול ביוון לקנדה מלוונת והתקשרות בהסכמי שכירות וניהול ביחס למלוונת הנוספים. מובהר כי בהתאם למו"מ נכון למועד דוח מיידי זה, התקשרויות אלה אינן כוללות תוספת תמורה;
  - 3.5. חתימת הסכם שותפות עם הגוף המוסדי באשר להקמת השותפות המלוונת (לעניין זה ראה ה"ש 202 לעיל);
  - 3.6. חתימת הסכם עם גוף פיננסי אשר העמיד חלק מן החוב הפיננסי, ביחס להמחאת החוב הפיננסי כלפיו לשותפות המלוונת (עד לסכום הנקוב בהסדר החוב) והסבת הסכם השכירות במלון שלטובתו הועמד חלק מן החוב הפיננסי (כאמור להלן תנאי זה הוסר בעדכון להתחייבות קנדה מלוונת כאמור בסעיף 4 להלן).
- יצוין כי על פי תנאי הסדר החוב, אם במועד ההשלמה לא יהיה בכלל הכספים שינבעו ממקורות הסדר החוב כדי לשרת את חובות נושי הסדר החוב וכן את ההוצאות שינבעו מהעסקה, הסדר החוב יפקע.

### 4. עדכון התחייבות חברת המלוונת

ביום 5 בפברואר 2025 הוסכם בין חברת המלוונת לבין קבוצת בראון על עדכון התחייבות חברת המלוונת כמפורט להלן:

4.1. עדכון התמורה ואופן תשלומה – התמורה תגדל בכ-23.5 מיליון ש"ח (להלן: "תוספת התמורה") באופן שסך התמורה תסתכם לכ-131 מיליון ש"ח<sup>205</sup> בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה המעודכנת"). התמורה המעודכנת תשולם במלואה במזומן במועד ההשלמה (חלף תשלום חלקי במזומן והמחאת חובות כפי שהיה בהתחייבות הראשונה<sup>206</sup>).

סך של כ-20 מיליון ש"ח מתוך תוספת התמורה הינו כנגד רכישת החזקותיה של בראון (50%) בחברה המחזיקה בזכויות להקמת מלון בנתב"ג במתווה של BOT (להלן: "עסקת נתב"ג") אשר תהווה חלק מהפעילות הנרכשת והממכר ותרכש על ידי השותפות המלוונת.

עסקת נתב"ג כפופה לקבלת אישור רשות שדות התעופה (אשר נכון למועד דוח זה טרם התקבל) ואישור רשות התחרות ואישור דירקטוריון החברה הנרכשת, אשר התקבלו. הואיל ועסקת נתב"ג כפופה לאישורים האמורים, חלק מהחזקותיו של הגוף המוסדי (כהגדרתו בסעיף 1 לעיל) בשותפות המלוונת ישמשו כבטוחה לטובת קנדה מלוונת עבור הסכום המשולם בגין עסקת נתב"ג וזאת עד לקבלת האישורים האמורים<sup>207</sup>.

יתרת תוספת התמורה הינה בגין תוספת תמורה להסדר החוב.

4.2. העברת עובדים ברצף זכויות – השותפות המלוונת תקלוט את עובדי הפעילות הנרכשת ברצף זכויות בהתאם ובכפוף למנגנון שנקבע בהסדר.

<sup>205</sup> בעסקה נכלל סך של 10 מ"ש"ח עבור רכישת 50% מחלקו של שותף של בראון באחד מהמלוונת כמפורט בה"ש 226 לעיל כאשר סך של 5 מ"ש"ח ישולמו במועד אישור ההסדר והינו חלק מהתמורה המעודכנת וסך של 5 מ"ש"ח ישולם בחלוף 24 חודשים ממועד אישור ההסדר ואינו כלול בתמורה המעודכנת וישולם ישירות לשותף האמור.

<sup>206</sup> ובהתאם התנאי הקבוע בסעיף 3.6 לעיל יימחק לאור השינוי באופן תשלום התמורה.

<sup>207</sup> ובכל מקרה לא יהיה באי קבלת האישורים האמורים כדי לעכב את הסדר החוב (בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים).

4.3. עדכון המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים – המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הוא עד ליום 20 בפברואר 2025 (חלף 15 בפברואר 2025) וכן הוא המועד האחרון להשלמת העסקה עד ליום 1 במרץ 2025.

ביום 27 בפברואר 2025 אישר ביהמ"ש את הצעת הסדר החוב המתוקנת ובכלל זה את התחייבות קנדה מלוונות המעודכנת כאמור לעיל. נכון למועד דוח זה, הצדדים האריכו את המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים ופועלים להשלמת התנאים שטרם התקבלו (המפורטים בסעיפים 3.3, 3.4, 3.5) וכן קנדה מלוונות בוחנת סוגיות רישוי ביחס לחלק מן המלוונות הכלולים בעסקה.

#### 5. פירוט אודות הפעילות הנרכשת

להלן רשימת מלוונות בראון אשר פעילותם תירכש על ידי השותפות המלוונאית (כפוף להשלמת העסקה)<sup>209208</sup>:

מס' חדרים	שם המלון	עיר	
53	בראון ביץ' האוס	תל אביב	1.
29	וילה בראון TLV	תל אביב	2.
<sup>210</sup> 144	בראון לייטהאוס	תל אביב	3.
200	בראון בובו	תל אביב	4.
46	בראון ממילא JLM	ירושלים	5.
24	וילה בראון במושבה	ירושלים	6.
25	וילה בראון ירושלים	ירושלים	7.

לפרטים נוספים אודות עסקת בראון ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-604-306), 16 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-624678), מיום 6 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-008894) ו-27 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-013479) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

208 פרטים נוספים אודות הסכמי השכירות יפורסמו לאחר ובכפוף להשלמת העסקה.  
 209 מלון תאודור בראון רוטשילד הכולל 34 חדרים נגרע מן העסקה בשל היעדר הסכמה עם בעלי הנכס.  
 210 בנוסף לכך, ביחס ליתרת 80 החדרים במלון, ההתקשרות תהיה (ככל שתהיה) בהסכם שכירות במסגרת עסקת המלוונות הנוספים ואינה כלולה בטבלה זו לעיל.

נכון למועד דוח זה, החברה מנהלת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות 12 מלוונות בישראל ו-3 מלוונות ביוון, ובסה"כ 15- מלוונות, כלהלן:

תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה	מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול	שיעור החזקה האפקטיבי של החברה (%)	שיעור החזקות חברת המלוונות (%)	מס' חדרים	הזכויות במלון (בעלות (לרבות חכירה) <sup>211</sup> / ניהול / שכירות)	שם המלון	עיר	
12 שנים בתוספת תקופת אופציה של 12 שנים נוספות מועד התחלה: 1.2.2020 מועד סיום (כולל אופציה): 31.1.2044	1.8.2020	68.5%	100%	115-כ	ניהול	מלון Play בפרויקט מידטאון <sup>212</sup>	תל-אביב	1.
הסכם השכירות יהיה לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 10 ו-4 שנים (ובסך הכל 24 שנים) מועד התחלה: 1.1.2020 מועד סיום (כולל אופציה): 31.12.2044	1.1.2020	68.5%	100%	123	ניהול ושכירות	גלי כינרת	טבריה	2.
10 שנים + תקופת אופציה של 10 שנים נוספות מועד התחלה: 1.2.2020 מועד סיום (כולל אופציה): 31.1.2040	1.2.2020	68.5%	100%	73	ניהול ושכירות	סוליי	אילת	3.
מוארך אוטומטית אלא אם כן אחד הצדדים מודיע על הפסקת ההסכם	1.7.2022	68.5%	100%	250	ניהול ושכירות	לייק האוס	טבריה	4.
מוארך אוטומטית אלא אם כן אחד הצדדים מודיע על הפסקת ההסכם	1.7.2022	68.5%	100%	-	ניהול ושכירות	מתחם חמי טבריה <sup>213</sup>	טבריה	5.
הסכם השכירות הינו ל- 5 שנים החל מיום 1.11.2020 ועד ליום 31.10.2025	1.11.2020	68.5%	100%	63	ניהול ושכירות	כפר הנופש גונן <sup>214</sup>	גונן	6.
תקופת החכירה עם רמ"י תהא בהתאם להסכם עימה עד לשנת 2042	1.2.2020	68.5%	100%	302	ניהול ובעלות	דניאלים המלח	ים המלח	7.
מועד תחילת שכירות: 1.2.2020 מועד סיום שכירות: 31.01.2033	1.2.2020	68.5%	100%	113	ניהול ושכירות	WEST אשדוד	אשדוד	8.
החברה הינה בעלים של 54 יחידות מתוך 65 יחידות מלוונאות ובעלת הסכמי שכירות ביחס ליתרת היחידות החל מיום 1.2.2020 ועד ליום 31.12.2026	1.2.2020	68.5%	100%	65	ניהול ובעלות	WEST תל אביב	תל אביב	9.
תקופת השכירות תהיה לתקופה של 10 שנים בתוספת שתי תקופות אופציה. הראשונה בת 6 שנים והשנייה כ-5 שנים. מועד התחלה: 1.9.2023 מועד סיום (כולל אופציה): 30.8.2044	01.09.2023	68.5%	100%	34	ניהול ושכירות	PLAY לבונטין	תל אביב	10.
תקופת השכירות תהיה ל-20 שנים ממועד תחילת השכירות.	1.4.2024	68.5%	100%	288	ניהול ושכירות	מלון "שלום"	ירושלים	11.
5 שנים בתוספת שתי תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת מועד התחלה: 1.11.2021 מועד סיום (כולל אופציה): 30.10.2036	1.11.21	68.5%	100%	77	ניהול ושכירות	Play Sea Port	תל אביב	12.
8 שנים מיום מסירת החזקה; אופציה לשכירות נוספת של 8 שנים; אופציה 2 לשכירות נוספת של 8 וחצי נוספים. סה"כ תקופת שכירות של 24 שנים ו 6 חודשים	החל מיום השלמת העבודות	100%	100%	30 (ולאחר השלמת עבודות - כ- 80)	ניהול ושכירות	ורד הגליל	ורד הגליל	13.

<sup>211</sup> חכירה ארוכת טווח, לרוב ממנהל מקרקעי ישראל.

<sup>212</sup> יצוין כי קנדה מלוונות שוכרת (באמצעות חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה) את המלון מהחברה אשר מסווג בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע. לפרטים ראו באור 15 יא. (1) לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>213</sup> מתחם חמי טבריה אשר החברה שוכרת כחלק מסכם השכירות של מלון "לייקהאוס". בנוסף להפעלת המלון במתחם, החברה מפעילה במתחם מרחצאות בריאות, מכללה וכן משכירה מספר שטחים מסחריים.

<sup>214</sup> לפרטים אודות הסכם הרכישה מקיבוץ גונן ראו באור 15 יא. (5) לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה

<sup>215</sup> הן ביחס לניהול והן ביחס לבעלות על הקרקע.

תקופת החכירה / השכירות / הניהול / הפתיחה	מועד רכישת המלון / תחילת השכירות / ניהול	שיעור החזקה האפקטיבי של החברה (%)	שיעור החזקות חברת המלונות (%)	מס' חדרים	הזכויות במלון (בעלות) (לרבות חכירה) / ניהול / שכירות	שם המלון	עיר	
הנכס כיום משמש כשטח מסחרי בכוונת החברה לקדם תב"ע להגדלת הזכויות במגרש לצורך בניית מלון של כ- 300 חדרים לצד שטחי מסחר, חניונים ועוד.	15.8.2022	68.5%	100%	מגרש	(חכירת מרמ"י) בבעלות חברת לאל היס האדום בע"מ אשר נמצאת בבעלות מלאה של החברה	מתחם החמאם	אילת	.14
15 שנים מיום מסירת החזקה; אופציה לשכירות נוספת של 5 שנים; אופציה 2 לשכירות נוספת של 4 שנים ו 11 חודשים. סה"כ תקופת שכירות של 24 שנים ו 11 חודשים	1.5.2025	68.5%	100%	155	ניהול ושכירות	פליי 42 אילת	אילת	.15
החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה	<sup>216</sup> 8.9.2022	61.65%	90%	50	בעלות	Play Theatrou	אתונה	.16
החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה	<sup>217</sup> 8.9.2022	61.65%	90%	7	בעלות	Play Anargyron	אתונה	.17
החזקת המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה	01.08.2023	61.65%	90%	43	בעלות	Play Paros	יוון	.18

### 10.1.3 גילוי כספי מצרפי בנוגע למלונות הקבוצה<sup>218</sup>

<sup>(4)</sup> EBITDAR (באלפי ש"ח)			<sup>(3)</sup> EBITDA (באלפי ש"ח)			<sup>(2)</sup> CAPEX (באלפי ש"ח)			הכנסה יומית ממוצעת לחדר ממוצע <sup>(4)</sup> (ADR)			הכנסות (באלפי ש"ח)			שיעורי תפוסה (בממוצע)		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
55,681	84,837	93,642	24,768	47,616	54,846	10,034 (*)	9,219	8,384	944	895	895	263,084	309,907	291,017	75%	69%	70%

(\*) סווג מחדש

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

### 10.1.4 גילוי מצרפי ל-Same Hotels

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

EBITDA (באלפי ש"ח)			הכנסות (באלפי ש"ח)		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022 (*)	2023	2024	2022 (*)	2023	2024
24,508 (**)	47,199	59,036	262,633 (**)	303,096	273,138

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

(\*\*) סווג מחדש

<sup>216</sup> מועד הרכישה הוא גם מועד השלמת העסקה ומאותו מועד החברה מפעילה את המלון.  
<sup>217</sup> מועד הרכישה הוא גם מועד השלמת העסקה ומאותו מועד החברה מפעילה את המלון.  
<sup>218</sup> יצוין כי בנתוני ההכנסות וה-EBITDA בטבלאות שלהלן, ביחס למלונות המטופלים לפי שיטת השווי המאזני נכללים נתונים לפי חלקה היחסי של החברה במלונות אלו.



**תיאור כללי של הסכמי ניהול/שכירות**

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

התנאים העיקריים של הסכמי השכירות עם שותפות הניהול	
<b>הנכס המושכר</b>	כל שטחי המלון ובכלל זה שטחי החניה (עילית ותחתית) המצויים במתחם המלון וכן שטחים מסחריים ו/או ציבוריים משותפים במלון. בחלק מהנכסים ריהוט, ציוד ומלאי מהווים חלק מן המושכר.
<b>השימוש במושכר</b>	הפעלת מלון בהתאם לאופי הנכס ואופי המלון.
<b>תקופת ההסכם</b>	לרוב תקופה קצובה של בין 5 שנים בתוספת תקופות אופציה וסך של עד 24 שנים (כמפורט בטבלה שבסעיף 10.1.2 לעיל) (להלן: "תקופת השכירות").
<b>אופציה להארכת תקופת ההסכם</b>	ברוב הנכסים קיימת לחברת המלונות אופציה להארכת תקופת השכירות הראשונה שבדרך כלל נעות בין 10 שנים לסך מירבי של עד 24 שנות שכירות (כתלות בתקופת ההסכם המקורי), כפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב על ידי חברת המלונות למשכיר.
<b>ביטול ההסכם</b>	לרוב לא ניתן לבטל את ההסכם במהלך תקופת ההסכם אלא מסיבה מוצדקת כמפורט בהסכמי השכירות.
<b>קח"צ - קרן חידוש ציוד</b>	רוב ההסכמים כוללים מנגנון הפרשה של אחוז מסוים בהכנסות (לרוב כ-2%) לקרן נפרדת לצורך חידוש הציוד במלון במהלך תקופת השכירות. לרוב השליטה בקרן החידוש וההוצאות המשולמות ממנה באחריות חברת המלונות. לעיתים ההחלטות בגין ההוצאות נעשות בשיתוף פעולה עם המשכירים.
<b>דמי שכירות שנתיים קבועים</b>	דמי שכירות שנתיים, צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, אשר משולמים בשנים עשר תשלומים חודשיים שווים או משולמים אחת לרבעון (להלן: "שכירות שנתיים קבועה"). ביחס לדמי השכירות השנתיים הקבועים הקבועה בתקופת האופציה, לעיתים דמי השכירות נותרים כפי שהיו בהסכם המקורי ולעיתים ישנו עדכון בדמי השכירות הקבועים בתקופת האופציה.
<b>דמי שכירות שנתיים משתנים</b>	מעבר לתשלום שכירות שנתיים קבועה, בחלק מהסכמי השכירות תשלם חברת המלונות למשכירה שיעור מסוים ממחזור המכירות הכולל של המלון (ובכלל זה הכנסות מהשכרת חדרי מלון, חדרי ועידה, אולמות וכו', הכנסות ממכירת מזון ומשקאות, הכנסות בגין שירותי תקשורת וכן הכנסות מהשכרת משנה של שטחי חניה, ספא וכו') (להלן: "מחזור מכירות כולל") וזאת מעל מחזור מכירות מסוים. לעיתים, בחלק מהסכמי השכירות של החברה, קיים מנגנון התחשבות שנתי על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.
<b>ביטוחים</b>	באחריות חברת המלונות ועל חשבונה לערוך ביטוחים מקובלים כגון ביטוח בגין נזקי גוף, ונזקים ממוניים בגבולות אחריות בהתאם למקובל בשוק ובהתאם לפעילות המלון. לרוב ביטוח נזקים למבנה ייעשה ע"י בעלי הנכסים ובאחריותם.
<b>שינויים במושכר</b>	חברת המלונות רשאית לבצע על חשבונה שינויים פנימיים במושכר (כגון שדרוג חדריים ושטחים משותפים). שינויים מבניים משמעותיים מחייבים הסכמה מוקדמת בכתב של המשכירה (להלן: "שינויים מוסכמים"). יובהר כי חברת המלונות לא תהיה זכאית לקבל כל תשלום מכל מין וסוג שהוא בגין השיפורים במושכר. בתום תקופת השכירות, בהגדרתה לעיל, חברת המלונות אינה נדרשת להחזיר את המושכר למצבו בטרם השינויים המוסכמים, יחד עם זאת, השוכר רשאי להסיר אביזרי ריהוט הקשורים למלון שנרכשו על ידו לאורך תקופת השכירות. המשכירה רשאית לבצע עבודות בנייה מכל סוג בכפוף להסכמה בכתב של השוכר.
<b>תחזוקה שוטפת ותיקונים</b>	באחריות חברת המלונות ועל חשבונה לתקן ולתחזק את המלון ומערכתיו השוטפות (למעט תיקון ותחזוקת הגג ושלד המבנה, ולעיתים גם מערכות מרכזיות משמעותיות - שהינם באחריות ועל חשבון המשכירה). לרוב תשלומים אלו ישולמו מהקח"צ, ככל וקיים.
<b>העברת זכויות</b>	לרוב הסכמי השכירות לא ניתנים להעברה על ידי השוכר לצד ג' שאינו חברה קשורה ו/או בשליטת השוכר ללא קבלת הסכמת המשכיר. אי הסכמה להעברה כאמור תהא מסיבה מוצדקת בלבד (למשל - היעדר יכולת כלכלית).

**מגבלות חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

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

- (1) חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - הקמת מבנים בישראל, ובכלל כך בתי מלון, כפופה לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, האוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה ובחריגה מההיתר מתוכניות מאושרות לבניה הניתנות על ידי עיריות, רשויות או מועצות מקומיות שבשטחן מצויים המבנים. הקמת מרביתם המוחלט של מלונות הרשת בישראל בוצעה טרם רכישתם על ידי החברה, ובחלק מהסכמי הרכישה ניתנו מצגי המוכרים בין היתר ביחס לקבלת היתרי בניה, אישורים והליכים הקשורים במקרקעין, ואף התחייבות לשאת באחריות ביחס לכל טענה, דרישה או תביעה שעילתה קודמת למועד רכישת הנכס.
- (2) חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 - פעילות בתי מלון בישראל מוסדרת בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 והתקנות שהותקנו מכוחו, בהם מפורטים השירותים הניתנים על ידי בתי מלון, רישויים, סיווגם וכן קבועה החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.

- (3) חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 - הפעלת בית מלון, הפעלת מתקנים בו וכן מכירת מזון ומשקאות משכרים טעונים קבלת רישיון עסק ועמידה בהוראות הדין. בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, והתקנות על-פיו, מתקינות הרשויות המקומיות שבתחומן פועלים בתי המלון, תנאים למתן רישיונות עסק. בהתאם לתנאי ההסכמים במסגרתם שוכרות החברות המוחזקות על ידי החברה את בית המלון או מנהלות אותו, מוסדר אופן הטיפול בקבלת רישיון כאמור, באופן שככלל השוכר הינו הגורם האחראי לקבלת רישיון העסק על שם המלון ובאופן שמנהל המלון פועל כשלוח של בעלי המלון לשם קבלת הרישיון כאמור. כחלק מהדרישות לקבלת חלק מהרישיונות לעיל, נדרשת החברה גם לאישורי כיבוי אש (ובהתאמה לעמידה בתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי-מלון), התשל"ב-1972, ובדרישות רשות הכבאות מכוחן) ולהיתרי רעלים (אותו מנפיק המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, בקשר עם הפעלתן של בריכות שחיה בבתי המלון). בהקשר זה יצוין כי לאחרונה פורסמה הצעה לתיקון חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, שמטרתה הקלת ההליך הבירוקרטי לקבלת רישיון עסק, לפי רמות סיכון של בית העסק. יובהר כי ההצעה כאמור נמצאת בשלבים מקדמיים בלבד, ואין צפי למועד תיקון החוק בפועל.
- (4) בטיחות וגהות - בהתאם לתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996 חלה על בתי מלון החובה להעסיק ממונה בטיחות, במקומות בהם מועסקים בבית המלון מעל חמישים עובדים.
- (5) חוק אזור סחר חופשי אילת - באוגוסט 1985 פורסם חוק אזור סחר חופשי באילת, התשמ"ה-1985, במטרה לסייע בפיתוח אזור אילת, גיוון מקורות תעסוקה באמצעות עידוד יזמות בעיר והגדלה של התיירות הנכנסת לאזור. בהתאם להוראות החוק, נקבע בין היתר כי טובין הנרכשים מעוסק שמחוץ לאזור אילת ע"י עוסק תושב אילת לצורך עסקו באזור אילת חייבים ככלל במע"מ בשיעור אפס, וכי מכירתם של טובין ושירותים המצויים באזור אילת ע"י עוסק תושב אזור אילת לצריכה או לשימוש באזור אילת תהא ככלל פטורה ממע"מ.
- (6) חקיקת הגנת הצרכן - בחודש דצמבר 2010 נכנסו לתוקפן תקנות הגנת הצרכן (ביטול עסקה) התשע"א-2010. חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו קובעות הוראות שונות הנוגעות במישרין לפעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה בתחום ענף המלונאות, כגון איסור הטעייה (לרבות בפרסומת), חובת גילוי, זכויות ביטול של הצרכן, הוראות לגבי מכירות מיוחדות, עסקאות מכר מרחוק (אינטרנט, הזמנות באמצעות הטלפון), רכישות של יחידות נופש וכיו"ב, הרלבנטיות לפעילותן של החברה והחברות המוחזקות על ידה לצורך מכירת אירוח במלונות הקבוצה, לרבות פעילותן השיווקית.
- (7) חקיקה בנושא נגישות - החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, והתקנות שהותקנו על פיו, העוסקות בין היתר, בביצוע התאמות נגישות למלונות החברה והשירותים הניתנים על ידה לאנשים עם מוגבלות.
- (8) חוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957 ביחס לעובדי החברה.
- בנוסף לאמור לעיל, במסגרת פעילותה כפופה החברה להוראות דין רלוונטיות ובכלל כך לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים מלונות החברה בישראל ולדיני המיסוי המוניציפאלי. להערכת החברה, נכון למועד חתימת הדוח עומדות חברות הקבוצה בישראל בהוראות הדין המהותיות החלות עליהן.

#### שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיות

10.1.7

הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים המשפיעים במישרין על תחום זה. כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל", נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום מתאר זה, לא הייתה השפעה מהותית למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה המלונאית ביחס לשנת 2024 לאור היות מלונות החברה בתפוסה גבוהה בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה במהלך שנת 2024 והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאת עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. נכון לחודש דצמבר 2024 התפנו מרבית המפונים ונכון למועד פרסום דוח זה החברה המלונאית טרם יכולה להעריך את השפעות אלה על תוצאות הפעילות. יחד עם זאת, התמשכות ו/או החרפת מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על ענף התיירות בכללותו (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ), לרבות ביטול ו/או השבת קווי טיסה לישראל, 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.

הרחבת הפעילות המלונאית ליוון

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

הצדדים יהיו שותפים בפעילות המלונאית ביוון על בסיס העקרונות אשר סוכמו ביניהם. פעילות הצדדים תעשה באמצעות חברה בבעלות משותפת אשר התאגדה על-ידי הצדדים ביוון ("החברה המשותפת") ומחזקת על ידם בשיעורים הבאים: 90% מהון המניות מוחזק על-ידי ישראל קנדה מלונאות באמצעות חברה קפריסאית, ו- 10% מהון המניות מוחזק על-ידי צד ג'. בנוסף, הצדדים יפעלו באמצעות החברה המשותפת על מנת להרחיב את הפעילות המשותפת ביניהם בכל הקשור לרכישה, ייזום והפעלה של בתי מלון ביוון. בהתאם להסכמות הצדדים, כלל ההחלטות בגין הרחבת הפעילות והפעלת המלונאות נלקחים על ידי ישראל קנדה מלונאות. בטבלה המפורטת בתחילת הפרק מפורטים המלונות אשר נרכשו על ידי החברה המשותפת ואשר עתידים להתרחב עם ובכפוף להשלמת עסקת בראון.

התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות של

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

השוקים העיקריים של תחום הפעילות המלונות בישראל הינם תיירות נכנסת ותיירות פנים. בשנת 2023 ועד פרוץ מלחמת חרבות ברזל ביום 7 באוקטובר 2023, נכנסו לישראל כ-3 מיליון תיירים. מדובר בעלייה של כ-12.5% ביחס לשנת 2022 (2.67 מיליון כניסות תיירים) וירידה של כ-34% ביחס לשנת 2019, טרום הקורונה, שהייתה שנת שיא בתיירות הנכנסת לישראל עם 4.5 מיליון תיירים. יחד עם זאת, החל ממועד פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023, חלה ירידה חדה בכניסות התיירים לישראל. כפועל יוצא, מספר לינות התיירים ירד באופן משמעותי החל מהרבעון הרביעי של שנת 2023 ועד חודש דצמבר 2024.

לפי נתוני הלמ"ס, בשנת 2024 נרשמו כ-1.9 מיליון לינות תיירים, ירידה של 76% לעומת 2023 ו-85% לעומת 2019, טרום הקורונה. מנגד, לינות הישראלים עלו ל-20.6 מיליון, עלייה של כ-12% לעומת 2023 ו-51% לעומת 2019. העלייה נובעת בעיקר מלינות המפונים ששהו במלונות במהלך שנת 2024.

בשנת 2024, תחום המלונאות ביוון חווה שינויים משמעותיים במאפייני הלקוחות, הנובעים בעיקר מעלייה ניכרת בתיירות הנכנסת. בין החודשים ינואר - מאי 2024, נרשמה עלייה של 12.4% בכניסות תיירים דרך נמלי התעופה, בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023. נמל התעופה של אתונה הציג גידול בולט של כ-16.4% בתקופה זו. העלייה בתיירות הביאה לשינויים במאפייני הלקוחות, ובכללם גידול בתיירות חורף: בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024, נרשמה עלייה של 18.7% בכניסות תיירים לעומת 2023; העדפה לחוויות מגוונות: יוון השקיעה בפיתוח מגזרים חדשים כמו תיירות הררית, מסלולי הליכה ואתרי סקי, במטרה למשוך מבקרים המחפשים פעילויות טבע וחוויות שונות מעבר לחופשות החוף המסורתיות, דבר שהביא לגידול בתיירות החורף. מגמות אלו מצביעות על שינוי במאפייני הלקוחות, המחפשים כיום חוויות מגוונות, קיימות ופעילויות לאורך כל השנה, מה שמוביל את ענף המלונאות ביוון להתאים את עצמו לצרכים המשתנים של התיירים.

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

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

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם  
להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בענף המלונאות בישראל הינם כדלהלן:

- (1) מיקום המלון - מיקום אטרקטיבי המקנה לבית המלון יתרון על פני מלונות אחרים המצויים באזור;
- (2) שירות לקוחות מצוין, הענקת חוויית אירוח ברמה גבוהה, מיתוג ובידול של המלונות, בין היתר, תוך שמירה על איכות המזון המוגש במלונות, יצירת מגוון שירותים ללקוחות, לרבות הפקות בידור ברמה רשתית ומקומית וקיום שיתופי פעולה;
- (3) עיצוב המלון - השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזק את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלונאות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד;
- (4) ניסיון עשיר וידע רב בניהול המלונות תוך שימת דגש על ניהול קפדני של תשומות והוצאות;
- (5) תחזוקה ניקיון ושירות - תחזוקה ושירות ברמה גבוהה מקנים לבית המלון את המוניטין הדרוש לו לצורך פעילותו כמלון ברמה גבוהה ולצורך שמירה על האטרקטיביות של המלון; איכות אזור הלווי, החדרים וחדרי האוכל המתבטאת, בין היתר, בגודל, ברמת בניה וגימור איכותיים במיוחד;
- (6) מגוון שירותים ללקוחות;
- (7) כוח אדם איכותי - איתור והכשרת כח אדם מיומן ואיכותי;
- (8) ביצוע פעולות שיווק ופרסום וחיזוק יכולות מכירה רשתית עצמאית, ובכלל זאת תפעול מערך מקוון של מכירה מחד ושל שימור וחוג לקוחות מאידך;
- (9) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסים מגוונים המאפשרות השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלונות, ניהולם ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזוקה שוטפת של מלונות וכוח אדם לביצוע תחזוקה זו;
- (10) איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות לרכישה/שכירות/ניהול מלונות.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

#### חסמי כניסה

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

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

#### חסמי יציאה

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

תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים"; למשל, באמצעות אתר Airbnb) באופן המהווה גורם תחרותי עבור מלונות בכלל ומלונות החברה בפרט, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי

לחוויה המלונאית המוצעת על ידי החברה, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחווית השירות. בנוסף לכך, בשנים האחרונות מתחזקים תחום האכסניות ("Hostels") כמוצר תחליפי וזול למלונות עבור צעירים.

#### מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

10.1.14

לפרטים ראו סעיף 10.7 להלן.

#### מוצרים ושירותים

10.2

שירותי אירוח, שירותי הסעדה, אירוח אירועים, שרותי ספא, ספורט ימי והשכרות משנה.

#### פילוח הכנסות ורווחיות

10.3

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

להלן פילוח הכנסות לשנים 2022, 2023 ו-2024 (אלפי ש"ח):

2022	2023	2024	פילוח הכנסות
182,040	203,147	188,909	הכנסות חדרים
61,905	82,177	74,818	הכנסות מזון ומשקאות
17,103	23,668	26,445	הכנסות אחרות (*)
<b>261,048</b>	<b>308,992</b>	<b>290,172</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) כולל דמי ניהול

#### לקוחות

10.4

#### מלונות בישראל

לקוחות מלונות החברה בישראל נחלקים ככלל ללקוחות ישראלים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לקוחות החברה מגיעים למלונות דרך ערוצי שיווק עקיפים (כגון אתרים יעודיים כגון בוקינג, סוכני נסיעות ועוד).

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

הכנסות מלקוחות תיירים (באלפי ש"ח)			הכנסות מלקוחות מקומיים (באלפי ש"ח)		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024	2022	2023	2024
50,850	56,325	15,615	184,843	205,008	234,635

(\*) לא כולל הכנסות שאינן מיוחסות לסוגי הלקוחות: מקומיים/תיירים. (כגון: הכנסות ספא ובריכה, ארוחות של ימי כיף וכו')

## מלונות יוון

לקוחות מלונות החברה ביוון נחלקים ככלל ללקוחות מקומיים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לקוחות החברה מגיעים למלונות דרך ערוצי שיווק עקיפים (כגון אתרים יעודיים כגון בוקינג, סוכני נסיעות ועוד).

### שיווק

10.5

השיווק מבוצע באמצעות ערוצי שיווק ישירים ועקיפים כגון סוכני נסיעות, אתרים ייעודיים באינטרנט כגון בוקינג ואקספדיה, שיתופי פעולה עם כרטיסי אשראי לביצוע הזמנות במלונות, שתף עם מועדוני לקוחות שונים וכן באמצעות קידום כנסים ונופשים במלונות החברה. בנוסף, החברה פועלת בערוצי שיווק באמצעות רשתות חברתיות - במגמה לשמור על קשר עם קהל לקוחותיה ובכדי לפתח את תדמית החברה, החברה פעילה ברשתות חברתיות כגון Instagram, Facebook, כאשר החברה מקדמת את הפעילות ברשתות החברתיות וממשיכה לעקוב אחר השינויים המהירים בתחום זה. כן מפעילה החברה משרד יחסי ציבור בישראל, ובד בבד מקדמת את יחסי הציבור שלה בעזרת אנשים שעוסקים בנושא ברמת הרשת והמלון. החל משנת 2021, הוקם מערך השיווק של חברת המלונות – מרכז הזמנות, אתר ומועדון לקוחות. באמצעות כלים אלו הצמיחה החברה את ההכנסות משיווק ישיר לבודדים וקבוצות, דבר אשר הביא לעלייה בהכנסות וקיטון בתשלום עמלות לצדדי ג'. כמו כן, החל משנת 2022 חברת המלונות המשיכה לקדם את תהליך מיתוג המלונות לפי מספר קטגוריות מתוך מטרה לאחד את מותגי חברת המלונות השונים.

### צבר הזמנות

10.6

אופי פעילות החברה מאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים ולכן אין לחברה צבר הזמנות מחייב.

### תחרות

10.7

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

למיטב ידיעת החברה, המתחרים העיקריים של החברה בישראל הם רשתות בתי מלון ישראליות כגון: רשת ישראל, רשת פתאל, רשת VERT, מלונות דן ועוד. בנוסף, נפתחו מספר מלונות בוטיק יוקרתיים המוסיפים אף הם לתחרות על הקהל העסקי והתיירותי.

החברה מתמודדת עם התחרות בענף, בין היתר, ע"י שמירה על רמת שירות גבוהה במלונותיה ושיפור מתמיד של שירותי החברה ופיתוח המוניטין שלה, לרבות שיפור ושדרוג בתי המלון הקיימים באמצעות שיפוץ של החדרים והשטחים הציבוריים.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2024 נרשמו בישראל כ- 22.6 מיליוני לינות בבתי המלון, מהן כ- 1.9 מיליוני לינות תיירים וכ- 20.7 מיליוני לינות ישראלים. חלקה של החברה מסך הלינות האמור לעיל הוא בשיעור של כ- 1.5% מלינות התיירים וכ- 2.8% מלינות הישראלים.

מלונות החברה ביוון (אתונה ופארוס) ממוקמים במקומות אסטרטגיים ומרכזיים. התחרות העיקרית כיום הינה מלונות אחרים של רשתות מקומיות או בינלאומיות שהינם ברמתם של מלונות החברה או ברמה דומה להם והמצויים באזור הגיאוגרפי של המלון. כחלק מהאסטרטגיה השיווקית של החברה, המלונות ביוון משווקים גם על ידי סוכני נסיעות ישראלים לקהל הישראלי.

## חלק החברה בשוק בישראל

חלק החברה	סה"כ חזרים בישראל	סה"כ חזרי החברה	מצבת חזרים
2.6%	58,000	1,532	2024
2.8%	54,500	1,532	2023
2.1%	57,291	1,210	2022

### עונתיות

10.8

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

### יעדים וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

10.9

במקביל להשלמת עסקת בראון ומיזוג הפעילות, החברה תשאף להגדיל ולהרחיב את תחום הפעילות על ידי איתור של עסקאות פוטנציאליות לצורך צמיחה אורגנית ואסטרטגית, תוך התאמת פעילות החברה למצב הבטחוני וסיומה/ המשכה של מלחמת חרבות ברזל.

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

### גורמי סיכון

10.10

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

## 11. תחום "אחרים" .11

### 11.1 ניהול וייזום קבוצות רכישה

בעבר החברה הייתה גורם מוביל בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה<sup>219</sup>. נכון למועד דוח זה, ניהול וייזום קבוצות רכישה אינו עולה לכדי תחום פעילות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ואינו מגזר בר דיווח. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת את שתי קבוצות הרכישה בפרויקט עתלית אשר נמצאות בשלב ביצוע של הפרויקט. לפרטים אודות ההכנסות הצפויות מהפרויקט ראו סעיף 6.3.2.3 לעיל.

### 11.2 דיור מוגן

#### 11.2.1

ביום 15 במרץ 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה החברה, באמצעות חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 80% ועל ידי צדדים שלישיים בשיעור של 20%<sup>220</sup> (להלן: "חברת הדיור מוגן"), עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת"), בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין<sup>221</sup> בכפר שמריהו עליהם פועל בית דיור מוגן ("מועדון נווה אביב") (להלן: "ההסכם", "המקרקעין" ו-"בית הדיור המוגן", בהתאמה; המקרקעין ובית הדיור המוגן יקראן להלן ביחד: "הנכס"). בתמורה לרכישת המקרקעין שילמה חברת הדיור מוגן למוכרת סך של 125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה. כניסתו לתוקף של ההסכם ומסירת החזקה במקרקעין היו כפופים לקבלת אישור הממונה על בתי הדיור המוגן, אשר התקבל ביום 3 במאי 2022 (לעיל ולהלן: "התנאי המתלה"). עד ליום 5 בדצמבר 2022 שולמה מלוא התמורה בגין המקרקעין והעסקה הושלמה. חברת הדיור מוגן נכנסה בנעלי המוכרת בכל הקשור להפעלת בית הדיור המוגן, וזאת החל מיום 1 ביולי 2022. יצוין, כי כמנכ"ל חברת הדיור המוגן מכהן מר יורם בן פורת.

#### פרטים אודות בית הדיור המוגן:

בית הדיור המוגן מעמיד לרשות הדיירים יחידות דיור ובנוסף לכך שירותים הכוללים ארוחות, שירות רפואי ופעילות תרבותית וחברתית. נכון למועד פרסום הדוח, בית הדיור המוגן בכפר שמריהו נמצא בעבודות להכשרת 87 יח"ד וכן 6 יח"ד נוספות (מחלקת מדיקל / החלמה) הכוללות 11 מיטות. הפעילות הקיימת, נכון למועד זה, בבית הדיור המוגן אינה מהותית לחברה.

בחודש ספטמבר 2022, החלה חברת הדיור המוגן בעבודות השיפוץ והשדרוג של בית הדיור המוגן ואשר במסגרתן, שופצו וחודשו כלל יחידות הדיור הקיימות ונוספו יחידות דיור נוספות (ובהתאם גדל שטחן של יחידות הדיור המוצעות בבית) כך שלאחר השיפוץ יכלול בית הדיור המוגן 87 יחידות דיור חדשות, אשר יתאפיינו ברמת גימור גבוהה (להלן: "יחידות הדיור החדשות"). כמו כן, במסגרת השיפוץ מחודשים כל המתקנים המשותפים הקיימים בבית ומוקמים מתקנים משותפים חדשים כגון: מועדון כושר, ספרייה, חדרי חוגים, מטבח וחדר אוכל.

נכון למועד הדוח, בית הדיור המוגן מאכלס 12 יחידות דיור (לרבות 6 יח"ד מדיקל) ויחד עם זאת נמצא תחת שיפוץ ושדרוג נרחב הכולל את רוב חלקי בית הדיור המוגן אשר צפוי להסתיים ברבעון השני לשנת 2025. בכונת חברת הדיור המוגן לפתוח את בית הדיור המוגן לקליטת דיירים נוספים במהלך שנת 2025 (להלן: "מועד הפתיחה").

219 קבוצת רכישה הינה פרויקט אשר הרוכשים של יחידות המשרדים ו/או יחידות המסחר הינם הזמים של הפרויקט אשר מתקשרים בהסכמי שיתוף ביניהם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כזמים בפרויקט (לרבות באמצעות נציגות) בהתאם לחלקם היחסי של כל רוכש יחידה בפרויקט. במסגרת ארגון קבוצת רכישה החברה זכאית לדמי ארגון ו/או סיחור בגין גיבוש קבוצת הרכישה וכן לדמי ניהול בגין ניהול קבוצת הרכישה לאורך חיי הפרויקט. לרוב החלק העיקרי של דמי הארגון ו/או סיחור משולמים למארגן קבוצת הרכישה במועד גיבוש קבוצת הרכישה ויתר דמי הניהול נפרסים במהלך חיי הפרויקט כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים שנוהלו על ידי החברה במסגרת של קבוצות הרכישה, החברה נמנית על חברי קבוצת הרכישה ומחזיקה בכספי נדל"ן להשקעה כמפורט בתחום הנדל"ן המניב.

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

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



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

### חברת ניהול מבית ישראל קנדה - CITY HALL

11.3

במהלך שנת 2022 החלה החברה בהקמת זרוע פעילות חדשה בחברה שתעסוק בניהול הנכסים של החברה ונכסים הנמכרים על ידי החברה על מנת לשמר את ערך הנכסים ואת ערך המותג באופן המשיא את ערך הנכסים (הן של החברה והן הנכסים הנמכרים ללקוחות קצה). פעילות חברת הניהול סינרגטית לפעילות החברה ותורמת לשמירת מוניטין החברה לאורך זמן שכן ניהול הפרויקטים ברמה גבוהה שומר על מיתוגם ומשליך גם על הפרויקטים שבבנייה. יתרה מכך, חברת הניהול מעורבת כבר בשלב תכנון הפרויקט על מנת להבטיח ניהול אפקטיבי ואיכותי לדיירי הפרויקט. בתוך פעילות חברת הניהול נמצאת גם פעילות ניהול חניונים.

נכון למועד הדו"ח חברת הניהול מנהלת את פרויקט "אחד העם" שנבנה על ידי החברה, בניין משרדים בהרצליה פיתוח, שטחים מסחריים וכן מספר חניונים אשר הינם בבעלות החברה.

בשלב זה פעילות חברת הניהול אינה מהותית לפעילות החברה.

## חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

11.א'.

### רכוש קבוע ומשרדי החברה

משרדי החברה ממוקמים בקומת המשרדים שבבעלותה בפרויקט Sea Veiv, הרצליה (פרויקט שנבנה על ידי החברה ושותף) והם מסווגים כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של החברה, כאשר חלק מקומת המשרדים מושכר לבעלי השליטה כמפורט בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שווי הרכוש הקבוע בקומת המשרדים האמורה מסתכם לסך של כ-26 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה שוכרת שטחי משרדים נוספים באותו פרויקט מגורם צד ג' שאינו קשור לחברה.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 10.1.1 לעיל, חברת המלונאות שוכרת מחברת מידטאון בע"מ, חברה נכדה המוחזקת בשיעור אחזקה של כ-81% בשרשור, כ-4,350 מ"ר מהשטח המסחרי בפרויקט מידטאון עליו הוקם מלון וזאת כנגד דמי שכירות חודשיים בהתאם לכך סווגו שטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים בסכום של כ-122 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 10 לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

12.

### הון אנושי

- 12.1 נכון למועד זה, לחברה אין התחייבויות מהותיות בשל סיום יחסי עובד-מעביד.
- 12.2 לפרטים אודות מצבת הדירקטורים של החברה ומצבת נושאי משרה בכירה של החברה ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות הסכמי ניהול עם כל אחד מה"ה אסף סוכמאיר וברק רוזן ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.
- 12.3 להלן פרטים אודות מצבת כוח האדם של החברה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024:

מחלקה	ליום 31.12.2024	31.12.2023 *
יו"ר, מנכ"ל, משנה למנכ"ל	3	4
שיווק	11	9
כספים	11	11
הנדסה	5	4
משפטי	4	2
פיתוח עיסקי	3	2
נכסים מניבים, ניהול נכסין	10	8
מלונאות (מטה)	26	19
דיר מוגן	19	3
אדמיניסטרציה, תפעול, כ"א ומיחשוב	12	13
<b>סה"כ</b>	<b>104</b>	<b>75</b>

\* לא נכללו עובדים שהיו בחל"ת ביום 31.12.2023

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

12.4

### מדיניות תגמול

ביום 2 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול חדשה לחברה (אשר תהא בתוקף עד תום 3 שנים ממועד אישורה). לפרטים נוספים לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול ראה דיווחים מיידיים מיום 23 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא 01-017314-2023) ומיום 5 במרץ 2023 (מס' אסמכתא 01-019843-2023) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

12.5

### נותני שירותים

החברה מתקשרת, מעת לעת, עם צדדים שלישיים (להלן: "מתווכים") לצורך איתור עסקאות נדל"ן עבור החברה. בין החברה לבין המתווכים לא מתקיימים יחסי עובד מעביד והחברה נוהגת לשלם למתווכים אלו

סכומים המבוססים על עסקאות בפועל שמתווכים אלו מאתרים ו/או מבצעים עבור החברה. הסכומים אשר משולמים למתווכים, אינם מהותיים ביחס להיקף הפעילות של החברה וביחס להיקף העסקאות הספציפיות.

### תלות

12.6

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

### ספקים

.13

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

### הון חוזר

.14

ליום 31 בדצמבר 2024, על פי דוחותיה המאוחדים של החברה, קיים עודף בהון החוזר בסך של כ-490 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החוזר של כ-25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023:

סך הכל (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (מיליוני ש"ח)	
2,693	(1,599)	4,292	נכסים שוטפים
2,578	(1,224)	3,802	התחייבויות שוטפות
115	(375)	490	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

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

## מימון, אשראי והשקעות שוטפות

15.

### מקורות מימון

15.1

להלן פירוט מקורות המימון של הקבוצה :

סה"כ סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר		זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת %		
תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים							
4,655,526	ל.ר.	6.11%	2,858,857	ל.ר.	6.11%	1,796,669	מתאגידים בנקאיים
212,782	ל.ר.	3.96%	8,089	ל.ר.	3.96%	204,693	מוסדות פיננסיים ואחרים
4,868,309	--	--	2,866,946	--	--	2,001,362	סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
אגרות חוב							
19,632	5.13%	4.71%	19,632	5.13%	4.71%	--	אגרות חוב (סדרה ו')
770,895	4.26%	3.91%	249,469	4.26%	3.91%	521,426	אגרות חוב (סדרה ז')
534,241	6.76%	6.83%	--	6.76%	6.83%	534,241	אגרות חוב (סדרה ח')
1,324,768	--	--	269,101	--	--	1,055,667	סה"כ אגרות חוב
6,193,077	--	--	3,136,047	--	--	3,057,029	סה"כ מימון חיצוני
2,485,995	--	--	--	--	--	2,485,995	הון עצמי (ליום 31.12.2024)
976,393	--	--	--	--	--	976,393	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,655,465	--	--	--	--	--	--	סה"כ מקורות מימון והון עצמי

### אגרות חוב

15.2

נכון למועד הדוח, לחברה 3 סדרות של אגרות חוב, סדרות ו' עד ח'. לפרטים אודותיהן ראה סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

### הלוואות מהותיות<sup>222</sup>

15.3

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה סולו אין הלוואות מהותיות (למעט אגרות החוב כמפורט להלן). בנוסף לחברה סולו יש הלוואה לא מהותית בסך כולל של כ- 17 מיליוני ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה שתי הלוואות מהותיות בסך כולל של כ- 1,935 מיליוני ש"ח ו- 113 הלוואות לא מהותיות בסך 2,915 מיליוני ש"ח<sup>223</sup>.

15.3.1

בנוסף, החברה התחייבה כלפי בנק מקומי אשר העמיד הלוואות לחברה ולחברות מוחזקות של החברה בסכום כולל של כ- 2,549 מיליון ש"ח, לעמידה בהתחייבויות אשר עיקריהן המפורטות להלן<sup>224</sup>:

15.3.2

הערות	עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2024 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות
הבדיקה תעשה על בסיס הדוחות הרבעוניים/שנתיים, סולו או מאוחד (לפי העניין); אי עמידה באמות המידה המפורטות	ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 2,468 מיליון ש"ח	סכום ההון העצמי המאוחד <sup>225</sup> של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 1,200 מיליון ש"ח.

<sup>222</sup> כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024 (להלן: "עמדת אשראי בר דיווח"). לעניין זה יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הלוואות המפורטות להלן הינן הלוואות מהותיות (כהגדרתן בעמדת אשראי בר דיווח): (א) הלוואה שהועמדה לפרויקט Rainbow "שדה דב" כמפורט בסעיף 8.10.5 לעיל; (ב) הלוואה שהועמדה לפרויקט מידטאון, ירושלים, כמפורט בסעיף 8.12.5 לעיל.

222

חברות כלולות נלקחו לפי חלק החברה בהלוואה.

223

<sup>224</sup> ביום 10 באוקטובר 2024 התקשרו החברה והבנק בהסכם המעדכן את התחייבויות החברה כלפי הבנק. לפרטים אודות ההתחייבויות הקודמות ראו דיווח מידי מיום 13 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 610154-01-2024) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

224

<sup>225</sup> "הון עצמי מאוחד" לעניין זה משמעו - ההון העצמי של החברה, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (לשעבר זכויות מיעוט), כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים.

225

התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות	עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2024 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)	הערות
ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 2,486 מיליון ש"ח; סך מאזן מאוחד: 10,956 מיליון ש"ח; יחס: 22.7%	במשך 2 רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי
יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-37.5%	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 2,486 מיליון ש"ח; סך מאזן סולו: 3,968 מיליון ש"ח; יחס: 63%	
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).	הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 2,486 מיליון ש"ח; סך מאזן מאוחד: 3,143 מיליון ש"ח; יחס: 28.7%	
התחייבות לאי שינוי שליטה באופן שה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי השליטה בחברה	---	"שליטה" לעניין זה – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968
התחייבות לאי ביצוע מיזוג ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב	---	התחייבות כאמור תחול הן לגבי מיזוג ע"פ החלק השמיני או התשיעי לחוק החברות, תשנ"ט-1999 והן לגבי כל פעולה אשר תוצאתה רכישת עיקר נכסי החברה כהגדרת המונח בכתב ההתחייבות
מגבלה על חלוקת דיבידנד	---	ראה סעיף 3.3 לעיל
התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסי החברה, כולם או מקצתם, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב	---	---

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום דוח זה, החברה וחברות הבנות עומדות בכל המגבלות החלות עליהן.

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

15.3.3

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

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

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלוויי בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המייד במועד של הלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), ומבלי שהדבר מחייב, במקרה של אי עמידת התאגיד הלוויי בעילה הלא פיננסית, הבנק המלווה והתאגיד מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים ואין באמור כדי לגרום

מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

15.4 נכון למועד פרסום הדוח לחברה, לחברות בנות מסגרות אשראי (להלן: "מסגרות אשראי") בסך של כ-167 מיליון ש"ח שאינה מנוצלת (כולל מסגרות לפרויקטים)<sup>226</sup>.

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

### 15.6 לתאגיד מספר הלוואות בריבית משתנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 יתרת ההלוואות של התאגיד בריבית משתנה ממוסדות בנקאים והלוואות מאחרים מסתכם לסך של כ- 4,085 מיליון ש"ח וכ- 3,797 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה למועד הדוח (במיליוני ש"ח)	שיעור סמוך למועד הדוח	ריבית	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)	טווח ליום 31 בדצמבר 2024	ריבית	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)	טווח ליום 31 בדצמבר 2023
שקל	3,984	6.2%		4,085	-6.15% / 7.85%		3,797	-5.83% / 8.35%

### 15.7 דירוג

החברה ואגרות החוב סדרות ו' עד ח' של החברה מדורגות על ידי על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") וזאת החל מיום 20 במאי 2024.

להלן היסטוריית הדירוגים:

מועד	שם החברה המדרגת	נשוא הדירוג	הדירוג
20 במאי 2024	מעלות	חברה ואגרות החוב סדרות ו' עד ז'	ilA- באופק יציב
4 ביוני 2024	מעלות	אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח	ilA- באופק יציב
23 ביוני 2024	מעלות	אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח	ilA- באופק יציב
4 בדצמבר 2024	מעלות	הרחבת אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח	ilA- באופק יציב
5 בדצמבר 2024	מעלות	הרחבת אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח	ilA- באופק יציב

### 16. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה באור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

מסגרות בחברות כלולות נלקחו לפי חלק החברה.

## הליכים משפטיים

17.

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

## סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

18.

כחלק מניהול הסיכונים הכולל של עסקיה, החברה מכירה בחשיבות זיהוי, הערכה וניהול סיכוני סביבה ואקלים, אשר משמשת כלי אסטרטגי לקבלת החלטות, גיבוש תוכניות להפחתת סיכונים והגברת מוכנות של החברה להתמודדות עם סיכונים סביבתיים, בין היתר, במטרה להבטיח עמידה בהוראות הדין ולמזער סיכונים סביבתיים העלולים לנבוע מפעילותה או העלולים לפגוע בפעילותה. לשם כך, החברה מסתייעת ביועצים מקצועיים המלווים את תהליכי התכנון, הבנייה וניהול הנכסים הקיימים.

בין יתר התנאים לקבלת היתרי חפירה ודיפון והיתרי בניה, בקשר עם הפרויקטים שבהם מעורבת החברה בתחום ייזום וניהול פרויקטים לבניה ובתחום ניהול קבוצות רכישה, על מגישי הבקשות להיתרים האמורים, עליהם נמנית, בחלק מהפרויקטים, החברה (לרבות באמצעות חברות בנות), להתחייב לשמירה על דיני איכות הסביבה, הן בשלב הבניה והן בשלב השימוש בנכס. בנוסף, במקרה בו מדובר בנכס מסחרי, ייתכן ויידרשו תנאים הקשורים בשמירה על הסביבה כחלק מהתנאים לקבלת רישיון עסק.

בנוסף, בשנים האחרונות גופים ממשלתיים ורשויות מקומיות הגבירו את פעולות הפיקוח והאכיפה באתרי בנייה, ולהערכת החברה מגמה זו צפויה להימשך גם בשנים הקרובות. לצורך עמידה בדרישות הרגולטוריות ובהיתרי הבניה ולמזער את הסיכונים הסביבתיים, החברה משקיעה משאבים משמעותיים, לרבות התקשרות עם יועצי איכות הסביבה לכל פרויקט, גם ללא דרישה רגולטורית וזאת על מנת להבטיח בחינה סביבתית מעמיקה ומקיפה.

במהלך שנת 2024, התמקדה החברה בהערכת סיכוני אקלים, תוך מיפוי שני סוגי סיכונים מרכזיים. סיכונים פיזיים, המייצגים את ההשפעות הישירות של שינויי האקלים על פעילות החברה (כגון עלייה בתדירות ובעוצמת אירועי מזג אוויר קיצוני, שריפות והצפות) וסיכוני מעבר, הנובעים משינויים רגולטוריים, טכנולוגיים ושינויים בשוק כחלק מהמעבר לכלכלה דלת פחמן לרבות יישום מס פחמן, דרישות גילוי ודיווח, שינויים בתפיסות השוק, והטמעת תהליכים ומערכות חסכוניות באנרגיה בפרויקטים.

תהליך הערכת הסיכונים כלל שלושה שלבים מרכזיים. ראשית, זיהוי ראשוני של סיכונים באמצעות סקירת סיכונים פוטנציאליים בקרב חברות נדל"ן עמיתות, ניתוח פרסומים מקצועיים בתחום ודיונים עם גורמי הנהלה רלוונטיים. שנית, סינון ואפיון סיכוני המפתח מתוך רשימת הסיכונים הפוטנציאליים. ולבסוף נבחנו דרכי פעולה להפחתת סיכונים והתמודדות עמם. בהתאם לממצאי הסקירה, נמצא כי הסיכונים שזוהו אינם בעלי השפעה מהותית על פעילות החברה.

נושאי סביבה ואקלים בחברה מנוהלים על ידי חברי הנהלה, לפי תחום עיסוקם: המשנה למנכ"ל אמון על ריכוז הנושאים ותכלולם לרבות דיווח וגילוי, היועצת המשפטית ומזכירת החברה אמונה על היבטי ממשל תאגידי, ציות ורגולציה, וסמנכ"ל הנדסה אמון על ניהול הנושאים בפרויקטים השונים ובעבודה מול קבלני הביצוע. במידת הצורך, מעורבים גורמים נוספים בהנהלת החברה.

החברה אימצה מדיניות פרסום של דוח סביבה, חברה וממשל (ESG) ובשנת 2024 פורסם הדוח השלישי של החברה באתר החברה.

החברה צפויה להמשיך בתהליך תיקוף הסיכונים ובחינת השפעתם במהלך שנת 2025, תוך עדכון הערכת הסיכונים בהתאם לצורך.

## אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

19.

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

## יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדליין במדינת ישראל בלבד, כמפורט להלן<sup>227</sup>:

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

ביום 27 באפריל 2021 דירקטוריון החברה דן בהצעות השקעה בתאגידי חדשנות בהיקפים לא מהותיים לחברה. לאחר שהתקיים דיון בדירקטוריון החברה, חברי הדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי השקעה בחדשנות משתלבת וסינרגטית לפעילות החברה וכחברה מובילה בתחום הנדליין בישראל שלה ניסיון רב שנים, השקעה בחדשנות הינה נכונה ולטובת החברה ובכך למעשה אישר את עדכון האסטרטגיה של החברה. התקשרויות החברה בעסקאות השקעה בחדשנות תבוצענה על ידי תאגיד ההשקעות ובאופן שהחברה תשקיע (באמצעות תאגיד ההשקעות) בתאגידי חדשנות בהשקעה כוללת שלא תעלה על סך של 2% מסך הנכסים של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו טרם ביצוע ההשקעה (להלן: "תקרת ההשקעה"), ובשים לב להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה שההשקעה בנדליין תהווה את עיקר הפעילות של החברה. כן יצוין, כי דירקטוריון החברה יהא רשאי לעדכן את תקרת ההשקעה בשים לב להתחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 באפריל 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-072525) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. בשנים 2023-2024 החברה לא ביצעה השקעות חדשות בתאגידי חדשנות והיקף ההשקעות הכולל של החברה הינו זניח.

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

ביום 8 בספטמבר 2022 וכתוצאה מכך שדירקטוריון חברת המלונאות עדכן את האסטרטגיה של חברת המלונאות, אישר דירקטוריון החברה, כחברה שפעילה בין השאר באמצעות חברות בנות (החברה ביחד עם חברות הבנות תיקרא להלן יחד: "הקבוצה") את עדכון האסטרטגיה של הקבוצה, באופן שתחום המלונאות של החברה בלבד<sup>228</sup>, הפועל באמצעות חברת הבת ישראל קנדה מלונאות בע"מ, יורחב גם ליוון (בנוסף לישראל).

בקשר עם השקעות החברה באלרוב נדליין ומלונאות בע"מ (אשר החזקות החברה במניותיה מומשה זה מכבר) (להלן: "אלרוב") ונורסטאר החזקות אינק (להלן: "נורסטאר") (כמפורט בסעיפים 1.3 ו-1.4 לעיל), החברה מבקשת לציין כי השקעות החברה באלרוב ובנורסטאר אינן מהוות חלק אינטגרלי מהאסטרטגיה העסקית של החברה. בשתי העסקאות זיהתה החברה הזדמנות עסקית ואישרה כל אחת מהעסקאות האמורות בדירקטוריון החברה, כעסקה נקודתית שאושרה אד-הוק. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

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

<sup>227</sup> לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה בדבר את כניסתה של החברה לתחום פעילות חדש - תחום אנרגיה מתחדשת ראה דיווחים מיידיים מימים 10 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-113031), 22 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-116977) ו-2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-123424) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>228</sup> למען הסר ספק יובהר כי הרחבת הפעילות ליוון היא רק בתחום המלונאות, ולא ביתר תחומי הפעילות של הקבוצה.



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

מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
<b>סיכונים מאקרו כלכליים</b>		
גדולה	נכון למועד זה, עיקר פעילות החברה ממוקדת בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות ממשלתית. מדיניות ממשלתית משפיעה על פעילות החברה במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, מיסוי דירות להשקעה (מס רכישה ומס על הכנסות משכירות), הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה, עליית מיסים ישירים ועקיפים וכן הלאה. כמו כן, פעילות החברה (במיוחד) בתחום ניהול המלוונות חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד. לפרטים אודות השלכות נתונים מקרו כלכליים בישראל על פעילות החברה ראה סעיף 5 לעיל.	<b>חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל</b>
גדולה	המשק הישראלי בכלל ופעילות הנדל"ן בפרט מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני ישראלי, הן בפעילות של נכסים קיימים (מרכזים מסחריים, מלונאות וכן הלאה) והן בבניה של נכסים (זמי ומניבים) המושפעים ממגבלות על כח אדם, גיוסי עובדים, עיכובים באספקת חומרים וכן הלאה. לפרטים אודות השלכותיה הפוטנציאליות של מלחמת "חרבות ברזל" ראה סעיף 5 לעיל.	<b>המצב הביטחוני בישראל</b>
גדולה	תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון משמעותיים. בעיתות משבר, ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ו/או חוב ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והרעת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויות קיימות ו/או לפגוע ברווחיות הפרויקטים.	<b>הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט</b>
גדולה	כך יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה להביא גם לירידת מחירי המכירה של נכסים, ירידת מחירי השכירות, ירידה באחוזי התפוסה בנכסים, ירידה בביקושים לנכסים, ירידה בכוח העבודה והתשלומים של שוכרים, ירידה בזמינות למשכנתאות – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. הרעה כאמור, יכולה להביא גם למצב בו שחקנים בשוק הנדל"ן, בדגש על יזמים, מייצרים מבצעים מכירות אגרסיביים על מנת להראות המשך מכירות. מבצעים אלה בעלי יכולת להשפיע על השוק בטווח הקצר, ואולם הדבר בא על חשבון רווחיות הפרויקטים ואיכותם, דבר שעשוי להתבטא בשוק הנדל"ן בטווח הארוך. לפרטים אודות הסיבה הכלכלית ותחום הנדל"ן בתקופת הדוח ראה סעיף 5 לעיל.	<b>סיכונים אינפלציה וריבית</b>
גדולה	לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה מימון בנקאי ואחר בריבית משתנה ו/או בריבית צמודה למדד. עליית שיעורי הריבית ו/או שינויים במדד תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בפרויקטים קיימים ולפגיעה ברווחיות שלהם כמו גם עשויה להביא לפגיעה ביכולת החברה להיכנס לפרויקטים חדשים. עליית ריבית עשויה להביא גם לגידול בהוצאות המימון של לקוחות קיימים ופוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את ההון הפנוי שלהם לצורך ביצוע השקעות חדשות ו/או להקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו-כן, שינויים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים המניבים של הקבוצה שכן עליית שיעורי הריבית יכולה להשפיע על שיעורי ההיוון ועל הערכת שווי נכסים אלה. ככל ושיעורי הריבית ירדו ויחד איתם יופחתו שיעורי ההיוון, ערכם של נכסים אלה, צפוי לעלות. לפרטים אודות השפעת עליית שיעורי האינפלציה בארץ ובעולם על פעילות החברה ראה סעיף 5 לעיל.	<b>התפרצות מגיפות</b>
קטנה	התפרצות מגיפות בעולם ובישראל בפרט (כגון, כתוצאה מנגיף הקורונה (Covid-19)) עלולה להשפיע לרעה על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ולהשרות אי ודאות בקשר עם הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם, וכתוצאה מכך, ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.	

מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
קטנה	<p>לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או הנוקבים במטבע חוץ, כתוצאה מכך לחברה קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ: החשיפה המטבעית העיקרית של החברה היא לרובל הרוסי זאת בגין השקעתה בסנט פטרסבורג, רוסיה. יצוין כי החברה לא לקחה בשלב זה במסגרת התקציב לשנים הקרובות את הפרויקט ברוסיה כמקור מהותי לקבלת כספים ובהתאם אי קבלת תזרים מהפרויקט ברוסיה לא ישפיע הצרכים התזרימיים של החברה. בנוסף בפעילות המלונאית של החברה, תעריפי האירוח נקבעים בש"ח או במט"ח ועל כן תזרימי המזומנים מתקבולים במט"ח חשופים לשינויים בשערי החליפין של השקל מול המט"ח הרלוונטי.</p>	סיכוני מטבע
<b>סיכונים ענפיים</b>		
גדולה	<p>לעליה במחירי תשומות הבנייה ו/או בעלויות כח אדם לבנייה יכולה להיות השפעה על הרווחיות של פרויקטים וכן על יכולתה של החברה לזוּם פרויקטים חדשים.</p> <p>לעליה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. יצוין כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, החברה נוהגת להצמיד את מחירי התמורה בגין דירות/ משרדים למדד תשומות הבנייה (למגורים ו/או למסחר ומשרדים, לפי העניין), ואולם בהתאם להוראות החוק, הצמדה זו חלה רק על 40% ממחיר הנכס הנמכר (ראו סעיף 8.1.3 לעיל).</p> <p>שיבוש באספקת חומרי גלם עקב מלחמת חרבות ברזל (לרבות שינוי מסלולי אספקה ימיים) ו/או שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם התחייבה החברה כלפי גופים מממנים במסגרת מסמכי המימון, ו/או כלפי רוכשים ושוכרים.</p> <p>בנוסף, לאור מלחמת חרבות ברזל, צומצם כח האדם לבנייה הזמין לעבוד באתרים והשלמת המכסות הדרושות, והכשרתן עד לפריסה מלאה באתרי הבנייה השונים, טרם הושלמה. על כן, עלות כח האדם עלתה ובחלק מן הפרויקטים נפגעה יכולת הקבלנים המבצעים לעמוד במועדים עליהם התחייבו. בתחום המלונאות, היות וחלק גדול מהעובדים מועסק בשכר מינימום, העלאת שכר המינימום תביא לגידול משמעותי בהוצאות ההפעלה של בתי המלון ועלולה להשפיע על תוצאות פעילותה. כמו כן, הואיל ומדובר בתחום עונתי, המושפע גם מאירועים חיצוניים (דוגמת חרבות ברזל), קיים מחסור בכח אדם מיומן לאור התנדויות בצרכי התעסוקה מצד המלון.</p>	<p><b>חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי וזמינות ומחירי חומרי גלם וכח אדם מקצועי</b></p>
גדולה	<p>השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות), בתחום הקמה וביצוע פרויקטים ובתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, קבלתם אורכת זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי קבלת ההיתרים ובהתאמה, התחלות הבניה, שניתנו על ידי החברה בדוח זה ו/או בדיווחים אחרים או שוטפים, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.</p>	הליכי תכנון ואישור
גדולה	<p>לאורך השנים, ממשלות ישראל יוזמות מהלכים ומבצעים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר למשתכן"). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.</p> <p>בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי בנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, ועדות תכנון וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.</p> <p>בנוסף, ביחס לפרויקטי תמ"א הרי שכאמור בסעיף 8.1.1 לעיל, נכון למועד דוח זה, תוקף התוכנית הוגבל כך שהדבר עלול להוביל לירידה בהיקף העסקאות של החברה מסוג זה. לפרטים אודות מדיניות ממשלתית בתקופת הדוח ראה סעיף 5 לעיל.</p>	מדיניות ממשלתית
גדולה	<p>תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי מהיזם ו/או בביטחונות שדרושים הבנקים, בין אם כתוצאה משינויי מדיניות ובין אם כתוצאה ממגבלות שמקורן בבנק ישראל, הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידום.</p>	מגבלות מימון

מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
גדולה	<p>פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפריקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או שיהיו קשיים בשיווק ו/או שתהיה סטייה בעלויות הקמתו ביחס להערכות מוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי יחיד"ד, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקטי הקבוצה שבגינם לא התקבל שיפוי מתאים מהקבלן הראשי, עלולים להשפיע על רווחיותה. כמו כן, שיווק הפרויקט עלול להתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היוזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה. בנוסף, להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלנים שמקימים את הפרויקטים של הקבוצה ובמקרה הצורך ישנם תחליפים לקבלנים אלו. יחד עם זאת, במידה ואחד מהקבלנים שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון (תופעה שקורית מעת לעת בשוק הנדל"ן) ועקב כך תעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה.</p>	סיכונים יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים
בינונית	<p>הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת", "מחיר למשתכן" ו-"מחיר מטרחה" וכן הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידה במחירי הדירות למגורים, ואף להאטה בביקושים לדירות שאינן נמנות על מבצעים אלה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. יחד עם זאת, הואיל וחלק גדול מן הפרויקטים של החברה מכוון לפלח שוק שונה ונמצא באזורים אחרים ממרבית הפרויקטים במחיר מופחת, החברה סבורה כי יש למהלכים אלו השפעה פחותה על פעילותה ביחס לשוק בכללותו.</p>	תנודתיות בענף הבנייה
בינונית	<p>מעט לעת נחקקים תיקונים לחקיקת המס החלה על נכסי נדל"ן ופעילות נדל"נית. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות. במקרה של עליית מיסים עקיפה, דוגמת מע"מ, הדבר מוביל להקטנת ההכנסה הפנויה של כלל האוכלוסייה, לרבות רוכשי דירות ובכך מאט את קצב המכירות בחברה. בנוסף, במקרה כאמור, החברה מעדכנת את מחירי הדירות על מנת שלא לפגוע ברווחיות הפרויקט, וגם בכך יש כדי להאט את קצב המכירות בחברה.</p>	שינויים במיסוי, לרבות מיסוי על נדל"ן
בינונית	<p>לפרטים בדבר סיכונים סביבתיים החלים על פעילות החברה ודרכי ניהולם, ראה סעיף 18 לעיל</p>	סיכונים איכות סביבה
קטנה	<p>ענף הנדל"ן מאופיין בסיכון גבוה לאירועי בטיחות בעבודה באתרי הבנייה, כגון נפילות מגובה, קריסת פיגומים או ציוד, תאונות הקשורות לכלי עבודה כבדים וחשיפה לחומרים מסוכנים. אירוע בטיחות חמור עלול להביא לפגיעות גופניות קשות ואף לאובדן חיי אדם בקרב עובדי הקבלן או מבקרים באתרי הבנייה. מעבר למחיר האנושי הכבד, אירועים כאלה עלולים להביא לעצירת עבודות בפרויקטים ולעיכובים בלוחות הזמנים. בנוסף, הם חושפים את החברה לאחריות משפטית – לרבות תביעות נזיקין מצד נפגעים או בני משפחותיהם – וכן לסנקציות רגולטוריות וקנסות אפשריים מצד הרשויות המוסמכות. אירועי בטיחות פוגעים גם במוניטין החברה. לצורך הפחתת הסיכון החברה נוקטת שורה של צעדים וביניהם, הקפדה על עבודה רק עם חברות קבלנות וגורמי פיקוח המחזיקים במדיניות בטיחות מחמירה ביותר, הצבת דרישות בטיחות מקיפות במסגרת הסכמי ההתקשרות עם, לרבות עמידה בכל דין ותקן רלוונטי. כמו כן, החברה מסתייעת בחברות הפיקוח המובילות בענף הבנייה על מנת לוודא שתהליכי העבודה באתרי הבנייה מתבצעים באופן תקין ובטוח. בנוסף, החברה מסתייעת במומחי בטיחות ובגורמי פיקוח חיצוניים המבצעים ביקורות בטיחות עצמאיות, ובמקביל מתקיימות ביקורות פנימיות על ידי מנהלי החברה. החברה מיישמת מנגנוני דיווח ברורים לאירועי בטיחות, כך שכל אירוע בטיחות מדווח ללא דחייה להנהלה, ומתבצעת הפקת לקחים ופעולות תיקון למניעת הישנות מקרים דומים בעתיד. יש להדגיש כי למרות כל האמצעים שנקטים, לא ניתן לאיין לחלוטין את סיכון הבטיחות בעבודה. אירוע בטיחות חמור שעלול להתרחש על אף מאמצים הניהול והבקרה, עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה, תוצאותיה העסקיות ומוניטין החברה.</p>	סיכונים בטיחות בעבודה
קטנה	<p>אופי הפעילות בענף המלונאות והעבודה עם מספר רב של סוכנים וחברות בארץ ובחול"ל מחייבת מתן אשראי לגורמים אלה. מאחר וחברת המלונות פועלת עם מספר רב של סוכנים הפיזור הרב גורם לצמצום החשיפה. צמצום סיכון זה מתבצע על ידי דרישת ערבויות בנקאיות או אישיות, קבלת מקדמות וביטוח אשראי.</p>	סיכונים אשראי לקוחות

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
קטנה	גילוי עתיקות ו/או זיהומים במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן לגרום לעיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם	<b>גילוי עתיקות וגילוי זיהומים במקרקעי הקבוצה</b>
קטנה	חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.	<b>שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח</b>
גדולה	פעילותה המלונאית של החברה תלויה, בין היתר, במצב הכלכלי במשק הישראלי כמו גם העולמי. מצב של מיתון כלכלי בישראל כמו גם בעולם, פוגע קשות בענף המלונאות והנופש, המהווה חלק מתרבות הפנאי ולכן בדרך כלל הוא הראשון להיפגע במקרה של צמצום כלכלי. משבר כלכלי משפיע על חברות וארגונים (השוק המוסדי) ומביא לצמצום תקציבי הרווחה המתועלים לתיירות. בנוסף, משבר כלכלי מצמצם נסיעות עסקים בתפקיד לישראל של לקוחות או ספקים המגיעים מחו"ל ומתארחים בישראל. בנוסף, ענף התיירות מושפע מהמצב הביטחוני והמצב הגיאופוליטי במדינה, בדגש על מלחמת חרבות ברזל כפי שמפורט בסעיף 5 לעיל. עיקר ההשפעה היא על תיירות נכנסת, ובעיקר על פלח התיירות והנופש אולם גם על תיירות הפנים.	<b>פעילות מלונאית - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני</b>
<b>סיכונים ייחודיים לקבוצה</b>		
גדולה	לצורך פיתוח פעילות החברה בתחום הנדל"ן, מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של מנכ"ל החברה, ברק רוזן, ויו"ר דירקטוריון החברה, אסף טוכמאיר ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן באמצעות חברות פרטיות ובעלותם ובשליטתם המלאות (של כל אחד מהם). אי יכולתו של מי מהם למלא תפקיד פעיל בחברה, עלולה לפגוע ביכולת החברה לממש את האסטרטגיה האמורה לעיל, לגייס מקורות מימון לפעילותה, לרכוש נכסי נדל"ן או להגיע לרווחיות.	<b>תלות בבעלי השליטה</b>
גדולה	בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה (הן לצורך רכישת הקרקע והן לצורך בניית הפרויקט) מוגדרות מספר עילות שהתקיימות אחת מהן או יותר, מהווה עילה לפירעון מיידי של החלואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה (לרבות כאלו הנוגעות לשתפיה), הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של החלואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידיה מקורות מספקים לפירעון החלואות האמורות בנסיבות כאמור. כמו כן, חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח').	<b>אי עמידת החברה בהתניות פיננסיות והעמדת החלואה לפירעון מיידי</b>
בינונית	בחלק מהפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיע בהון של חברות הבנות של החברה (לרבות השקעות בהון עודפות ביחס להחזקותיהם) ככל שיידרש לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים. יחד עם זאת, הסכמי השותפים קובעים בתוכם מנגנוני דילול במקרה של הפרה כך שלרוב יהיה ביכולת החברה ויתר השותפים לרפא את ההפרה או לצמצם את השפעתה.	<b>אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם</b>
בינונית	פעילות החברה מלווה ביועצים טכנולוגיים (פנימיים וחיצוניים) האמונים על ניהול מידע עסקי רגיש וניהול מידע אישי רגיש ביחס ללקוחותיה הקיימים או הפוטנציאליים של החברה ועובדיה, מידע המוגן על פי חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981 ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז-2017. החברה קבעה נהלים לאבטחת המידע המצוי אצלה ונהלים לצורך הגברת ההגנה מפני מתקפות סייבר חיצוניות במטרה גם להגן מפני שיבוש פעילותה התקינה של החברה. בנוסף, נערכות על ידי גורמים חיצוניים מבדקי חדירה למערכות המידע ונוספו שכבות הגנה על המערכות הקיימות. החברה מקפידה להמשיך ולעדכן את מערכות ההגנה הקיימות ולהוסיף עליהן לצורך הגנה מפני גישה לא מורשית, שיבוש, הפרעה או השבתה, על מנת להבטיח את רציפות הפעילות העסקית ואת העמידה בהוראות החוק הרלוונטיות החלות עליה בהקשר לנושא זה.	<b>סיכונים סייבר והגנת הפרטיות</b>
קטנה	לאור תחום פעילותה של החברה, ובשל היותה חברה ציבורית, מחויבת החברה לעמידה בדרישות רגולטוריות נרחבות, לרבות חוקים ותקנות בתחומי הנדל"ן, תכנון ובנייה, חברות, ניירות ערך ודיווח פיננסי, דיני עבודה, מיסוי ועוד. אי-עמידה בדרישות אלה עלולה לחשוף את החברה לתביעות משפטיות, לקנסות ולסנקציות מטעם הרשויות הרגולטוריות, לפגוע במוניטין החברה ולהוביל לעיכובים בביצוע פרויקטים ולהגדלת עלויותיהם. להפחתת סיכון זה, החברה מפעילה מנגנוני פיקוח ואכיפה פנימיים, בין היתר על ידי אימוץ תכניות אכיפה, ליווי על ידי יועצים משפטיים חיצוניים לתחומים השונים, הקפדה על מערכות דיווח נאותות, קיום תרבות ציות ארגונית, וביצוע הכשרות תקופתיות לעובדים ולמנהלים בנושא ציות.	<b>סיכון ציות</b>

# חלק ב'

דוח הדירקטוריון  
של החברה



הדמייה לנתחשה בלבד

# ISRAELCANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2024



## דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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- 4.2 מיליארד ש"ח כולל מע"מ (כולל חברות כלולות- ורטיקל סיטי, בית מרס ואיי סי אר), בהשוואה לכ- 3.9 מיליארד ש"ח כולל מע"מ בתקופה מקבילה אשתקד.
- להלן סיכום נתוני מכירות דירות ומשרדים של הפרויקטים העיקריים של החברה עד למועד פרסום הדוח:
  - ❖ בפרויקט שדה דב ("Rainbow"), תל אביב, נכון למועד הדוח מכרה החברה 220 דירות בתמורה כוללת של כ- 1.9 מיליארד ש"ח כולל מע"מ.
  - ❖ פרויקט ורטיקל סיטי- נכון למועד הדוח מכרה חברה כלולה כ-25 אלפי מ"ר משרדים, בתמורה כוללת של כ- 796 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
  - ❖ פרויקט מיטאון ירושלים- נכון למועד הדוח מכרה החברה 214 דירות בתמורה כוללת של כ- 868 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
  - ❖ לב בבלי, תל אביב – נכון למועד הדוח מכרה החברה הכלולה 4 דירות בתמורה כוללת של כ- 21 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
- ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני iA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P לחברה ולאגרות החוב סדרה ו' ו-ז' של החברה, ביום 23 ביוני 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג iA- להנפקת סדרה חדשה (סדרה ח') וביום 4 בדצמבר 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג iA- להנפקת הרחבת סדרה ח'.
- ביום 26 ביוני 2024, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ח'), בסך כולל של כ-226.5 מיליון ש"ח בריבית שנתית קבועה של 6.95%. ביום 10 בדצמבר 2024 הרחיבה החברה את אגרות החוב (סדרה ח') וגייסה כ-320 מיליון ש"ח נוספים. למידע נוסף ראה באור 13ב(3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- 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. למידע נוסף ראה באור 8ב(4)(ו') בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- ביום 22 באוגוסט 2024 השלימה החברה את רכישת הקרקע ברחוב דובנוב ת"א, בתמורה לסך של כ-443 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה באור 15כג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- ביום 10 באוקטובר 2024, נחתם בפרויקט "Rainbow" 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 15ז' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- ביום 1 בדצמבר 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בהרצליה בשטח של כ-21 דונם בייעוד חקלאי בתמורה לסך של כ-120 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) וביום 12 בדצמבר 2024 התקשרה החברה ביחד עם קונים נוספים לרכישת זכויות במקרקעין נוסף בהרצליה בשטח של כ-8.5 דונם (חלק החברה כ-4.3 דונם) בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (חלק החברה כ-26 מיליון ש"ח). למידע נוסף ראה באור 15כד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- ביום 23 בינואר 2025, לאחר תאריך הדוח, ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות החברה מניות לגופים מוסדיים בתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח.
- ביום 27 בפברואר 2025, לאחר מועד הדוח, אישר בית המשפט את התחייבות חברת המלונאות לביצוע רכישת פעילות מלונות בראון בישראל וביוון (אשר עדיין כפופה לתנאים מתלים שטרם התקיימו). להרחבה ראה באור 15יא(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

- ביום 19 במרץ 2025, לאחר מועד הדוח, זכתה הצעה משותפת שהגישה החברה, יחד עם חברת צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ במכרז להקמת פרויקט מעורב למגורים, תעסוקה ומסחר בתמורה לסך של 818 מיליון ש"ח (חלק החברה : כ-318 מיליון ש"ח). הזכייה כפופה לאישורים סופיים של עיריית תל אביב וחברת החשמל.
- ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרות מזומנים, שווי מזומנים וני"ע סחירים בסך של כ-1,105 מיליון ש"ח (כולל מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי).
- ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרות מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בסך של כ-4 מיליארד ש"ח.
- סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ-11 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ-8.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ-3.5 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ-2.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.
- הרווח הנקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ-232 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד נקי של כ-26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח התפעולי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ-260 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח תפעולי של כ-178 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-31.6% בהשוואה לכ-36% ליום 31 בדצמבר 2023.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-22.7% בהשוואה לכ-26% ליום 31 בדצמבר 2023.



דירות ומשרדים שנמכרו בתקופה בפרויקטים של החברה:

נתונים מתחילת הפרויקט ועד ליום 31 בדצמבר 2024			דירות ומשרדים שנמכרו במהלך שנת 2024 (**)		פרויקט
היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות ומשרדים שנמכרו	שיעור שיווק	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות ומשרדים שנמכרו	
1,916,782	220	46%	985,246	97	Rainbow, תל אביב
21,371	4	3%	21,371	4	לב בבלי, תל אביב
867,517	214	31%	274,411	49	מידטאון ירושלים <sup>(1)</sup>
272,169	80	28%	272,169	80	Pastoral, ירושלים
1,940,926	386	70%	145,047	26	פארק צפון שלב א, רמת השרון <sup>(2)</sup>
665,422	122	30%	529,044	94	פארק צפון שלב ב (EVE), רמת השרון <sup>(3)</sup>
718,055	146	68%	137,595	29	ההסתדרות גבעתיים
171,535	24	89%	14,784	2	המסילה, הרצליה
243,681	60	100%	23,599	5	Ocean Park II, נתניה
369,591	94	98%	10,350	2	הגפן, הרצליה (שלב ב')
470,995	161	98%	13,460	2	בת ים סוקולוב
321,809	63	91%	33,994	4	אחד העם, תל אביב
<b>7,979,853</b>	<b>1,574</b>	-	<b>2,461,070</b>	<b>394</b>	סה"כ
90,501	-	7%	90,501	-	מידטאון ירושלים משרדים <sup>(4)</sup>
796,105	-	33%	158,004	-	ורטיקל סיטי, רמת גן
<b>8,866,459</b>	-	-	<b>2,709,575</b>	-	סה"כ

- (1) מידטאון ירושלים - מתוך 214 דירות שנמכרו, כ- 4 כתבי הרשמה בסך של כ-72,300 אלפי ש"ח כולל מע"מ.  
 (2) בפרויקט פארק צפון שלב א - מתוך 386 דירות, כ- 3 כתבי הרשמה בסך של כ-18,506 אלפי ש"ח כולל מע"מ.  
 (3) בפרויקט פארק צפון שלב ב - מתוך 122 דירות, כ- 2 כתבי הרשמה בסך של כ-10,450 אלפי ש"ח כולל מע"מ.  
 (4) מידטאון ירושלים משרדים - מתוך 3,171 מ"ר שטחי משרדים שנמכרו, כ- 2 כתבי הרשמה של כ-800 מ"ר בסך של כ-23,018 אלפי ש"ח כולל מע"מ.  
 (\*\*) המכירות בשנת 2024 לא כוללות חוזים שבוטלו בפרויקטים שונים של איי סי אר.

מתחילת שנת 2025 ועד לסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מכרה 70 דירות בהיקף כספי של כ-385 מיליון ש"ח כולל מע"מ<sup>(\*)</sup> וכ-1,700 מ"ר משרדים בהיקף כספי של כ-52 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

**להלן עדכון אודות דירות שנמכרו בפרויקט החברה ברוסיה:**

בשנת 2024 נמכרו בפרויקט ברוסיה 151 יחידות. השיווק בפרויקט ברוסיה מבוצע על ידי יזם מקומי בהתאם לעסקת התמורות כמפורט בסעיף 7.3 לדוח ברנע 2024.

**כתבי הרשמה**

לפרטים אודות אופן שיווק יחידות דיוור וחימה על כתבי הרשמה ראה סעיף 8.1.10 לדוח ברנע 2024.

(\*) כ-18 כתבי הרשמה בסך של כ-107 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ-10,956 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8,581 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2023	ליום	ליום	
	31.12.2023	31.12.2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>נכסים שוטפים</b>			
מזומנים ושווי מזומנים	200,389	410,276	ראה סעיף ב.4. נוזלות להלן.
מזומנים ופיקדונות בשימוש חשבונות ליווי	-	566,068	הגידול ביתרה נובע מתקבולים מרוכשים בחשבונות ליווי בפרויקטים Rainbow ומידטאון ירושלים אשר פרעו הלוואות בנקאיות לאחר תאריך המאזן
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	94,889	129,192	הגידול ביתרה נובע בעיקר מעליה בשווי ההוגן של מניות נורסטאר אינק. (להלן: "נורסטאר"). להרחבה ראה באור 15 לח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	62,081	19,280	הקיטון ביתרה נובע בעיקר מרישום הכרה בהכנסה בהתאם לקצב התקדמות בפרויקט אחד העם (שיעור התקדמות לתום שנת 2024 100% וכ-86.5% בתקופה מקבילה אשתקד). במהלך חודש אוגוסט 2024 התקבל טופס 4 בפרויקט ועד תום השנה החברה השלימה את הליך מסירת הדירות. להרחבה ראה באור 15 לח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
חייבים ויתרות חובה	98,262	126,481	הגידול נובע בעיקר מתשלום הוצאות מראש בפרויקט מידטאון ירושלים ובפרויקט Rainbow.
מלאי בניינים בתכנון והקמה	(*)2,299,964	2,625,023	הגידול ביתרה נובע בעיקר ממיון בפרויקט מידטאון ירושלים של כ-138 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה למלאי משרדים ומהיוון עלויות בפרויקטים מידטאון ירושלים ו-Rainbow. ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
חייבים מס הכנסה	18,538	5,920	---
חייבים ויתרות חובה בגין מלוונות	23,656	41,233	הגידול ביתרה נובע בעיקר מחזרת פעילות המלוונות לפעילות שוטפת (קרי, פינוי המפונים) שכוללת עבודה עם סוכנים.
מלאי מקרקעין	(*)312,472	320,758	---
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	-	47,780	הגידול ביתרה נובע מתשלום מקדמה בעבור רכישת קרקע ברובע הצפוני הרצליה. להרחבה ראה באור 15 כד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>3,110,251</b>	<b>4,292,011</b>	
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו	1,132,153	1,305,859	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווחי חברות מוחזקות בסך של כ-183 מיליון ש"ח נטו. להרחבה ראה באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	745,280	1,145,810	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט דובנוב (חלק המגורים) בסך כ-361 מיליון ש"ח, להרחבה ראה באור 15 כג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
נדל"ן להשקעה	2,580,068	2,893,000	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט דובנוב (חלק התעסוקה) ושדה דב משרדים בתל אביב בסך של כ-120 מיליון ש"ח ו-139 מיליון ש"ח, בהתאמה. להרחבה ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	9,898	13,486	---
רכוש קבוע	619,035	807,495	הגידול ביתרה נובע כתוצאה משערוך בהתאם למודל הערכה מחדש של בתי מלון בבעלות הקבוצה המוצגים ברכוש הקבוע. להרחבה ראה באור 2 כא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	1,166	1,382	---
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	5,138	5,266	---
נכסי זכות שימוש	292,518	425,912	מקור היתרות מיישום תקן חשבוונות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלוונות של החברה. הגידול נובע בעיקר מרישום חכירה בגין מלון שלום. להרחבה ראה באור 15 יא(9) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
חייבים ויתרות חובה	8,170	7,066	---
נכסי מסים נדחים	51,192	31,771	ראה באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
השקעות ונכסים אחרים	26,590	27,242	---
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>5,471,208</b>	<b>6,664,289</b>	
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>8,581,459</b>	<b>10,956,300</b>	

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2023	ליום	ליום	
	31.12.2023	31.12.2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
---	2,830,418	2,866,946	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
הגידול ביתרה נובע מרישום חלות שוטפת בגין אג"ח סדרה ז' לזמן קצר.	88,262	269,101	חלויות שוטפות של אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה.	15,542	21,060	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
--	28,303	36,345	ספקים ונותני שירותים
הגידול ביתרה נובע בעיקר ממרכיב המע"מ בגין כספים שרוכשים שילמו בפרויקטים מידטאון ירושלים ו Rainbow בחודש דצמבר 2024 ואשר המקדמות בגינם שולמו בחודש ינואר 2025.	61,291	163,244	זכאים ויתרות זכות
---	6,540	4,360	התחייבות למתן שירותי בנייה
ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	10,511	17,515	התחייבות בגין מסים שוטפים
הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מתשלומים ששילמו רוכשים בפרויקטים מידטאון ירושלים ו Rainbow, חברות הפרויקט טרם הכירו בהכנסה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15	41,480	421,240	מקדמות בגין מכירת מלאי מרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה
---	2,841	2,502	הלוואות מאחרים
	<b>3,085,188</b>	<b>3,802,313</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואות בסך של כ-355 מיליון ש"ח בגין פרויקט בית הנערה וכ-210 מיליון ש"ח בגין פרויקט לפיד. בעקבות הארכת תקופת ההלוואה ומהלוואה חדשה שנלקחו במהלך התקופה בפרויקט דובנוב בסך של כ-354 מיליון ש"ח.	1,119,006	2,001,362	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
---	26,934	10,175	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מהנפקה והרחבה של אג"ח סדרה ח' במהלך התקופה. להרחבה ראה באור 13ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	787,948	1,055,667	אגרות חוב
מקור היתרות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בגין הסכמי שכירות במסגרת פעילות המלונאות של החברה. הגידול נובע בעיקר מרישום חכירה בגין מלון שלום. להרחבה ראה באור 15יא(9) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	301,193	442,578	התחייבות בגין חכירה
---	3,562	855	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
---	11,685	11,627	התחייבויות לא שוטפות אחרות
---	190,185	169,335	התחייבות מסים נדחים
	<b>2,440,513</b>	<b>3,691,599</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
הגידול ביתרה נובע בעיקר מרווח כולל של כ-361 מיליון ש"ח.	3,055,758	3,462,388	סה"כ הון (כולל המיעוט)
	<b>8,581,459</b>	<b>10,956,300</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\* סווג מחדש)

### הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ-2,486 מיליון ש"ח וכ-2,229 מיליון ש"ח, בהתאמה.

### הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-490 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול בהון החוזר נובע מגידול בנכסים השוטפים בהיקף גבוה יותר מהגידול בהתחייבויות השוטפות והכל כמפורט לעיל. ראה סעיף 7.ב' לדוח זה.

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2024	
<b>הכנסות:</b>			
---	71,822	80,215	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הקניטון בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מקניטון בגין הכנסות ממכירת יחידות קרקע המיוחסות לפרויקט המשרדים ברמת השרון ומכירת זכויות בצוק הצפוני בתקופה מקבילה אשתקד.	29,812	11,679	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
היתרה בתקופה ובתקופה מקבילה אשתקד נובעת ממכירות בפרויקט אחד העם (כ-61 מיליון ש"ח וכ-85 מיליון ש"ח, בהתאמה) אשר שיעור השיווק בו למועד הדוח עומד על כ-91%.	85,170	61,115	הכנסות ממכירת דירות מגורים
---	22,705	25,344	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
---	3,099	1,645	הכנסות מדמי ניהול
---	309,908	291,017	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	20,754	25,714	הכנסות שיווק ותיווך
---	4,149	4,886	הכנסות ממתן שירותי בנייה
הכנסות בסעיף זה לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.24 נובעות בעיקר: (1)עדכון שווי בפרויקט בית יורקום בסך של כ-23 מיליון ש"ח בעקבות המלצה של הועדה המקומית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בניה וכן; (2) עליית ערך בסך של כ-20 מיליון ש"ח במידטאון תל אביב בעיקר מגידול בהכנסות השכירות של הנכס עקב שינוי תמהיל השוכרים לעומת הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.23; (1) עליית ערך בסך של כ-15 מיליון ש"ח בקרקע באילת (חברת המלונאות); (2) עליית ערך בפרויקט מידטאון ירושלים בסך של כ-53 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר, התעסוקה והמלונאות, וכן גידול בשווי הזכויות נבע משווי הדיור להשכרה אשר מושפע ממחירי המכירה של הדירות בפרויקט.	86,892	66,371	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
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-80 מיליון ש"ח והפסד של כ-31 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, מאיי סי אר (סך של כ-90 מיליון ש"ח וכ-41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) הנובעים בעיקר כתוצאה מעסקת כלל, להרחבה ראה באור 8(4)ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	76,291	200,760	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
---	152	5,490	הכנסות אחרות
	<b>710,754</b>	<b>774,236</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>הוצאות ועלויות:</b>			
---	37,885	42,961	עלות השכירות
---	9,311	7,848	עלות מכירת מלאי מקרקעין
הקניטון בעלות המכר אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת דירות בפרויקט אחד העם וקצב ההתקדמות בפרויקט לאור קבלת טופס 4 באוגוסט 2024.	56,409	45,335	עלות מכירת דירות מגורים
הקניטון בהפעלת וניהול בתי המלון נובע בעיקר מירידה בעלות העסקת עובדים עקב הוצאת חלק מהעובדים לחל"ת וחיסכון בעלויות הפעלה נוספות לאור שהות מפונים במלונות.	277,745	257,682	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה נובע בעיקר כתוצאה מהיוון עלויות מימון לנכסים והפחתה לרווח והפסד.	23,502	38,963	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	4,149	4,886	הוצאות ממתן שירותי בנייה
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול במצבת העובדים של החברה ומגידול במענקים ליו"ר דירקטוריון, מנכ"ל ולעובדי החברה (9 מיליון בהשוואה ל-8 שנה שעברה).	45,938	59,821	הוצאות הנהלה וכלליות
---	34,025	38,661	הוצאות שיווק ומכירה
---	41,443	17,827	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
---	2,185	-	הוצאות אחרות

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
	2023	2024	
	532,592	513,984	סה"כ הוצאות ועלויות
	178,162	260,252	רווח תפעולי
הרווח נובע בעיקר מעליית ערך בגין השקעה במניות נורסטאר כאשר בתקופה מקבילה אשתקד ההפסד נבע מהשקעה במניות נורסטאר ובמניות אלרוב (אשר נמכרו ברבעון הראשון לשנת 2024)	(152,595)	36,911	שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
---	61,719	54,114	הכנסות מימון
הוצאות המימון לתקופות שהסתיימו ביום 31.12.24 ו-31.12.23 : נובע בעיקר מהוצאות בגין ריבית על הלוואות בנקאיות (סך של כ- 77 מיליון ש"ח וכ-61 מיליון ש"ח, בהתאמה), מעלויות מימון אגרות חוב של החברה (סך של כ- 19 מיליון ש"ח וכ-24 מיליון ש"ח, בהתאמה), הוצאות התחייבות בגין חכירה (סך של כ- 18 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח, בהתאמה) ועמלות בנק (סך של כ-6.7 מיליון ש"ח וכ-4.7 מיליון ש"ח, בהתאמה).	(111,059)	(133,280)	הוצאות מימון
	(23,773)	217,997	רווח (הפסד) לאחר מימון
להרחבה ראה באור 14 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	(2,420)	13,681	מסים על ההכנסה
	(26,193)	231,678	רווח (הפסד) לשנה
הקישור בהפרשי תרגום ביחס לשנה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מפעילות פרויקט ברוסיה וירידה בשער הרובל.	9,261	(6,072)	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
הגידול בהערכה מחדש של רכוש קבוע נובע בעקבות עדכון שווי לראשונה של בתי המלון בבעלות הקבוצה בהתאם למודל הערכה מחדש. להרחבה ראה באור 2כא(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	-	135,539	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
---	(856)	-	שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
	(17,788)	361,145	סה"כ רווח (הפסד) כולל

### ב.3. מלחמת חרבות ברזל

לפרטים אודות השפעת מלחמת ברזל על פעילות החברה ראה ביאור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

### ב.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה לסך של כ-410 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-200 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, עליה של כ-210 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

#### מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרכישות והשקעות במלאי קרקעות על סך כ-692 מיליון ש"ח ומרווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס בסך כ-213 מיליון ש"ח. מנגד, מעליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין בסך כ-380 מיליון ש"ח, מרווח נקי בסך של כ-232 מיליון ש"ח, מעליה בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבות בגין מיסים שוטפים בסך של כ-111 מיליון ש"ח ומירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) בסך של כ-41 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ-88 מיליון ש"ח.

#### מזומנים מפעילות השקעה

התזרים שימש בעיקר לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו בסך של כ-402 מיליון ש"ח, ממתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני נטו ממס בסך כ-67 מיליון ש"ח וממזומנים המוגבלים בשימוש בחשבונות יעודיים לפרויקטים בסך כ-566 מיליון ש"ח ומנגד מהחזר הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני נטו ממס בסך כ-73 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ-1,042 מיליון ש"ח.

התזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-895 מיליון ש"ח, הנפקת אגרות חוב בסך של כ-534 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים נטו בסך של כ-223 מיליון ש"ח. מנגד, שימש לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים בסך של כ-244 מיליון ש"ח ולפירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב בסך כ-88 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ-1,341 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 Rainbow, תל-אביב, מידטאון תל אביב, מידטאון ירושלים וורטיקל סיטי "מתחם הבורסה".
5. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-3,030 מיליון ש"ח.
6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-2,500 מיליון ש"ח.
7. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-32 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה<sup>1</sup> בנוסף לאגרות החוב (סדרות ו', ז' ו-ח') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ה' להלן ראה סעיף 15.3 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2024 המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

## ב.6. 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"). לפרטים ראה סעיף 15.3.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2024 המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

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

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

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

### להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.12.2024 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2024 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	
315	490	הון חוזר	הון חוזר
315	115	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	
כן	כן	תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת	

נכון ליום 31 בדצמבר 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) לרבות לתקופה של 12 חודשים (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).

<sup>1</sup> הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 104-15: אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.3 לדוח ברנע 2024.

יש לציין כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים של החברה כולל רכישת קרקעות, בעיקר בגין רכישת פרויקט דובנוב בתל אביב בסך של כ- 437 מיליון ש"ח (להרחבה ראה ביאור 15 כג' לדוחות המאוחדים של החברה) ורכישת זכויות במגרש 306 בשה דב בסך של כ-128 מיליון ש"ח (להרחבה ראה ביאור 15 כא' לדוחות המאוחדים של החברה).

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-539 מיליון ש"ח, לחברה הון חוזר חיובי בדוח מאוחד ובדוח סולו וכן הון חוזר חיובי בדוח המאוחד ובדוח סולו לתקופה של 12 חודשים, לאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה ההנחות העיקריות שלו מפורטות להלן:

- החברה נכנסה לליווי בפועל בפרויקט "Rainbow".
- החברה ביצעה לאחר תאריך הדוח הקצאת מניות בתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח.
- החברה מעריכה כניסה לליווי בפרויקט מידטאון ירושלים עד סוף רבעון שני לשנת 2025.
- החברה מעריכה חתימה על הסדר שוברים או הסכם ליווי בפרויקט קנדה בסיטי "SHE" עד סוף שנת 2025.
- 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).
- 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 31 בדצמבר 2024 בסכום זהה במהלך השנתיים הקרובות.
- מכירת קרקעות (רמת השרון/ אפטאון/ 3700 /סאנסט /הרצליה רובע צפוני) ו/או הכנסת שותפים ו/או הקצאה בחברות מוחזקות בהיקף ממוצע של כ- 267 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 -iila), גיוס חוב בנקאי כנגד נכסים עם יחס LTV מקובל וכניסה לליווי בפרויקטים שהחברה מקדמת, דירקטוריון החברה קבע (כשאינן 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 תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה, לגורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל כאמור בדוח זה לעיל ועליות הריבית והאינפלציה, אף באופן מהותי.**

## **ב.8. דיון בגורמי סיכון**

במהלך שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-3.2% וזאת בהמשך לעליה של 3% בשנת 2023.

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 את השווקים ולהפחית את אי הוודאות לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית, הוריד בנק ישראל את הריבית ל-6%. 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 ינואר 2025, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 2.6%. תחזית זו גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025, ולאחר מכן יתכנס התוצר בהדרגה אל מגמתו נמוך יותר ביחד לשנים קודמות. על פי ההערכות, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי להתמתן ל-2.3%.

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

### **השפעת עליית הריבית:**

נכון למועד הדוח, מרבית ההלוואות הבנקאיות של החברה המוצגות בדוח הכספי המאוחד של החברה נושאות ריבית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח מסוים. על כן, לעלייה בשיעור ריבית הפריים הייתה השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה בפרויקטים השונים והשפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים. לפרטים נוספים בקשר עם השפעת עליית הריבית ראה באור 26 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-4 מיליארד ש"ח הנושאות ריבית משתנה (ראה בנוסף ביאור 26 בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024). עליית הריבית, ככל שתהיה, עלולה 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 לירידה בביקושים בשוק הנדל"ן; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (ה) להביא לשינוי בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לשינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שבידי החברה. להרחבה ראה גם באור 26 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 הכלולים בדוח תקופתי זה.

### **השפעת עליית האינפלציה:**

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הקמת הפרויקטים מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key). ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב הסכמים פאושלים וצמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, לעלייה במדד תשומות הבניה (עליה של כ-4.8% בשנת 2022, כ-2.0% במהלך שנת 2023 וכ-2.9% בשנת 2024) השפעה על עלויות הקמת הפרויקטים. יחד עם זאת, גם ההתקשרות עם רוכשי הדירות ביחס לחלק מהתמורה צמודה למדד האמור, ולפיכך החשיפה האמורה אינה מהותית לחברה (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 ממנות 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.

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

### **שוק הדיור<sup>3</sup>**

על אף שבשבעות הראשונים שלאחר פרוץ המלחמה, חלה האטה בשוק הדיור עד כדי עצירה כמעט מלאה של העסקאות בתחום, במהלך 2024 חלה התעוררות בשוק הנדל"ן, שנשענה גם על מבצעי מכירות בדמות פריסות תשלומים רחבות (90-10/80-20), הלוואות קבלן ופטור מהצמדה למדדים. על אף שהחברה ממעטת להעניק לרוכשיה הטבות מימוניות כאמור, במהלך שנת הדוח החברה מכרה דירות ומשרדים בהיקפים משמעותיים. לנתוני המכירה של החברה בפרויקטים השונים ראה טבלה בסעיף א לעיל. לפרטים אודות החלטת בנק ישראל לצמצום מבצעים כאמור לרוכשי יחידות דיור ראו סעיף \_\_\_ לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה.

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודש דצמבר 2024-ינואר 2025 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודש נובמבר ודצמבר 2024 נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-1.2% ועלו בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בכ-7.7%.

באזור המרכז וספציפית בתל-אביב שינויי המחירים בחודשים דצמבר 2024 עד ינואר 2025 בהשוואה לנובמבר-דצמבר 2024 היו 0.2% ו-1.8% בהתאמה. באותם תקופות מחירי הדירות החדשות עלו ב-1.7%, ובניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית עלו המחירים ב-0.9%. בחודשים דצמבר 2024 עד ינואר 2025 בהשוואה לאשתקד עלו המחירים של הדירות החדשות בכ-5.4%.

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

**יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח.**

<sup>3</sup> כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: "שינוי במחירי שוק הדירות" שפורסם ביום 14 במרץ 2025.



הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם המלחמה, האינפלציה ועליית הריבית ומרווחי הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לעניין עליית שיעור האינפלציה והריבית יצוין כי, 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.

## ג. היבטי ממשל תאגידי

### 1.1 תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. עם פרוץ המלחמה (ראה סעיף ב.3. לעיל) ולאור הימים המורכבים אותם חווה החברה הישראלית החברה תרמה למספר גופים במטרה לתת עזרה למפונים ולכוחות הבטחון. סך התרומות בשנת 2024 הסתכמו לכ- 1.5 מיליון ש"ח, סך של כ-1 מיליון ש"ח נתרם לעמותת ידידים של המרכז הרפואי תל אביב, גוף שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ו/או למי מנושאי המשרה. בנוסף, החברה יוזמת פעילויות התנדבות של עובדיה במקומות שונים.

### 2. גילוי בדבר מבקר פנים

שם:	רו"ח חיים חלפון
תאריך תחילת כהונה:	1 ביולי, 2017
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הינו רו"ח במקצועו שותף במשרד רואי החשבון עמית חלפון.
מינוי המבקר הפנימי:	מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 22 ביוני 2017, לאחר שנבדקו מספר מועמדים, זאת לאור כישוריו והיקף ניסיונו.
משרד המבקר הפנימי:	המבקר הפנימי הנו רואה חשבון מוסמך משנת 1991, שותף במשרד רואי חשבון עמית, חלפון משנת 1993, בעל תואר בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטה העברית ותואר מוסמך במנהל עסקים באוניברסיטה העברית
הממונה הארגוני על המבקר:	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה
תוכנית הביקורת:	תוכנית הביקורת השנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה ומבוססת, בין היתר, על תוכנית ביקורת רב שנתית. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה ולאחר מכן ממליצה על תוכנית הביקורת השנתית לדירקטוריון החברה, אשר הינו האורגן האחראי על אישור תוכנית הביקורת כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת והדירקטוריון הינם, בין היתר, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, נושאים המתחייבים על פי דין, התדירות שבה נבחנו הנושאים בעבר וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. תוכנית הביקורת מותירה בידי המבקר אפשרות לסטות ממנה אך לשם כך עליו לפרוס את נימוקיו בפני ועדת הביקורת של החברה ולקבל את אישורה. תוכנית ביקורת לשנת 2024 כללה את הנושאים הבאים: (א) ניהול פרויקטים; (ב) ניהול תזרים; (ג) מערכות מידע וסייבר; (ד) סקר מעילות; (ה) בדיקת תגמול לבעלי עניין, עסקאות זניחות ועסקאות שלבעלי העניין יש בהם עניין אישי; (ו) ביקורת על עבודת הממונה על תוכנית האכיפה הפנימית בחברה.
התייחסות לתאגידים מוחזקים:	בדיקת מבקר הפנים כללה גם בדיקת הנושאים בחברות מוחזקות, לפי העניין.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2025 הינו עד כ-850 שעות (לשנת 2024 כ-1,000 שעות). למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת, הדיונים וההמלצות מתייחסים גם לתאגידים מוחזקים של החברה.

<p><b>תקנים מקצועיים:</b></p> <p>בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכות על ידו.</p>	
<p><b>גישה למידע:</b></p> <p>למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.</p>	
<p><b>דין וחשבון של מבקר הפנים:</b></p> <p>ועדת הביקורת התכנסה לדון בדוחות המבקר בימים 21 במרץ 2025 ו-25 בדצמבר 2024.</p>	
<p><b>תגמול:</b></p> <p>שכר טרחת מבקר הפנים בגין שנת 2024 עמד על כ- 275 אלפי ש"ח והסתכם בכ-1,000 שעות (בשנת 2023 שכר הטרחה עמד ל כ-220 אלפי ש"ח והסתכם לכ-800 שעות). לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.</p>	

### ג. גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

2023	2024	רואה חשבון מבקר	שם חברה
שכר טרחה שנתי (באלפי ש"ח)	שכר טרחה שנתי (באלפי ש"ח)		
1,682	1,755	ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' – רואי חשבון (דליוט)	ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ כולל שכ"ט ששולם על ידי שותפויות וחברות כלולות.
163	164	קוסט פורר גבאי את קסירר – רואי חשבון (EY).	ישראל קנדה מלונאות בע"מ
545	944	קוסט פורר גבאי את קסירר – רואי חשבון (EY).	3 חברות הבנות הקפריסאיות של החברה: Graniak Invest, Teise Holdings, Abelian Holdings
13	13	MGI Gregoriou & Co Ltd	

### ז. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

#### ז.1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

ראה ביאורים 32 ו-33 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

#### ז.2. שימוש באומדנים קריטיים

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

## ה. 1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.12.2024:

מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
יוני 2019	200,000,000 ש"ח ע.נ. (ינואר 2021)	206,754,000 ש"ח ע.נ. (אפריל 2021)	228,962,000 ש"ח ע.נ. (יוני 2024)
ההנפקה במועד ההנפקה (יוני 2019)	196,587,000 ש"ח ע.נ. שהונפקו במועד ההנפקה (יוני 2019)	277,143,000 ש"ח ע.נ. (אוגוסט 2021)	300,000,000 ש"ח ע.נ. (דצמבר 2024)
שווי נקוב ליום 31.12.2024	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)	528,962,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה	78,259 ש"ח	-	-
יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	19,710,031 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 48,767 ש"ח המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	770,894,545 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 57,415,440 ש"ח המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	534,241,488 ש"ח
שווי בבורסה ליום 31.12.2024	19,637,075 ש"ח	822,236,533 ש"ח	554,669,553 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 31.12.2024	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 בארבעה (4) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 באופן שווה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2031.
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בנובמבר 2019 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במאי 2025.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר 2024 ובכל 30 ביוני ו 31 בדצמבר 2030 עד 2031 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	מעלות S&P	מעלות S&P	מעלות S&P
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	---	---	---
פרטים בדבר הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il

## ה. 2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 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. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), (סדרה ז') ו-(סדרה ח') ראה פירוט מטה.

<b>אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח</b>	<b>אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2024 בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה</b>	<b>התחייבויות פיננסיות</b>	<b>יתרת קרן ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)</b>	<b>סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)</b>	<b>התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)</b>	<b>סדרה</b>
ל.ר	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,486 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,968 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 63%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 40%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p><b>הון עצמי</b>, 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). <b>"מאזן"</b> משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	19,659 (מזה סכום של 50 מוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	196,587	החברה (יוני 2019)	<b>אגרות חוב (סדרה ו')</b>
ל.ר	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,486 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,968 מיליון ש"ח</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 63%</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p><b>הון עצמי</b>, 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). <b>"מאזן"</b> משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p>	838,418 (מזה סכום של 63,681 מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	838,418	החברה (ינואר 2021)	<b>אגרות חוב (סדרה ז')</b>

אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו בסמוך למועד פרסום הדוח	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2024 בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה	התחייבויות פיננסיות	יתרת קרן ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סדרה
אגרות חוב (סדרה ח')	<p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ-2,486 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ-3,968 מיליון ש"ח.</p> <p>לפיכך היחס הינו כ-63%.</p> <p>ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו לעיל: כ-3,462 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן מאוחד כהגדרתו לעיל: כ-9,990 מיליון ש"ח.</p> <p>לפיכך היחס הינו כ-34.7%.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח.</li> <li>יחס בין ההון העצמי המאוחד, לבין המאזן המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ-15%.</li> </ul> <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <p>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%.</p> <p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.25 מיליארד ש"ח.</p> <p>יחס הון למאזן במאוחד לא יפחת משוער של 17%.</p> <p>"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).</p> <p>"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).</p> <p>"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 ושאנם 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.</p>	534,241	528,962	החברה (יוני 2026)	אגרות חוב (סדרה ח')

ה.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' וביום 4 בדצמבר 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג iLA- להנפקת הרחבת סדרה ח'.

ה.4. פרטים אודות התחייבויות החברה שהעניקה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שלה בהתאם לשטרי הנאמנות:

אגרות החוב (סדרה ו')

שעבוד שלישי	מגבלה על הרחבת סדרה	מגבלה על הון עצמי	יחס הון עצמי למאזן	מגבלה על חלוקה בחברה	עסקאות עם בעלי עניין	מנגנון התאמת ריבית	תניית שימור שליטה	עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מיידי
החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח <sup>4</sup>	הרחבת מותרת בתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ו'	ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח <sup>5</sup>	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 35%	כפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-400 מיליון ש"ח; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 42.5%; (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ו'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ו'.	במידה והחברה תחול מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות), ובמקרה כאמור בלבד, אזי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרובים, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם היא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהיינה מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ו'.	קיים במקרה שיחס הון עצמי למאזן פחת מ-40% ו/או ההון העצמי של החברה פחת מ-375 מיליון ש"ח בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לשטר אג"ח ו'	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. העברת שליטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.26 לשטר אג"ח ו'	אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלישי, הון העצמי, יחס הון עצמי למאזן, מגבלת החלוקה, תיחום פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ו'

<sup>4</sup> "שטר אג"ח ו'" - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') מיום 28 במאי 2019.

<sup>5</sup> "הון עצמי" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו') לרבות שמועד פרעונן לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

**אגרות החוב (סדרה ז')**

שעבוד שלישי	מגבלה על הרחבת סדרה	מגבלה על הון עצמי	יחס הון עצמי למאזן	מגבלה על חלוקה בחברה	עסקאות עם בעלי עניין	מנגנון התאמת ריבית	תניית שימור שליטה	עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מידי
<p>החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ז'<sup>6</sup></p>	<p>הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ז'</p>	<p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-475 מיליון ש"ח</p>	<p>יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%</p>	<p>כפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות ובעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-525 מיליון ש"ח; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 44%; (3) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ז'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ז'; (5) לא קיימת עילה להעמדה לפירעון מידי; (אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון.</p>	<p>במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות), ובמקרה כאמור בלבד, אזי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרובים, במשרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהיינה מותרות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה רגילה והכל בכפוף לחריגים שנקבעו בשטר אג"ח ז'.</p>	<p>קיים במקרה שיחס הון עצמי למאזן פחת מ-42% ו/או ההון העצמי של החברה פחת מ-500 מיליון ש"ח בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לשטר אג"ח ז'</p>	<p>אם הועברה השליטה בחברה, במשרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה ושלטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.25 לשטר אג"ח ז'</p>	<p>אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלישי, הון העצמי יחס הון עצמי למאזן, תיחום החלוקה, תיחום פעילות, עסקאות עם בעלי עניין וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ז'</p>

<sup>6</sup> "שטר אג"ח ז'" - שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') מיום 31 בדצמבר 2020.

**אגרות החוב (סדרה ח')**

עילות מיוחדות להעמדה לפירעון מייד	תניית שימור שליטה	מנגנון התאמת ריבית	עסקאות עם בעלי עניין	מגבלה על חלוקה בחברה	יחס הון עצמי למאזן	מגבלה על הון עצמי	מגבלה על הרחבת סדרה	שעבוד שלישי
<p>אם החברה תפר את התחייבויותיה בקשר עם אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה, או לא תעמוד במגבלת החלוקה או במגבלת תיחום פעילות וכדומה והכל כאמור בסעיף 10 לשטר אג"ח ח'</p>	<p>אם השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה העברת שליטה ושליטה כהגדרת המונחים בסעיף 10.1.25 לשטר אג"ח ח'</p>	<p>שיעור השאנה אגרות החוב (סדרה ח') יותאם בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן: (1) יחס הון עצמי למאזן פחת מ-42% (2) ההון העצמי של החברה פחת מ-1.25 מיליארד ש"ח; (3) יחס הון למאזן במאוחד פחת מ-17%, והכל כאמור בסעיף 8.3 לשטר אג"ח ח'. בנוסף, בשטר אג"ח ח' נכלל גם מנגנון ריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח'), והכל כמפורט בסעיף 8.4 לשטר אג"ח ח'.</p>	<p>לא קיימת מגבלה</p>	<p>החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה בכל עת, בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות ובעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-1.4 מיליארד ש"ח; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, מתחת לשיעור של 44% על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ח'; (3) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן במאוחד, מתחת לשיעור של 20% על פי דוחותיה הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ח'; (4) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר אג"ח ח'; (5) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה, כפי שנצבר מיום 1 בינואר 2022, של החברה על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין והכל בהתאם ובכפוף לאמור בשטר אג"ח ח'; (6) לא קיימת עילה להעמדה לפירעון מייד; (7) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.</p>	<p>יחס הון עצמי למאזן לא יפחת של 37.5%</p>	<p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-1.2 מיליארד ש"ח</p>	<p>הרחבת סדרה מותרת בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 7 לשטר אג"ח ח'</p>	<p>החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר אג"ח ח'<sup>7</sup></p>



**תאריך החתימה על הדוח:**

**24 במרץ 2025**

---

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

---

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

# חלק ג'

דוחות כספיים



הדמייה לתחנת בניון

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-140	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך מלאי מקרקעין; (3) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקורות על תהליך הכנסות; (5) בקורות על תהליך השקעות והלוואות (כולל אג"ח) (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע בה בטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו נחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 24 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 במרץ, 2025

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455  
פקס: +972 (73) 637 4455  
info-  
nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

מרכז העירוני  
ת.ד. 538  
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676  
פקס: +972 (2) 637 1628  
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: +972 (4) 860 7333  
פקס: +972 (2) 867 2528  
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888  
פקס: +972 (2) 537 4173  
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם

מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 11.98% וכ- 11.58% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 37.59%, כ- 43.60% וכ- 13.70% מכלל הכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2024 ו-2022, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר סך ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הסתכמה לסך של כ- 263,860 אלפי ש"ח וכ- 143,494 אלפי ש"ח, בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2024 ו-2022, הסתכם לרווח של כ- 40,236 אלפי ש"ח, 44,752 אלפי ש"ח, וכ- 45,456 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

### ענייני מפתח בביקורת:

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואינו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

3

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

#### משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455  
פקס: +972 (73) 637 4455  
info-  
nazareth@deloitte.co.il

#### משרד אילת

מרכז העירוני  
ת.ד. 538  
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676  
פקס: +972 (2) 637 1628  
info-eilat@deloitte.co.il

#### משרד חיפה

מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: +972 (4) 860 7333  
פקס: +972 (2) 867 2528  
info-haifa@deloitte.co.il

#### משרד ירושלים

קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888  
פקס: +972 (2) 537 4173  
info-jer@deloitte.co.il

#### משרד ראשלי"צ - מתחם

מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשלי"צ

#### משרד רעננה - מתחם

אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

#### משרד בית שמש

יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

## שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בביאורים 2, 4 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של 2,893 מיליון ש"ח, ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של 1,021 מיליון ש"ח (חלק החברה). בשנת 2024 נזקפה עלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וחברות מאוחדות שלה בסך של 27 מיליון ש"ח, וכן נרשמה עלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 110 מיליון ש"ח (חלק החברה).

כמפורט בביאור 2 י' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות אומדנים שחלקם סובייקטיביים בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר נערכו על ידם של שמאי מקרקעין חיצוניים. אומדנים אלה כוללים בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, עסקאות השוואה בנכסים דומים, אומדן שווי למ"ר מבונה, הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות ובקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, מיקום הקרקע, עסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך בחינת הצורך בביצוע התאמות נדרשות להנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים באומדנים האמורים לעיל, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 9.

קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הם עניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

### נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים:

- (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן;
- (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה באמצעות שמאים חיצוניים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים;
- (3) הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריך השווי מטעם החברה.
- (4) בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, NOI חזוי, עסקאות השוואה, שווי למ"ר מבונה וגישת השמאות שנקטה;
- (5) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו;
- (6) תקשורת שוטפת מול השמאים מטעם החברה;
- (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.
- (8) הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה ולאומדנים ששימשו את מעריך השווי.

<b>משרד נצרת</b> מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100	<b>משרד אילת</b> מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

## שווי הוגן של רכוש קבוע הנמדד לפי מודל הערכה מחדש

כאמור בביאורים 2 ט', ג' 4 (4) ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נכסי רכוש קבוע, מתוכם מלונות הנמדדים במודל הערכה מחדש המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. מתוך סך הרכוש הקבוע של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בגובה 807 מיליון ש"ח יתרה בגובה 572 מיליון ש"ח מוצגת בהתאם למודל הערכה מחדש.

לא ביקרנו חברה מאוחדת אשר נכסיה כוללים נכסי מלונאות במודל הערכה מחדש בגובה 492 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיה הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

כמפורט בביאור 2 ט' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של מבני המלונאות ברכוש קבוע הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי בחברה, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, עסקאות השוואה בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, רווח תפעולי חזוי של הנכסים ואת אומדן עלויות לשיפוצים ותחזוקה, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של מלונות הקבוצה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של המלונות, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות הרווח הכולל לאותה שנה, כמפורט בביאור 10.

קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של המלונות בדגש על סבירות שיעורי התשואה ורווח תפעולי חזוי ששימשו באמידתו, הם עניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של המלונות דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות הנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

### נהלי הביקורת שבצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של המלונות של הקבוצה, אנו ורואי החשבון של החברה המאוחדת ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה ורווח תפעולי חזוי שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים:

- (1) הבנת סביבת הבקרה בנוגע לקביעת השווי ההוגן של המלונות.
- (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי הקבוצה באמצעות שמאים חיצוניים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים;
- (3) בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, רווח תפעולי חזוי, עסקאות השוואה וגישת השמאות שננקטה;
- (4) הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריך השווי מטעם החברה.
- (5) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו ומטעמם של רואי חשבון אחרים;
- (6) תקשורת שוטפת מול השמאים מטעם הקבוצה;
- (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.
- (8) הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות הערכה ולאומדנים ששימשו את מעריך השווי.

### בריטמן אלמגור זר ושות'

#### רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 במרץ, 2025

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

#### משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455  
פקס: +972 (73) 637 4455  
info-  
[nazareth@deloitte.co.il](mailto:nazareth@deloitte.co.il)

#### משרד אילת

מרכז העירוני  
ת.ד. 538  
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676  
פקס: +972 (2) 637 1628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

#### משרד חיפה

מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: +972 (4) 860 7333  
פקס: +972 (2) 867 2528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

#### משרד ירושלים

קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888  
פקס: +972 (2) 537 4173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

#### משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

#### משרד רעננה - מתחם

אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

#### משרד בית שמש

יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201



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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
200,389	410,276	'א5	<b>נכסים שוטפים</b>
-	566,068	'ב5	מזומנים ושווי מזומנים
94,889	129,192	'ד15	מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי
62,081	19,280	'ג6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
98,262	126,481	'א6	חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה
18,538	5,920		חייבים ויתרות חובה
23,656	41,233	'ב6	חייבים מס הכנסה
(*)312,472	320,758	'א7	חייבים ויתרות חובה בגין מלונות
(*)2,299,964	2,625,023	'א7	מלאי מקרקעין
-	47,780	'א7	מלאי בניינים בתכנון והקמה
3,110,251	4,292,011		מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,132,153	1,305,859	'א8	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני,
745,280	1,145,810	'א7	נטו
2,580,068	2,893,000	9	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
9,898	13,486		נדל"ן להשקעה
619,035	807,495	10	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
1,166	1,382		רכוש קבוע
5,138	5,266	'ב5	מקדמות על חשבון רכוש קבוע
292,518	425,912	17	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
8,170	7,066	'א6	נכסי זכות שימוש
51,192	31,771	'א14	חייבים ויתרות חובה
26,590	27,242	'טז15	נכסי מסים נדחים
5,471,208	6,664,289		השקעות ונכסים אחרים
			<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
8,581,459	10,956,300		<b>סה"כ נכסים</b>
			(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי  
(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,830,418	2,866,946	12	<b>התחייבויות שוטפות</b>
88,262	269,101	13	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
15,542	21,060		חלויות שוטפות של אגרות חוב
28,303	36,345		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
61,291	163,244	11	ספקים ונותני שירותים
10,511	17,515	14	זכאים ויתרות זכות
41,480	421,240		התחייבות בגין מסים שוטפים
6,540	4,360		מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה
2,841	2,502	12	התחייבות למתן שירותי בנייה
3,085,188	3,802,313		הלוואות מאחרים
			<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
1,119,006	2,001,362	12	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
26,934	10,175	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
787,948	1,055,667	13	הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
301,193	442,578		אגרות חוב
190,185	169,335	14א'	התחייבות בגין חכירה
3,562	855		התחייבויות מסים נדחים
11,685	11,627		התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך
2,440,513	3,691,599		התחייבויות לא שוטפות אחרות
			<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
		16	<b>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b>
3,226	3,226		הון מניות
1,110,527	1,110,527		פרמיה על מניות
30,491	30,491		קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
1,153,125	1,334,498		עודפים
(66,792)	(71,544)		קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
-	94,385		קרן הערכה מחדש
(1,427)	(15,588)		קרנות הון אחרות
2,229,150	2,485,995		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b>
826,608	976,393		<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
3,055,758	3,462,388		<b>סה"כ הון</b>
8,581,459	10,956,300		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

24 במרץ, 2025

ניר בודגה בר  
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן  
מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
53,348	71,822	80,215	ב'9	<b>הכנסות:</b>
1,024,529	29,812	11,679	א'19	הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
137,664	85,170	61,115		הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
19,354	22,705	25,344		הכנסות ממכירת דירות מגורים
2,210	3,099	1,645		הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
263,084	309,908	291,017	ב'19	הכנסות מדמי ניהול
17,770	20,754	25,714		הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
-	4,149	4,886		הכנסות שיווק ותיאור
316,391	86,892	66,371	9	הכנסות ממתן שירותי בנייה
				עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו
80,322	76,291	200,760		חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
5,945	152	5,490		המאזני, נטו ממס
				הכנסות אחרות
1,920,617	710,754	774,236		<b>סה"כ הכנסות</b>
				<b>הוצאות ועלויות:</b>
22,420	37,885	42,961		עלות השכירות
622,388	9,311	7,848		עלות מכירת מלאי מקרקעין
92,707	56,409	45,335		עלות מכירת דירות מגורים
252,948	277,745	257,682	20	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
13,655	23,502	38,963	9	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	4,149	4,886		הוצאות ממתן שירותי בנייה
48,921	45,938	59,821	21	הוצאות הנהלה וכלליות
42,244	34,025	38,661	22	הוצאות שיווק ומכירה
				חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
43,415	41,443	17,827		המאזני, נטו ממס
3,493	2,185	-		הוצאות אחרות
1,142,191	532,592	513,984		<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
(*)778,426	(*)178,162	260,252	כא'2	<b>רווח תפעולי</b>
(269,020)	(152,595)	36,911		שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
28,546	61,719	54,114	23	הכנסות מימון
(116,966)	(111,059)	(133,280)	24	הוצאות מימון
420,986	(23,773)	217,997		<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
(71,314)	(2,420)	13,681	ג'ד,14	מסים על ההכנסה
349,672	(26,193)	231,678		<b>רווח (הפסד) לשנה</b>
				<b>(הפסד) רווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>
(3,313)	9,261	(6,072)		הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
				<b>רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>
-	-	135,539	כא'2	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
7,295	(856)	-		שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן
				דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
353,654	(17,788)	361,145		<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>
				(*) שינוי ייזום במדיניות חשבונאית.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
268,758	(55,738)	206,373	<b>רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:</b> בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
80,914	29,545	25,305	
<u>349,672</u>	<u>(26,193)</u>	<u>231,678</u>	
271,733	(49,006)	296,006	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</b> בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
81,921	31,218	65,139	
<u>353,654</u>	<u>(17,788)</u>	<u>361,145</u>	
0.91	(0.1826)	0.6398	25 <b>רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b> רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה
<u>0.91</u>	<u>(0.1826)</u>	<u>0.6398</u>	<b>רווח (הפסד) נקי מדולל:</b> רווח (הפסד) נקי מדולל למניה
295,340	305,266	322,566	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה מדולל
<u>295,340</u>	<u>305,266</u>	<u>322,566</u>	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
3,055,758	826,608	2,229,150	1,153,125	(66,792)	(1,427)	-	30,491	1,110,527	3,226	יתרה ליום 1 בינואר 2024
231,678	25,305	206,373	206,373	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
(6,072)	(1,320)	(4,752)	-	(4,752)	-	-	-	-	-	הפסדי שער בגין תרגום פעילות חוץ
135,539	41,154	94,385	-	-	-	94,385	-	-	-	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
361,145	65,139	296,006	206,373	(4,752)	-	94,385	-	-	-	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(15,883)	(1,722)	(14,161)	-	-	(14,161)	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
92,254	92,254	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(5,886)	(5,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>3,462,388</b>	<b>976,393</b>	<b>2,485,995</b>	<b>1,334,498</b>	<b>(71,544)</b>	<b>(15,588)</b>	<b>94,385</b>	<b>30,491</b>	<b>1,110,527</b>	<b>3,226</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,517	(169,147)	(88,419)
(73,412)	(105,958)	(66,787)
41,380	101,202	73,494
(235,041)	(182,058)	(402,200)
254,267	-	-
(12,187)	(9,559)	(22,730)
(367,611)	492,706	2,608
(4,377)	-	-
(218,288)	(71,377)	(59,964)
(11,898)	(1,847)	(652)
(54,047)	55,368	(566,196)
(681,214)	278,477	(1,042,427)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

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

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס  
 החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס  
 רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו  
 תמורות ממכירת נדל"ן להשקעה  
 מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה  
 מכירת (רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו  
 רכישת נכסים וחברות מאוחדות- ראה נספח ג'  
 רכישות והשקעות רכוש קבוע  
 רכישת נכסים אחרים

שינוי במזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי

**מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה**



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
226,808	71,956	222,903
597,733	286,600	895,355
(700,861)	(467,629)	(244,473)
(48,404)	(86,306)	(88,464)
152,357	-	533,933
140,137	169,541	-
5,853	5,896	435
(55,129)	(21,203)	(672)
(12,433)	(14,348)	(23,247)
(54,864)	(35,667)	(5,886)
11,370	(1,385)	(15,883)
(36,000)	(25,000)	(25,000)
86,942	4,065	92,254
<u>313,509</u>	<u>(113,480)</u>	<u>1,341,255</u>
<u>1,553</u>	<u>(12)</u>	<u>(522)</u>
69,365	(4,162)	209,887
135,186	204,551	200,389
<u>204,551</u>	<u>200,389</u>	<u>410,276</u>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

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

**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון**

**הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

**עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
349,672	(26,193)	231,678	<b>רווח (הפסד) נקי</b>
			<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>
			רווחי חברות וישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון, נטו, נטו ממס עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (רווח) הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו שערך אגרות חוב שערך הלוואה מתאגידים בנקאיים פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה שערך הלוואה מאחרים מסים נדחים, נטו
(51,686)	(79,076)	(212,998)	
(302,733)	(63,390)	(27,408)	
269,020	152,595	(36,911)	
2,315	(102)	3,089	
33,941	19,956	45,116	
37,506	45,284	66,496	
1,333	1,146	537	
(51,880)	22,671	(15,937)	
<u>(62,184)</u>	<u>99,084</u>	<u>(178,016)</u>	
			<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
			עליה (ירידה) במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין, ומלאי בניינים בתכנון והקמה (עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה ירידה (עלייה) ביתרת חייבים מס הכנסה ירידה (עלייה) בחייבים בגין מכירת מקרקעין ודירות בהקמה עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבות בגין מיסים שוטפים ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין מכירות (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(330,639)	(3,995)	379,760	
47,164	9,434	(44,692)	
(5,506)	(8,348)	12,618	
4,993	(3,979)	42,801	
8,582	(22,369)	8,042	
4,028	(26,458)	110,819	
700,250	60,700	41,034	
428,872	4,985	550,382	
<u>716,360</u>	<u>77,876</u>	<u>604,044</u>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)</b>
(280,843)	(247,023)	(692,463)	רכישות והשקעות בקרקעות (כולל עלויות מימון שהוונו)
<u>435,517</u>	<u>(169,147)</u>	<u>(88,419)</u>	<b>מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
134,620	268,176	277,509
90,620	15,833	39,135
3,265	4,084	6,228
-	7,367	21,927

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**  
 ריבית

מסים על ההכנסה

**מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:**  
 ריבית

מסים על ההכנסה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,462	-	-
(15,767)	-	-
(81,611)	-	-
(12,570)	-	-
11,497	-	-
81,611	-	-
(4,378)	-	-

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**  
 הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
 רכוש קבוע, נטו  
 נכס זכות שימוש  
 רכוש אחר  
 הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים  
 התחייבות בגין חכירה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

**ביאור 1 - כללי**

- א.** חברת ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום של החברה נמצא בהרצליה פיתוח. החברה נשלטת על ידי ברק רוזן ואסף טוכמאייר.
- החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות, באיתור וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן ובפרט ביזום והקמת פרויקטים בישראל, ביזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, מכירת קרקעות בישראל, השקעות והחזקה בנדל"ן מניב, השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן והשקעה ופעילות בתחום המלונאות, בעיקר בישראל.
- למידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 28.
- ב.** ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל-אביב.
- למידע נוסף לגבי אג"ח של החברה, ראה ביאור 13.
- ג.** להשפעה בגין מלחמת "חרבות ברזל" על החברה ראה ביאור 31.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א.** הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) ומתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בבאור 3א' וכן פרט לשינוי יזום במדיניות החשבונאית בנוגע הצגת חלק החברה בתוצאות השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויישום מודל הערכה מחדש למלונות אשר בבעלות החברה בישראל (רכיב הקרקע בחכירת רשות מקרקעי ישראל) כמפורט בבאור 2כא'.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

**תקופת המחזור התפעולי והצגת דוח על המצב הכספי:**

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות ייזום קבלניות המחזור התפעולי הינו שלוש עד חמש שנים ועשוי להימשך עד שבע שנים, כתלות בגודל הפרויקט והיקפו. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. פריטים שאינם מזוהים באופן ספציפי עם תחום פעילות מסוים, לדוגמה אגרות חוב, מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

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

- ב.** מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מטבע חוץ:

**(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כב' להלן.

**(2) עסקאות שאינן במטבע הפעילות:**

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

**(3) אופן הרישום של הפרשי שער:**

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:

הפרשי שער המתייחסים לנכסים בהקמה לצורך מכירה, נכללים בעלות אותם נכסים מקום בו הם מהווים תיאום לעלויות הריבית על אשראי במטבע חוץ (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא היוון עלויות אשראי, ראה סעיף יא').

• הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

**(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח:**

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

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

ה. מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים בשימוש:

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו ואשר החברה אינה יכולה לבצע משיכות בפועל מחשבונות אלו, ללא קבלת אישור של הבנק. בנוסף, פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פרעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים, מסווגים במסגרת סעיף מזומנים מוגבלים בשימוש. הסיווג בין נכסים שוטפים לנכסים לא שוטפים נקבע לפי משך זמן הפיקדון/משך זמן ההגבלה ובשים לב למחזור התפעולי הרלוונטי.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

1. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. ישות משקיעה שולטת בישות מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

במקרים בהם לחברה הסדרים חוזיים הכוללים מנגנוני "מפל" (Waterfall) לחלוקת רווחים, כלומר שיעור חלוקת הרווחים מבוצע בהתאם לשיעורים שונים משיעור ההחזקה בזכויות ההוניות (Members) בחברות הבנות (לאור התשואה הנצברת על ההשקעות הוניות), החברה מיישמת את שיטת "הפירוק התיאורטי בערך בספרים" (Hypothetical liquidation at book value).

בהתאם לשליטה זו, חלקה של החברה ושל בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בתוצאות החברה הבת נקבעים בהנחה שבתום תקופת הדיווח, החברה הבת הייתה מוכרת או מחלקת את נכסיה ופורעת את התחייבויותיה בהתאם לערכם בספרים תוך התחשבות בחלוקות והשקעות נוספות שבוצעו על ידי בעלי הזכויות ההוניות האחרים

2. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית 2'ח' להלן.

החברה מחזיקה בשיעור של 55.9% בחברת ורטיקל סיטי בע"מ, אשר מטופלת בשיטת השווי המאזני לאור העובדה כי ההסכם מול השותף מקנה לו שליטה משותפת בקבלת החלטות על הפעילות הרלוונטית אשר משפיעה על התשואות של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 8(ב)4'ז.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. המאזן כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בנכסיה ובהתחייבויותיה של הפעילות המשותפת. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

**ח. השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כלולות ועסקאות משותפות):**

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף.

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

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

**ט. רכוש קבוע:**

**(1) כללי:**

פריטי רכוש קבוע של הקבוצה מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלות בניכוי פחת שנצבר, למעט קבוצת המלונות אשר בבעלותה (רכיב הקרקע בהסכם חכירה), כמפורט להלן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

פריטי רכוש קבוע בקבוצת המלונות אשר בבעלותה (רכיב הקרקע בהסכם חכירה), מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מערכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן.

שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח. גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח הכולל האחר, פרט לגידול שמוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטל הפסד כתוצאה מהערכה מחדש של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד. קיטון בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע הנ"ל כתוצאה מהערכה מחדש נזקף תחילה לרווח הכולל האחר עד לאיפוס קרן ההון המתייחסת, ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד. כאשר נכס משוערך נמכר או יוצא משימוש, יתרת העודף של קרן ההערכה מחדש המתייחסת לאותו נכס מועברת ישירות לעודפים או קרן הערכה מחדש של נכס משוערך מועברת ישירות לעודפים במהלך השימוש בנכס בידי הישות, בגובה ההפרש בין הוצאות הפחת המבוססות על ערכו בספרים של הנכס המשוערך להוצאות הפחת המבוססות על עלותו המקורית.

**(2) הפחתת רכוש קבוע:**

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים. עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

<u>שיעורי פחת</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	
1%-4%	25 שנים	מבנים (כולל מלונות ונכסי זכות שימוש)
6% - 15%	6-17 שנים	ריהוט וציוד משרדי
10%	10 שנים	התקנות ושיפורים במושכר
33%	3 שנים	מחשבים ותוכנות

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. רכוש קבוע (המשך):

**(2) הפחתת רכוש קבוע (המשך):**

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או הוצאה משימוש, ונזקק לרווח או הפסד.

**(3) עלויות עוקבות:**

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

י. נדל"ן להשקעה:

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

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

נדל"ן להשקעה המצוי בתהליכי פיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות.

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

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

**יא. עלויות אשראי:**

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

עלויות אשראי הנובעות מאשראי שאינו ספציפי, מהונות בחלקן לנכסים הכשירים תוך ייחוס שיעור היוון ליציאות בגין הנכסים. שיעור היוון הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי של החברה הקיים במהלך התקופה, למעט האשראי הספציפי. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.



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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

**י.ב. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה:**

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

מלאי מקרקעין בניינים ודירות למגורים נמדדים כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי דירות למגורים נזקק לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבניין כולו.

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

הקבוצה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר צפוי להתקבל היתר חפירה ודיפון ו/או היתר בניה תוך 12 חודשים מתום תקופת הדוח.

הקבוצה מבצעת הקצאת עלויות בנכסים בעירובים שימושים לפי יחסי שווי הוגן.

**י.ג. נכסים פיננסיים:**

**(1) כללי:**

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן.

**(2) סיווג נכסים פיננסיים:**

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

**(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:**

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית. הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. נכסים פיננסיים (המשך):

**(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

הכנסות ריבית הנובעות ממכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נכללות במסגרת סעיף הכנסות המימון.

יד. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

**(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:**

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

**(2) מכשירים הוניים:**

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

בעסקאות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה מעבירות את השקעותיהן לשותפות הנשלטת על ידי החברה, אשר מועד פירעון נתון לשיקול דעתו הבלעדי של השותף הכללי מסווגות כזכויות שאינן מקנות שליטה.

**(3) התחייבויות פיננסיות:**

**התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:**

ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך

טו. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להנחות וכדומה. מכירות הכוללות תנאי אשראי, אשר כוללים מרכיב מימון, מוצגות בגובה ערכן הנוכחי, אשר מחושב בהתבסס על שיעור הריבית שמנכה את מחיר המכירה הנקוב למחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים.

**(1) הכנסה מעמלות תיווך ושיווק:**

הכנסות מתיווך ומשיווק מקרקעין מוכרת בהתאם לתנאי הזכאות לקבלת ההכנסה בהתאם לחוזי התיווך או השיווק בעסקה. ההכנסות מוכרות כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת השירותים שהובטחו ללקוח. ההכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו שירותי התיווך ושיווק.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(2) הכנסות מדמי ניהול:

הקבוצה זכאית להכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה בהתאם להסכמי ניהול מול חברי קבוצות רכישה המגדירים בין היתר את פריסת תמורת דמי הניהול בהתאם לאבני דרך מוגדרות עם התקדמות הפרויקט. הכנסות מדמי ניהול קבוצות הרכישה מוכרות לכל המוקדם במועד התקיימות אבני הדרך בהתאם להסכם הניהול. עם התקיימות אבן דרך תוך השלמה של מחויבות הביצוע, המזכה את הקבוצה בדמי ניהול בפרויקט מסוים בוחנת הקבוצה את שיעור דמי הניהול הניתן להכרה לפי סך ההשקעה וההוצאות שהוצאו עד כה בניהול קבוצת הרכישה ביחס לאומדן הסך הכולל של ההשקעה וההוצאות שידרשו לניהול קבוצת הרכישה עד להשלמת הפרויקט בכללותו.

(3) הכנסות מדיבידנד:

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

(4) הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

(5) הכרה בהכנסה ממכירת מלאי קרקעות:

הקבוצה מכירה בהכנסה ממכירת מלאי קרקעות כאשר השליטה בקרקע עוברת ללקוח.

לשיקול הדעת אשר החברה מפעילה בנוגע להכרה בהכנסה ראה ביאור 4ב'.

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

**קביעת מחירי העסקה:**

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (Variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות (המשך):

**מדידת התקדמות הביצוע:**

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות (עלויות שהתהוו), לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה תעריך את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה לא תכלול במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

**הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:**

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה החברה תכיר בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch Up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

**אחריות לבדק:**

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים. ההפרשה לאחריות מוכרת גם כאשר קבלן הביצוע מחויב כלפי החברה לספק את שירותי האחריות ללקוחות החברה.

**נכס חוזה והתחייבות חוזה:**

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

(7) **הכנסות מהפעלת וניהול מלון:**

הכנסות מהפעלה ומתן שירותי מלונאות מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, שכן הלקוח מקבל צורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי הקבוצה.

בנוסף הקבוצה זכאית להכנסות מדמי ניהול בהתאם להסכמי ניהול בגין שירותי ניהול ויעוץ שוטפים בתחום המלונאות והתיירות.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(8) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו:

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת ללא נשיאה בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא החייב העיקרי, ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות על בסיס ברוטו.

הקבוצה מעריכה כי בעסקאות למתן שירותי ניהול בנדל"ן היא שולטת לפני שהשירות מועבר ללקוח ולכן ההכנסות ממכירות שירותי ניהול מוצגות על בסיס ברוטו. הקבוצה קבעה כי הינה שולטת בשירותים מאחר והיא האחראית העיקרית לקיום ההבטחה לספק את השירות, ויש לה שיקול דעת בקביעת המחיר ללקוח הסופי.

טז. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר (בעיקר בענף המלונאות), למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות הארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. שיעור הריבית התוספתי של החוכר מוגדר כשיעור הריבית שהחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הנדרשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם.
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה.
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערביות לערך שייר.
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו.
- וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. חכירות: (המשך):

**הקבוצה כחוכר (המשך):**

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו. הפרשי שער בגין התחייבות חכירה הנקובה במטבע חוץ נזקפים להוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בעת התהוותם.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן) או כאשר חל שינוי בסכומים החזויים לעמוד לתשלום בהתאם לערבות לערך שייך. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי (אלא אם כן השינוי בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים, במקרה זה, נעשה שימוש בשיעור היוון מעודכן).
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן. כאשר תיקון החכירה שבוצע מקטין את היקף החכירה, מוכר רווח או הפסד המשקף את הביטול המלא/החלקי של החכירה.

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. אם החכירה מעבירה לקבוצה בעלות על נכס הבסיס או אם העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי הקבוצה, נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר/לפי שיטה המבוססת על תפוקות על פני אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה. הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כ- $\%$  מפדיון או מתפוקה), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחרות" בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר.

**יז. הפרשות:**

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

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

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) מסים נדחים:

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

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס או מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

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

יט. הטבות עובדים:

הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. הטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה הטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

**כ. סיווג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולמו או שהתקבלו בדוח תזרים מזומנים:**

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

**כא. שינוי יזום במדיניות החשבונאית:**

**(1) הצגת חלק החברה בתוצאות השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

החברה בחרה לסווג את חלקה בתוצאות השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח התפעולי חלק הצגתם לאחר הרווח התפעולי והוצאות המימון. לדעת הנהלה החברה החגה כאמור מספקת מידע מהימן ויותר רלוונטי אודות הרווח התפעולי של החברה אשר כעת כולל את התוצאות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפועלות באותם תחומי פעילות שפועלת הקבוצה.

**(2) יישום מודל הערכה מחדש במלונות שבבעלות החברה**

החל יום 31 בדצמבר 2024 שינתה החברה את המדיניות החשבונאית של מדידת מלונות אשר בבעלותה (רכיב הקרקע בהסכם חכירה) ממודל העלות למודל הערכה מחדש. לדעת הנהלה החברה המדידה בהתאם למודל הערכה מחדש מספקת מידע מהימן ויותר רלוונטי אודות מצבה הכספי של החברה והונה העצמי ומשפר את ההשוואתיות של הדוחות הכספיים לדוחות של חברות אחרות הפועלות בתחום זה. שינוי המדיניות למודל הערכה מחדש של בתי המלון יישם בדרך של מכאן ולהבא ועל כן עד למועד זה הוצגו בתי המלון שבבעלות החברה בהתאם למודל העלות בניכוי פחת שנצבר. לאור האמור שערכה החברה את הערך בספרים של בתי המלון שבבעלותה לשווי ההוגן שלהם ליום 31 בדצמבר, 2024 בסכום כולל של כ-175 מיליון ש"ח. השערוך נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס בסך של כ-135 מיליון ש"ח. בתקופות העוקבות יוצג הרכוש הקבוע על בסיס השווי ההוגן שלו בניכוי הפחת שנצבר ובניכוי הפרשות לירידת ערך. הערכות מחדש תבוצענה באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

**כב. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

מדד תשומות	מדד המחירים	שער החליפין היציג של			שיעורי השינוי:
		הדולר	האירו	הרובל	
הבניה ידוע	לצרכן ידוע	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 אירו)	(ש"ח ל-1 רובל)	
נקודות	נקודות				
133.6	108.4	3.647	3.7964	0.03	ליום 31 בדצמבר 2024
129.8	105	3.627	4.0116	0.04	ליום 31 בדצמבר 2023
127.3	107.9	3.519	3.753	0.048	ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	%	%	
<b>לשנה שהסתיימה:</b>					
2.93	3.24	0.55	(5.36)	(25)	ביום 31 בדצמבר 2024
1.96	(2.68)	3	6.89	(16.67)	ביום 31 בדצמבר 2023
5.03	5.28	13	6.6	14.29	ביום 31 בדצמבר 2022



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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

• **תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו.

לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

• **החלטת ה-IFRS IC בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח**

חודש יולי 2024, אישר ה-IASB את החלטת הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (ה-IFRS IC) בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח (להלן: ההחלטה).

ההחלטה דנה באופן היישום של דרישות הגילוי שנקבעו בסעיף 23 ל-8 IFRS "מגזרי פעילות" והבהירה כי נדרש לכלול גילוי לגבי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אם הם נכללים במדידה של הרווח או ההפסד שנסקר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM), גם אם הם לא מסופקים לו בנפרד. כמו כן, הובהר כי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אינם מוגבלים רק לפריטים חריגים או חד פעמיים. בנוסף, ההחלטה הבהירה כי נדרש להפעיל שיקול דעת בקביעת היקף הגילוי שייכלל בדיווח המגזרי, בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות של הישות, בעיקרון המרכזי של 8 IFRS ובעקרונות המהותיות שנקבעו ב-1 IAS "הצגת דוחות כספיים".

ההחלטה יושמה על ידי החברה בדוחות כספיים אלה בדרך של יישום למפרע. כתוצאה מכך, הוסיפה החברה מידע לגבי פריטי הוצאה מהותיים בביאור המגזרים, ראה ביאור 28.

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

**א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך):**

▪ **תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

**ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

▪ **תיקון IAS 21 "השפעות השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ" (בדבר העדר יכולת חליפין)**

התיקון קובע כי יכולת חליפין קיימת כאשר מטבע ניתן להמרה למטבע אחר והישות יכולה לקבל את המטבע האחר באמצעות מנגנון שוק או חליפין שיוצר זכויות וחובות ניתנות לאכיפה ובמסגרת זמן סבירה (עיכוב אדמיניסטרטיבי לא פוגע ביכולת החליפין).

אם הישות יכולה להשיג לא יותר מסכום לא משמעותי של המטבע האחר במועד המדידה למטרה מוגדרת, יכולת החליפין של המטבע לא מתקיימת. יש לשים לב, שההערכה אם יכולת החליפין מתקיימת תלויה ביכולתה של הישות להשיג את המטבע האחר ולא בכוונתה או בהחלטתה לעשות כך.

כמו כן, התיקון קובע כי כאשר יכולת החליפין לא מתקיימת, ישות נדרשת לאמוד את שער החליפין המיידי (spot exchange rate) במועד המדידה על מנת לשקף את השער שבו תתבצע עסקת חליפין רגילה במועד המדידה בין משתתפי שוק בתנאים הכלכליים השוררים באותה נקודת זמן.

התיקון אינו קובע כיצד על ישות להעריך את שער החליפין המיידי על מנת לעמוד במטרה הזו אולם מצוין כי הישות עשויה להשתמש בשער חליפין נצפה ללא התאמות (כגון שער החליפין העוקב הראשון שבו ניתן לבצע את החליפין) או בטכניקת אומדן אחרת הכוללת התאמות במידת הצורך על מנת לעמוד במטרה.

בנוסף, התיקון קובע כי כאשר יכולת החליפין לא מתקיימת וישות אומדת את שער החליפין המיידי, נדרש לתת גילוי המאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים של הישות להבין כיצד המטבע שלא מקיים את יכולת החליפין משפיע, או צפוי להשפיע על ביצועיה הפיננסיים, מצבה הכספי ותזרימי המזומנים שלה.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם מותר בתנאי שהישות נותנת גילוי לכך. אין להציג מחדש מידע השוואתי ביישום התיקון. לחילופין, אם מדובר בתרגום למטבע הפעילות של הישות כאשר לא קיימת יכולת חליפין, במועד היישום לראשונה הישות נדרשת לתרגם פריטים כספיים המושפעים ממטבע החוץ ופריטים לא כספיים הנמדדים לפי שווי הוגן במטבע חוץ, תוך שימוש באומדן שער חליפין מיידי באותו תאריך תוך זקיפת ההתאמות ליתרת הפתיחה של העודפים. אם מדובר בתרגום למטבע הצגה של הישות כאשר לא קיימת יכולת חליפין, במועד היישום לראשונה הישות נדרשת לתרגם את הנכסים וההתחייבויות המושפעים מכך לפי אומדן שער החליפין המיידי לאותו מועד. בנוסף, אם מטבע הפעילות של הישות הינו היפר אינפלציוני, יש לתרגם גם את פריטי ההון המושפעים מכך לפי אומדן שער החליפין המיידי לאותו מועד תוך זקיפת כל ההתאמות ליתרת הפתיחה של קרן הפרשי התרגום בהון.

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

▪ **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 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.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים 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 מיישומן, 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:

א. 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.

ב. 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.

ג. התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.

ד. התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

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

עיקרי התיקונים ל-IFRS 7:

א. עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

ב. 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 ייושמו בו זמנית או שיישמו 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 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. יובהר כי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

הכרה בהכנסה:

העברת שליטה במכירת קרקעות:

הכרה בהכנסה ממכירת זכויות בקרקעות כוללת הפעלת שיקול דעת לגבי הקביעה כי החברה העבירה שליטה בקרקע.

קביעה זאת מבוססת בעיקרה על הפרמטרים הבאים:

- החברה אינה מבטיחה לרוכש הקרקע החזר השקעה או תשואה כלשהי על הקרקע.
- החברה אינה מבטיחה לרוכש השגת שינוי ייעוד לתב"ע של הקרקע (קרי מכירת הקרקע הינה בתנאי AS IS).
- החברה יכולה לזהות באופן ספציפי את הזכויות הנמכרות לכל לקוח.

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך):

הכרה בהכנסה (המשך):

העברת שליטה במכירת קרקעות (המשך):

- הרוכש אינו יכול לבטל את הסכם המכר ולהחזיר את הזכויות בקרקע לחברה לאחר התקיימות התנאים המתלים להסכם.
  - החברה אינה שולטת בקבלת החלטות בגופים המנהלים לאחר העברת השליטה בקרקע.
  - לרוכשי הקרקע יכולת להחליף את החברה ממתן השירותים להשבחת הקרקע לאחר מכירתה.
- בתקופת הדוח הכירה הקבוצה בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ- 12 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות. (בשנת 2023 - הכירה הקבוצה בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ- 30 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות).

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין:

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או משווי מימוש, נטו. שווי מימוש, נטו נקבע בהתאם להערכת החברה והן בהתאם לחוות דעת מומחים חיצוניים, בחלק מהמקרים באמצעות שימוש בהערכות שווי, הכוללות תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה ובניכוי מימון (כמפורט בביאור 2'ב').

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2024 של יתרות מלאי המקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך לתום תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 4 מיליארד ש"ח.

(2) עלויות צפויות בגין חוזה - הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו, למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואינתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלום, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

### (3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך):

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע ועסקאות השוואה של קרקעות דומות (ולעיתים בנכס עצמו) תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ-2,893 מיליוני ש"ח (בשנת 2023 כ-2,580 מיליוני ש"ח), ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של כ-1,021 מיליוני ש"ח (חלק החברה). בשנת 2024 נזקפה עלייה נטו בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ-27 מיליוני ש"ח, וכן נרשמה עלייה נטו בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-110 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9.

### (4) מודל הערכה מחדש של רכוש קבוע:

בתי המלון נמדדים ומוצגים בדוח על המצב הכספי, במודל הערכה מחדש. הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. בקביעת השווי ההוגן מובאים בחשבון, בין השאר וככל שרלוונטי, שיעורי היוון תזרימי המזומנים, אומדן רווח תפעולי נקי צפוי (המושפע בעיקר, מהשיעור השנתי הצפוי של צמיחת ההכנסות לחדר ושל שיעורי התפוסה כמו גם של רמת ההוצאות התפעוליות של המלון). כמו כן, הובא בחשבון בקביעת השווי אומדן להשקעות הוניות במלון. שינוי בערכו של מי ממרכיבים ו/או הנחות אלו, או בכלום, עשוי להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של בית המלון כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה, כאמור. הערכות שווי אלה נתמכות, בדרך כלל, על ידי בחינת עסקאות השוואה לצורכי אינדיקציה. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של בתי המלון אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע להם לפי שווי הוגן בתום כל תקופת דיווח.

הקבוצה פועלת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של בית המלון כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בהבנתה של הנהלת החברה את הצפוי להתרחש בשוק המלונאות במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל, קביעת השווי ההוגן של בתי המלון של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן עשויים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,688	46,653
160,701	363,623
<u>200,389</u>	<u>410,276</u>

מזומנים ושווה מזומנים  
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (1)

(1) שיעור הריבית השנתית הממוצעת בגין פקדונות לזמן קצר החברה הינו כ- פריים מינוס 1.7%.

ב. מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי :

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	287,189
-	278,284
-	595
-	<u>566,068</u>
<u>5,138</u>	<u>5,266</u>

**לזמן קצר:**

בגין פרויקט Rainbow (1), ראה ביאור 12ב(1)  
בגין פרויקט מידטאון ירושלים(1), ראה ביאור 12ב(2)  
בגין מכירת מלאי דירות בישראל

**לזמן ארוך:**

בגין התחייבות לנותן הלואה

(1) במסגרת הסכמי ליווי, פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים, מזומנים שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק ערבות חוק מכר (דירות) ומשכך הוגבלו (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי) לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים ו/או פירעון אשראי בנקאי ספציפי בפרויקטים.

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

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

א. חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,844 (*)	43,808
8,830 (*)	26,926
7,338	7,865
7,830	7,063
759	5,965
7,792	5,459
4,648	5,310
4,813	4,718
866	3,750
1,845	3,332
-	1,885
6,600	1,642
1,152	968
608	270
4,262	96
5,234	-
(116)	(116)
4,957	7,540
<u>98,262</u>	<u>126,481</u>

**נכסים שוטפים:**  
הוצאות מראש  
נכס בגין עלויות חוזה  
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק מחברה כלולה מוסדות  
הלוואות ויתרות שותפים  
הלוואה למנהלת בפרויקט כחול עתלית  
הכנסות לקבל בגין דמי שכירות  
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM" - ראה ביאור 29 א' 5  
הכנסות לקבל בגין סיחור אופציה  
פקדונות / כספים בנאמנות  
הכנסות לקבל מדמי שיווק מחברות מוחזקות  
הכנסות לקבל בגין דמי ניהול פרויקטים  
חלויות שוטפות הלוואות לשוכרים  
הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "בראשית"  
חובות פתוחים  
תשלומים על חשבון רכישת חברה מוחזקת  
הפרשה לחובות מסופקים  
חייבים ויתרות חובה אחרים  
(\*) מוין מחדש

2,979	3,100
4,748	2,857
-	859
443	250
<u>8,170</u>	<u>7,066</u>

**נכסים לא שוטפים:**  
הכנסות לקבל בגין דמי שכירות  
הלוואות לשוכרים  
פקדונות לזמן ארוך  
אחרים

ב. חייבים ויתרות חובה בגין מלונות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,960	2,407
12,448	34,787
177	-
261	415
2,131	1,151
296	-
2,383	2,473
<u>23,656</u>	<u>41,233</u>

**נכסים שוטפים:**  
הוצאות מראש  
חייבים ולקוחות בגין הפעלה וניהול מלונות (כולל כרטיסי אשראי)  
הלוואות ויתרות שותפים  
מלאי מזון ומשקאות  
מוסדות  
פקדונות משוכרים  
חייבים ויתרות חובה אחרים



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

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה (המשך):

ג. חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,184	8,286
1,869	2,550
2,800	1,826
1,064	1,096
381	389
276	279
37	38
4,144	-
438	414
<u>43,888</u>	<u>4,402</u>
<u>62,081</u>	<u>19,280</u>

**בגין מלאי מקרקעין:**

7,184	8,286	בפרויקט "רמת השרון משרדים" - ראה ביאור 15ד'
1,869	2,550	בפרויקט "הוד השרון מערב"
2,800	1,826	בפרויקט "שביל התפוזים"
1,064	1,096	בפרויקט "הרכבת" - ראה ביאור 15 יב'
381	389	בפרויקט "אפטאון" - ראה ביאור 15ג'
276	279	בפרויקט "טורקיז"
37	38	בפרויקט "סאנסט"
4,144	-	בפרויקט "הצוק הצפוני"
438	414	אחרים

**בגין מלאי בניינים בהקמה:**

43,888	4,402	נכס בגין חוזה עם לקוחות בפרויקט "אחד העם" - ראה ביאור 15ה'
<u>62,081</u>	<u>19,280</u>	

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בתכנון והקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,474,237	1,598,959
400,261	610,450
55,908	25,158
369,558	390,456
90,986	91,541
72,972	72,972
60,230	63,509
40,962	42,069
25,527	25,527
6,282	8,206
4,686	4,552
2,292	2,308
2,578	2,128
5,957	7,946
<u>2,612,436</u>	<u>2,945,781</u>

**מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בזמן קצר:**

1,474,237	1,598,959	<b>(1) מלאי פרויקטים בתכנון והקמה:</b>
400,261	610,450	פרויקט "Rainbow" - ראה ביאור 15ז'
55,908	25,158	פרויקט "מידטאון ירושלים" - ראה ביאור 15יג'
369,558	390,456	פרויקט "אחד העם" - ראה גם ביאור 15ה'
		פרויקט "SHE" - ראה ביאור 15ח'

**(2) מלאי קרקעות:**

90,986	91,541	פרויקט "ביזנס וילאג" נתניה - ראה גם ביאור 15י'
72,972	72,972	פרויקט סאנסט
60,230	63,509	פרויקט הצוק הצפוני
40,962	42,069	פרויקט "טורקיז"
25,527	25,527	פרויקט "אפטאון" - ראה גם ביאור 15ג'
6,282	8,206	פרויקט "רמת השרון" - ראה גם ביאור 15ד'
4,686	4,552	פרויקט "שביל התפוזים"
2,292	2,308	פרויקט "עתלית"
2,578	2,128	פרויקט "הוד השרון מערב"
5,957	7,946	אחרים

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

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בתכנון והקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (המשך):

א. ההרכב (המשך):

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
399,004	424,746
295,457	306,150
-	361,375
50,819	53,539
<u>745,280</u>	<u>1,145,810</u>

מלאי מקרקעין בזמן ארוך:

(3) מלאי קרקעות:

פרויקט "בית הנערה" הוד השרון- ראה גם ביאור 15טו'  
 פרויקט "לפיד"- ראה גם ביאור 15ז'  
 פרויקט "דובנוב"- ראה גם ביאור 15כג'  
 פרויקט "עמק ברכה" - ראה ביאור 15כז'

עלויות מימון שהוונו במלאי המקרקעין (במצטבר):

(4) מלאי קרקעות:

131,411	223,068
51,169	61,856
40,242	57,558
38,533	63,944
33,275	62,208
-	6,423
5,244	2,639
2,814	5,536
<u>302,688</u>	<u>483,232</u>

(5) מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

נכסים שוטפים:

-	47,780
<u>-</u>	<u>47,780</u>

מקדמות על חשבון מלאי פרויקט "הרובע הצפוני"

ב. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,124,498	3,852,010
<u>3,124,498</u>	<u>3,852,010</u>

הערך בספרים של מלאי ששועבד כבטוחה להתחייבות

ג. נכסים שמימושם צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים:

להלן מידע בדבר נכסים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,198,289	1,598,958
<u>2,198,289</u>	<u>1,598,958</u>

מלאי מקרקעין

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה הבת	מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר	
			2023	2024
			%	%
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
הצלחת השרון בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
פלנטוגראד בע"מ	ישראל	נדל"ן ברוסיה	89	89
אפטאון מתחם גלילות ש"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	64	64
קנדה ישראל בשביל התפוזים ש"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	80	80
ישראל קנדה (ט.ר.) לפיד בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	50.1	60.1
ישראל קנדה סאנסט ש"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) בנתניה בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	75	75
ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	ישראל	מלונאות	68.5	68.5
ג.ז. מדף 14 בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	95	95
ישראל קנדה בסיטי ש"מ (פרויקט "SHE")	ישראל	נדל"ן בישראל	81	81
מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	74	74
ישראל קנדה בית הנערה בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ישראל קנדה שדה דב בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ג.ז. מדף 13 בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ישראל קנדה (ט.ר.) התחדשות עירונית בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	100	100
ישראל קנדה בית מרס בע"מ	ישראל	נדל"ן בישראל	96	96
פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), ש"מ	ישראל	השקעה בחברות בתחום הנדל"ן	100	100
דבליו פריים	ישראל	נדל"ן בישראל נדל"ן מניב	100	100
Graniak Invest Limited	קפריסין	בגרמניה	100	100
Abelie Holding Limited	קפריסין	נדל"ן בפולין	100	100
ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ	ישראל	דיור מוגן בישראל	100	100
מגדל דובנוב מגורים, שותפות מוגבלת	ישראל	נדל"ן בישראל	-	80

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

- (1) חברת פאנגאיה ישראל בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:
- (א) חברת ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ (50.1%) - מחזיקה בפרויקט מגדל צומת ערים.
- (ב) חברת ישראל קנדה (ט.ר.) בית אמריקה בע"מ (97.3%) - מחזיקה 36% מהון מניות חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ.
- (ג) הרצליה פיתוח על הים שותפות מוגבלת (92%) - מחזיקה ב-50% מזכויות שותפות א.ק.מ דה וינצ'י בכנרת.
- (ד) ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת (50%) - מחזיקה בבנין בנק לאומי (להלן: "פרויקט "SHE"). ליתרת ההחזקות ראה סעיף 8 א (11).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

**א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):**

- (ה) חברת לייב טי אל וי בע"מ (100%).
- (ו) חברת אביב באלפלט בע"מ (50%) - מחזיקה ב-100% מהון המניות של חברת אחוזת סמל בע"מ.
- (ז) חברת ג.ז מדף 15 בע"מ (95%) - החזיקה בזכויות המשרדים בפרויקט הרכבת בתל אביב. ראה ביאור 15 יב'.
- (ח) חברת ג.ז מדף 18 בע"מ (95%) - החזיקה בזכויות המסחר והמלונאות בפרויקט הרכבת בתל אביב. ראה ביאור 15 יב'.
- (ט) חברת ג.ז מדף 4 בע"מ (100%) - מחזיקה 25% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
- (י) חברת אחזקות ישראל קנדה במידטאון בע"מ (70%) - מחזיקה ב-37.5% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
- (יא) חברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) במידטאון (2011) בע"מ (80%) המחזיקה ב-37.5% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ.
- (יב) חברת ב.ו.ב מדף 56 בע"מ (100%) המחזיקה בכ-24% מפרויקט סי טאוור (מיקרוסופט).
- (יג) חברת מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) מוחזקת בשיעור אחזקה של כ-37%, ויחד עם אחזקותיה של החברה ישירות, החברה בשיעור אחזקה של כ-74% (בשרשור). עיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט מידטאון ירושלים.
- (יד) חברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ (100%) - המחזיקה בכ-55.9% מהון מניות חברת ורטיקל סיטי בע"מ המחזיקה בזכויות פרויקט משולש הבורסה.
- (טו) חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק הברכה בע"מ (100%) המחזיקה ב-63% מהון מניות חברת ישראל קנדה עמק הברכה (2022) בע"מ.
- (טז) חברת פאנגאיה שדה דב משרדים בע"מ (100%).
- (יז) מגדל דובנוב תעסוקה שותפות מוגבלת המחזיקה 25% מעסקה משותפת מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים, ויחד עם אחזקותיה של החברה ישירות בעסקה משותפת מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של כ-80%.
- (2) חברת הצלחת השרון בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:
- (א) חברת "כחול חוף עתלית בע"מ (100%) שעיקר פעילותה הקמת פרויקט בסמוך לעתלית.
- (ב) שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה (81%) המחזיקה במקרקעין ברמת השרון.
- (ג) ישראל קנדה (ט.ר.) אחד העם 13 בע"מ (95%) המחזיקה בפרויקט אחד העם.
- (3) Morgal Investments LLC (להלן - "מורגל") (44.5%) המחזיקה בקרקע בסנט פטרסבורג, רוסיה.
- (4) שותפות אפטאון מתחם גלילות (64%) מחזיקה בבעלותה קרקעות במתחם פי גלילות וכן מחזיקה ב-27.3% מהון מניות חברת פינת גלילות בע"מ.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

- (5) שותפות קנדה ישראל בשביל התפוזים (80%) מחזיקה במקרקעין בהוד השרון.
- (6) חברת ישראל קנדה (ט.ר.) לפיד בע"מ (60.1%) מחזיקה במקרקעין במתחם לפיד בתל אביב, ראה ביאור 15'ז.
- (7) שותפות ישראל קנדה סאנסט (100%) מחזיקה בפרויקט "סאנסט" בצפון מערב תל אביב.
- (8) חברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) בנתניה בע"מ (75%), המחזיקה ב-80% מהון המניות של חברת ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ המחזיקה במקרקעין בנתניה. ראה ביאור 15'ז.
- (9) חברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ מחזיקה בשיעור 100% בחברות המפורטות להלן:
- (א) ישראל קנדה מלונות אילת בע"מ המפעילה את מלון סוליי אילת.
- (ב) ישראל קנדה מלונות כנרת בע"מ - המפעילה את מלון גלי כנרת טבריה.
- (ג) כפר הנופש גונן בע"מ - המפעילה את מלון כפר הנופש גונן.
- (ד) ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (לשעבר: "פרייד ים המלח בע"מ) - המפעילה את מלון פרייד ים המלח, מלון פורט אנד בלו מלון לבונטין ומלון שלום.
- (ה) טמרס נופש בע"מ - המפעילה את מלונות ווסט אשדוד ווסט תל אביב.
- (ו) א.ר.נ. מלונות בע"מ - המפעילה את מלון לייקהאוס בטבריה.
- (ז) ל.א.ל. ההר האדום אילת בע"מ.
- (ח) ישראל קנדה מלונות יונברסל, שותפות מוגבלת- המחזיקה במספר חברות המפעילות מלונות ביוון.
- (10) חברת ג.ז מדף 14 בע"מ (95%) - החזיקה בזכויות המגורים בפרויקט "הרכבת" בתל אביב. ראה ביאור 15 יב'.
- (11) שותפות ישראל קנדה בסיטי מוחזקת ע"י החברה בשיעור אחזקה של 31%, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בשותפות ישראל קנדה בסיטי מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של 81% (בשרשור).
- (12) חברת מיטאון ירושלים (ישראל קנדה) מוחזקת ע"י החברה בשיעור אחזקה של כ- 37%, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בחברת מיטאון ירושלים בע"מ מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של כ- 74% (בשרשור). עיקר פעילותה הינה הקמת פרויקט מיטאון ירושלים.
- (13) חברת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ מחזיקה ב- 50% ממקרקעין במתחם הידוע כמתחם "בית הנערה" בהוד השרון. ראה ביאור 15טו'.
- (14) חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (100%) מחזיקה בזכויות חכירה במתחם הידוע בשם "שדה דב" בתל אביב להלן: פרויקט "Rainbow"). ראה ביאור 15'ז.
- (15) חברת ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ- מחזיקה ב- 80% מחברת ישראל קנדה הבית בכפר שמריהו, אשר מחזיקה בבית דיור מוגן בכפר שמריהו. ראה ביאור 15ט'.
- (16) מגדל דובנוב מגורים שותפות מוגבלת המחזיקה 75% מעסקה משותפת מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בעסקה משותפת מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של כ- 80% (בשרשור). ראה ביאור 15כג'.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים:

(1) השקעה בחברות כלולות:

(א) פירוט החברות הכלולות של הקבוצה (שאינן עסקאות משותפות):

שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מדינת התאגדות	שם החברה הכלולה
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2023	2024		
%	%		
27.4	27.4	ישראל	פינת גלילות בע"מ
50	40	ישראל	א.ק.א בית מרס בע"מ

(ב) מידע בגין החברות הכלולות:

היקף ההשקעה בעסקה המשותפת בדוח המאוחד		בסיס המדדה	ביאור	שם החברה הכלולה
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר			
2023	2024			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
71,522	62,342	שווי מאזני	ב(4)(א)	פינת גלילות בע"מ
105,832	96,359	שווי מאזני	ב(4)(ח)	א.ק.א בית מרס בע"מ

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לחברות הכלולות:

סכומי הלוואות שהועמדו לטובת החברה הכלולה		שם החברה הכלולה
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
80,122	82,043	פינת גלילות (1)
96,968	96,978	א.ק.א בית מרס בע"מ (2)

(1) ההלוואה הינה ללא מועד פירעון ותפרע מהעודפים הפנויים בפרויקטים. שיעור הריבית השנתית להלוואה עומד על פריים + 4%. החברה מודדת את ההלוואה לפי שווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה ע"י מעריך שווי חיצוני שיעור הריבית להלוואה לתקופה של שנה עומד על כ- 10.16% (בשנת 2023 - 12.96%).

(2) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של בין- 7.35%-7.57% (בשנת 2023 - 7.95%-8.59%).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(1) השקעה בחברות כלולות (המשך):

(ד) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות כלולות:

סכומי ערבויות שהועמדו לטובת חברות כלולות		שם החברה הכלולה
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
57,540	57,615	פינת גלילות

(2) עסקאות משותפות:

(א) פירוט העסקאות המשותפות של הקבוצה:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מדינת התאגדות	ביאור	שם העסקה המשותפת
2023	2024			
%	%			
<b>שאינן מוחזקות במישרין:</b>				
				א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
50	50	ישראל	8ב(4)(ג)	
50	50	קפריסין	8ב(4)(ד)	Morgal Investments Limited
36	36	ישראל	8ב(4)(ה)	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
50	42.5	ישראל	8ב(4)(ו)	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
74	55.9	ישראל	8ב(4)(ז)	ורטיקל סיטי בע"מ
24.5	50	ישראל	8ב(4)(ב)	לב בבלי בע"מ (לשעבר: "אורבן בבלי תא בע"מ")
50	50	ישראל		אביב באליפלט בע"מ

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ב) מידע בגין העסקאות המשותפות:

יתרות ההשקעות והלוואות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה:

היקף ההשקעה בעסקה המשותפת בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר		בסיס המדדה	שם העסקה המשותפת
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
86,325	91,953	שווי מאזני	א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
144,291	136,029	שווי מאזני	Morgal Investments Limited
34,373	34,741	שווי מאזני	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
283,717	333,514	שווי מאזני	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
372,906	474,475	שווי מאזני	ורטיקל סיטי בע"מ
2,577	3,834	שווי מאזני	אביב באליפלט בע"מ
18,465	59,100	שווי מאזני	לב בבלי בע"מ
-	13,578	שווי מאזני	גואינג דאצ' בע"מ

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

סכומי הלוואות ו/או שטרי הון שהועמדו לטובת העסקה המשותפת ליום 31 בדצמבר		שם העסקה המשותפת
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,290	16,732	Morgal Investments Limited
14,976	12,362	ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
147,394	79,750	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
301,437	265,921	ורטיקל סיטי בע"מ
18,465	59,100	לב בבלי בע"מ
207	1,596	אביב באליפלט בע"מ



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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין על-ידי החברה (המשך):

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים		
2023	2024	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
27,290	16,732	9	(1)	יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו
30,000	10,807	4		צמוד מדד מחירים לצרכן
301,437	265,921	פריים + 2.5	(2)	ללא הצמדה
132,370	81,305	-	(3)	ללא הצמדה
<u>588,272</u>	<u>473,339</u>			

(1) החברה מודדת את ההלוואה הרובלית לחברת מורגל לפי שווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה ע"י מעריך שווי חיצוני שיעור הריבית השנתית להלוואה לתקופה של 7 שנים עומד על כ- 24.72% (בשנת 2023 - 25.9%).

(2) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדת הלוואה לפי שווי הוגן בריבית שנתית של כ- 10.43% (בשנת 2023 כ- 10.67%).

(3) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של 7.92% (בשנת 2023 כ- 8.35%).

(ד) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין ע"י החברה:

סכומי ערבויות שהועמדו לטובת עסקאות משותפות		שם העסקה המשותפת
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
101,560	145,925	ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ
142,843	141,569	א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
602,063	442,394	ורטיקל סיטי בע"מ

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה (המשך):

(1) חברת Morgal Investments Limited:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,390	25,198	נכסים שוטפים
289,411	237,306	נכסים לא שוטפים
(65,389)*	(26,626)	התחייבויות שוטפות
(93,982)*	(50,984)	התחייבות בלתי שוטפות
(173,430)	(184,894)	הון המיוחס לבעלי המניות
86,715	92,447	חלק החברה בהון, נטו
57,576	43,582	הלוואות והתאמות אחרות
144,291	136,029	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

(\*) סווג מחדש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,510	61,824	98,556
32,510	38,651	98,556
2,510	(23,610)*	101,852
110,443	(35,253)	33,048
110,443	(35,253)	33,048
55,222	(17,626)	16,524

הכנסות  
רווח גולמי  
רווח (הפסד) תפעולי  
רווח (הפסד) לאחר מס  
רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות  
חלק החברה ברווח (הפסד)

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה (המשך):

(2) חברת ורטיקל סיטי בע"מ:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
587,167	726,612	נכסים שוטפים
744,218	1,021,636	נכסים לא שוטפים
(817,617)	(800,674)	התחייבויות שוטפות
(431,619)	(565,528)	התחייבות בלתי שוטפות
(82,149)	(382,046)	הון המיוחס לבעלי המניות
49,100	213,564	חלק החברה בהון, נטו
323,806	260,911	הלוואות והתאמות אחרות
372,906	474,475	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	הכנסות
-	-	-	רווח גולמי
(194)	(398)	(165)	הפסד תפעולי
(51,988)	(41,807)	146,738	רווח (הפסד) לאחר מס
(51,988)	(41,807)	146,738	רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות
(38,471)	(30,937)	82,027	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה (המשך):

(3) ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,086,014	3,217,275	נכסים שוטפים
151,218	112,207	נכסים לא שוטפים
(2,511,876)	(2,410,600)	התחייבויות שוטפות
(474,607)	(375,464)	התחייבות בלתי שוטפות
(250,749)	(543,418)	הון
125,374	230,952	חלק החברה בהון, נטו
158,343	102,562	הלוואות והתאמות אחרות
283,717	333,514	ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
569,324	1,616,783	841,662	הכנסות
130,054	198,463	132,737	רווח גולמי
98,826	157,745	121,224	רווח תפעולי
49,258	86,310	35,608	רווח לאחר מס
49,258	86,310	37,831	רווח השייך לבעלי המניות
24,629	43,155	20,013	חלק החברה ברווח

(3) פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מדינת התאגדות	שם הפעילותה משותפת
ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
%	%		
60	60	ישראל	אקרו פאנגאיה שותפות רשומה
50.5	50.5	ישראל	אקרו 2 פאנגאיה שותפות רשומה
24	24	ישראל	עסקה משותפת סי טוואר
23.6-33	23.6-33	ישראל	עסקאות משותפות בהרצליה

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים:

(א) חברה כלולה - פינת גלילות:

נכון למועד הדוח, שותפות מוגבלת (להלן - "אפטאון") המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 64%, מחזיקה בכ- 27.3% ממניות חברת פינת גלילות בע"מ (להלן: "פינת גלילות"), אשר החזיקה במניות פי גלילות מסופי נפט בע"מ (להלן: "פי גלילות"). ביום 3 במאי 2020, עם פירוקה של פי גלילות הועברו זכויות החכירה בקרקע במתחם פי גלילות לבעלי המניות. במועד זה שולמו מפי גלילות היטלי השבחה לעיריית רמת השרון בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלקה של פינת גלילות הינו 48 מיליון ש"ח). שולם על ידי פינת גלילות מס רכישה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח והתקבל אישור העירייה להעברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות. בנוסף, העבירו בעלי המניות לנאמן סך של כ- 66 מיליון ש"ח פרו ראטה (חלקה של פינת גלילות כ- 26 מיליון ש"ח) להבטחת חלקם היחסי בסכום החשיפה להתחייבות הקיים בחברת פי גלילות, בהתאם לקביעת המפרק וקיום התחייבויותיהם על פי ההסכם.

נכון למועד הדוח, פינת גלילות מחזיקה בכ-65 דונם במקרקעין של פי גלילות (חלק השותפות בשרשור: כ-17 דונם).

במקביל נטלה פינת גלילות הלוואה מתאגיד בנקאי למימון התשלומים שפורטו לעיל. מסגרת האשראי שניתנה הינה בגובה של 210 מיליון ש"ח אשר נוצלה במלואה ומועד פרעונה הסופי היה ביוני 2023.

בחודש יוני 2023 הוארכה ההלוואה ומועד פרעונה הסופי נקבע ליוני 2025. ההלוואה נושאת ריבית פריים + 1.5%. כחלק מהעמדת ההלוואה פינת גלילות מחוייבת להפקיד בפקידון כספי סגור כל תקופה סכום השווה לסך הריבית השנתית לתשלום בשנה השוטפת. החברה ערבה לפרעון מסגרת האשראי בהתאם לשיעור החזקת אפטאון בפינת גלילות, קרי 27.34% כמפורט לעיל.

(ב) חברה כלולה - לב בבלי בע"מ (לשעבר: "אורבן בבלי ת"א בע"מ"):

ביום 1 בפברואר 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת המוחזקת בשליטה מלאה ע"י החברה) יחד עם חברת בת בשליטת ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן ביחד - "הרוכשות") בהסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע (חלק החברה 50%) של חברת לב בבלי בע"מ (לשעבר: "אורבן בבלי תא בע"מ") (להלן - "חברת פרויקט בבלי" או "לב בבלי") אשר החתימה דיירים על עסקת התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2 במתחם המצוי בשכונת בבלי בתל-אביב (מתחם הנמצא בגוש 6101, חלק מחלקה 301, ברחובות הכנסת הגדולה 2-6, תוספתא 3-13, בבלי 28-36 בשכונת בבלי בת"א).

חברת פרויקט בבלי חתמה על הסכם עקרונות לתכנון משותף עם חברת הכשרת היישוב (כ-18%) (להלן - "הכשרת היישוב"), אשר מתקשרת בהסכמי תמ"א 38/2 עם בעלי דירות בבניינים ברחוב ירושלמי 1-5 בשכונת בבלי בת"א. וכן נחתם הסכם שיתוף בין הרוכשות והכשרת היישוב להקמת פרויקט משותף במתחם שבין הרחובות הנ"ל, באמצעות התקשרות עם קבלן ביצוע אחד לכלל הפרויקט ונטילת מימון משותף להקמתו או להקמת חלק ממנו (להלן - "הפרויקט").

תמורת המניות הנרכשות התחייבו הרוכשות לשלם לאורבן נדל"ן י.ד. בע"מ (להלן - "אורבן נדל"ן") סך של 8 מיליון ש"ח וכן לשאת בהחזר הלוואות בעלים שהועמדה על ידי אורבן נדל"ן ללב בבלי לשם תשלום הוצאות, בסך שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח נוספים, בתוספת מע"מ ככל שיחול.

במסגרת ההסכם רכשו הרוכשות 49% מהמניות הנרכשות ורכישת 51% נוספים מהמניות הנרכשות הותנו בתנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת יותר מ- 75% מבעלי הדירות החתומים על ההסכמים עם לב בבלי במועד חתימת הסכם רכישת המניות (מחושבים ביחס לבנייני בבלי, בנייני הכנסת הגדולה ובנייני תוספתא בנפרד), להעברת 51% מהמניות לרוכשות. נכון למועד פרסום הדוחות התקיים התנאי כאמור.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ב) חברה כלולה - לב בבלי בע"מ (לשעבר: "אורבן בבלי ת"א בע"מ") (המשך):

בין חברת לב בבלי לחברה אורבן נדל"ן נחתם הסכם לפיו אורבן נדל"ן תעניק שירותי ניהול וייזום ללב בבלי בגינם תהא זכאית אורבן נדל"ן לתמורה כוללת בסך של כ-80 מיליון ש"ח.

ביום 24 בינואר 2024 השלימו הרוכשות את תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט בבלי, ובמקביל הועברו להן יתרת ה-51% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט בבלי. כמו כן שילמה חברת פרויקט בבלי לאורבן נדל"ן את מלוא התמורה בגין שירותי הניהול אותם התחייבה אורבן נדל"ן להעניק לחברת פרויקט בבלי.

לשם ביצוע האמור לעיל נטלו הרוכשות במשותף אשראי מבנק ישראלי בהיקף של 50 מיליון ש"ח (להלן - "האשראי"), לו הן אחראיות כלפי הבנק יחד ולחוד. חלקה של חברת הבת באשראי עומד על 25 מיליון ש"ח. על פי ההסכמות שבין הרוכשות, תישא כל אחת מהרוכשות באחריות לפירעון חלקה באשראי ולעלויות הנובעות ממנו, וזאת מבלי לגרוע מאחריותן יחד ולחוד כלפי הבנק.

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2, במסגרתו, צפויות להיבנות 299 יח"ד. בהתאם לתכנית, סך שטחי הבנייה העיליים יסתכם לכ-37,200 מ"ר וכ-14,500 מ"ר שטחי בנייה תת קרקעיים. חלק חברת פרויקט בבלי בפרויקט הינו כ-82%, ובהתאם - מספר יח"ד לשיווק על ידי חברת פרויקט בבלי: כ-134.

החל מרבעון רביעי 2024 החלה החברה לשווק יחידות מגורים בפרויקט ונכון לתום שנת 2024 שווק בהסכם מותנה 4 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-21 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2טו(6) לעיל, החברה טרם רשמה הכרה בהכנסה.

ביום 31 בדצמבר 2024 נחתם הסכם עם קבלן ביצוע לפרויקט. להרחבה בדבר קבלת היתר בנייה ראה ביאור א'33.

(ג) עסקה משותפת - א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית:

שותפות א.ק.מ. דה וינצ'י (להלן - "דה וינצ'י") מוצגת בשיטת השווי המאזני. השותפות מוחזקת בשיעור של 46% ע"י החברה (בשרשור על ידי שותפות בת (להלן: "שותפות הבת")), המחזיקה בזכויות למשרדים ומסחר בפרויקט דה וינצ'י, קרי כ-9,000 מ"ר וכ-1,200 מ"ר בהתאמה, המשמשים להשכרה ארוכת טווח והן מוצגות בדוחות השותפות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. בהתבסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2024 רשמה דה וינצ'י עלית ערך בגין זכויות המשרדים והמסחר בסך של כ-7 מיליון ש"ח. העליה בשווי הנכס נובעת בעיקרה מהסכמי שכירות שנחתמו בתקופת הדוח מול השותפות בהתייחס לזכויות המשרדים בבעלותה ומשיפורים שבוצעו במושכר. נכון למועד המאזן יתרת הנכס לאחר עלויות בניה בתקופת הבניה, מסתכמת לסך של כ-449 מיליון ש"ח (לפי 100%). בנוסף מחזיקה דה וינצ'י במלאי של דירה אחת.

ביום 14 במרץ 2023, חתמה השותפות על הסכם המימון, בגין זכויותיה במשרדים ובמסחר כאמור, בסכום כולל של הלוואה של בסך כ-286 מיליון ש"ח. ההלוואה שימשה לפרעון האשראי שיהיה קיים במועד סיום הפרויקט (להלן - "הלוואה חלופית") ויתרת הסכום הועמדה לטובת השותפות כמסגרת לתקופה של עד שנה. מועד הפרעון של סכום ההלוואה החלופית וכל סכום נוסף שתנצל השותפות מסכום המסגרת יהיה כ-4 שנים וחצי ממועד חתימת הסכם המימון. ביום 6 באוגוסט 2023, הועמדה מלוא ההלוואה החלופית ובוצעה חלוקה לשותפים וחלקו של כל שותף בסכומי החלוקה היה 75 מיליון ש"ח.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ג) עסקה משותפת - א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית (המשך):

ביום 31 באוקטובר 2024, נחתם הסכם עם שותף בשותפות הבת (להלן: "השותף") לרכישת 4% מאחזקותיו בשותפות. בהתאם להסכם, שותפות הבת התחייבה להעביר לשותף סך של כ-16.2 מיליון ש"ח המהווים את חלקו ברווחי שותפות הבת בתוספת מע"מ כדין. נכון ליום הדוחות הכספיים שולם כ-2 מיליון ש"ח. מועד העברת הזכויות בשותפות הבת יחול ביום 30 בנובמבר 2025.

יצוין כי השותפות הייתה זכאית לדמי ניהול בגין שירותי הניהול המוענקים לפרויקט וריכוז העל של פעילות הרוכשים, בהתאם להסכם השיתוף. עד לתום שנת 2023 הכירה השותפות ב-100% מסך דמי הניהול בפרויקט בהתאם לעמידה באבני הדרך (מהם בשנת 2023 הוכרו כ-19 מיליון ש"ח המהווים כ-5% מדמי הניהול).

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה:

(1) בחודש מאי 2007 חתמה פלנטוגראד בע"מ (חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור 89% ולהלן - פלנטוגראד) ואלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן - אלקטרה) על הסכם עקרונות לשיתוף פעולה לרכישת חטיבת קרקע בשטח של 2,400 דונם בסנט פטרסבורג רוסיה ולהמשך הפעילות העסקית ביחס לקרקע. בהתאם להסכם רכשו פלנטוגראד ואלקטרה כל אחת 50% ממניות חברה קפריסאית (להלן - החברה הקפריסאית) המחזיקה בשירשור ב-100% ממניות חברה רוסית (להלן - מורגל רוסיה). בחודש ספטמבר 2007 חתמה מורגל רוסיה על הסכם סופי עם מוכר הקרקע לרכישתה בתמורה לסך של כ-105 מיליון דולר.

במועד רכישת הקרקע, העמידה החברה הקפריסאית שהחזיקה ב-100% ממניות החברה הרוסית שהינה, Morgal Investments LLC (תאגיד המוחזק בשרשור על ידי החברה, ומוצג בדוחות הכספיים כחברה כלולה בשיעור החזקה של 50%) (להלן - "מורגל"), את הסכומים הנדרשים למימון ההשקעה, בסכום כולל של כ-110 מיליון דולר של ארה"ב, בדרך של הלוואות בעלים כאשר 35% על ידי פלנטוגראד ו-65% על ידי אלקטרה. ההלוואות נושאות ריבית משתנה ו/או ריבית ליבור +4%, כתלות בנותן ההלוואה. במהלך שנת הדוח, החברה הקפריסאית פורקה וההשקעה נרשמה ישירות מול מורגל רוסיה.

הלוואות הבעלים נפרעות מעודפי המזומנים של מורגל באופן שבו ראשית מוחזר לקבוצה המימון העודף שניתן ולאחר מכן היתרה תיפרע בחלקים שווים בין השותפים. עד ליום 31 בדצמבר 2020 בוצע היוון של עלויות מימון והפרשי שער בגין ההלוואות שהוזכרו לעיל.

בתקופת הדוח, מורגל פרעה הלוואות בעלים בסכום כולל כ-30.8 מיליון דולר בהתאם לסדר בכירות ההלוואות (חלק החברה כ-26 מיליון ש"ח). במסגרת הפרעון חלקה העודף של אלקטרה נפרע במלואו.

בתקופת הדיווח, קיבלה מורגל סך של כ-26 מיליון ש"ח 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, וכן סך של כ-1.2 מיליון דולר כהשלמת מלוא התמורה למורגל עבור חלקות הגוש הראשון.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(2) הקרקע והליכי תכנון ובניה:

מורגל מחזיקה בזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ-2,400 דונם במחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, שברוסיה (להלן - "הקרקע" ו/או "הפרויקט" ו/או "פרויקט פלנטוגראד", לפי הענין). במסגרת העסקה עם הרוכש שתתואר להלן הבעלות בחלק מהמקרקעין הועברה על שם הרוכש.

מורגל והרוכש פועלים לעדכון ה-PPT בהתחשב בשינויים הנ"ל ולעדכון זכויות הבנייה בהתאם. עם זאת, לגבי הגוש הראשון והגוש השני בפרוייקט (להלן: "הגוש הראשון" ו/או "הגוש השני", לפי הענין), לא היתה לשינויי החקיקה הנ"ל השפעה על זכויות הבניה (ביחס לשטחי הבניה למגורים ושטחי המסחר הפנימי במתחמי המגורים), ובהתאם, נבנו ונמכרו בגושים הנ"ל דירות ושטחי מסחר פנימי בהיקף כולל של כ- 315,000 מ"ר.

(3) הסכמי תשתיות ומבני ציבור:

מורגל חתמה על הסכמים להספקת תשתיות מים, ביוב וחימום עבור הגוש הראשון והגוש השני (להלן - "הסכמי התשתיות"). הזכויות והחובות לפי הסכמים אלו הומחו לרוכש, כהגדרתו להלן, ומורגל אינה מעורבת באופן קיומם ויישומם על ידו.

סך התשלומים ששולמו בהתאם להסכמי התשתיות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-5.3 מיליון דולר (להלן - "תשלומי התשתיות ששולמו") כאשר הרוכש כהגדרתו להלן, נשא בעלויות הנ"ל בהתאם להסכמים שנחתמו עימו.

(4) הסכם המסגרת:

ביום 21 במאי 2015, נחתם מערך הסכמים הכולל הסכם מסגרת והסכמים נוספים (להלן - "הסכם המסגרת"), מותנה בתנאי מפסיק, בין מורגל (בסעיף זה להלן: "המוכר"), לבין צד שלישי מקומי (לעיל ולהלן: "הרוכש"), לפיו ירכוש הרוכש מהמוכר את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות בשלבים (להלן - "העסקה").

על פי הסכם המסגרת, לצורכי העסקה בלבד, חולקה הקרקע לשמונה גושים המורכבים מחלקות, כאשר כל גוש כולל חלקות להקמת מבני מגורים, מבני ציבור, דרכים ותשתיות שונות (להלן - "הגושים", "החלקות", "חלקות המגורים", "חלקות מבני הציבור" ו-"חלקות התשתיות", בהתאמה, ולהלן ביחד: "הממכר"). כל גוש יירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח של רובם הוסכם בין הצדדים והם צורפו להסכם המסגרת.

(5) העברת בעלות:

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הועברה הבעלות בחלקות המגורים ומבני הציבור הכלולות בגוש הראשון ובגוש השני. יצוין כי מספר מועט מחלקות בגושים 3-8 בפרוייקט מושכרות מעת לעת לרוכש בהסכמי שכירות קצרי טווח על מנת לאפשר לו לקדם את התכנון בגושים הנ"ל וכן לצורך שימושים זמניים שונים לצורכי קידום הפרוייקט (כגון דרכי גישה זמניות ושטחי אחסון וכיוב').



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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים בשנת 2015, לרבות התפתחויות וסיכומים עדכניים בין הצדדים אשר סוכמו לאורך השנים מאז:

(א) תיאור העסקה והתמורה בגינה:

(1) לחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר נקבעו בהסכם המסגרת, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת, בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש ארכות למועדים במקרים הקבועים בהסכם המסגרת. מועדים אלו הוארכו בהתאם לדחיות והארכות מועדים שסוכמו בין הצדדים מעת לעת, לפי התקדמות הפרויקט בפועל. לענין זה ראה להלן ההתייחסות לתיקון להסכם המסגרת.

(ב) תשלומים ובטחונות:

(1) סך התשלומים ששולמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם המסגרת ונספחיו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינם כ- 98.3 מיליוני דולר. סכום זה כולל תשלומי תשתיות כהגדרתם לעיל ששולמו בפועל לחברות התשתיות הרלוונטיות ולא למורגל, ותשלומי מקדמות ששולמו למורגל והתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2024.

(2) כמו כן, קבוצת הרוכש חתמה במועד חתימת הסכם המסגרת על ערבות להבטחת התחייבויות הרוכש כלפי מורגל עד לסך של כ- 600 מיליון דולר.

(ג) תנאי מפסיק:

לרוכש קיימת זכות לביטול ההסכם (או חלקו) בהתקיים נסיבות שנקבעו בהסכם וקשורות, בין היתר, לקבלת היתרי בנייה (להלן - "התנאי המפסיק" ו"המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק")

ככל שהרוכש יממש את הזכות לביטול ביחס לחלקים מהסכם המסגרת או ביחס לכל הסכם המסגרת, יושבו לרוכש כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר עם ההסכמים הרלוונטיים, הוא יהיה פטור מרכישה בפועל של החלקות שלגביהן יחולו הנסיבות הנ"ל וכן תושב לרוכש, בהתאמה, חלקה היחסי של המקדמה.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 התקבל אישור איכלוס לכל הדירות, החניות שטחי המסחר שנבנו על חלקות הגוש השני. בכך, למעשה, התנאי המפסיק הנ"ל בקשר לחלקות הגוש הראשון והשני- חדל מלהתקיים.

(7) שינויי חקיקה:

בתחילת חודש יולי 2017, הושלמו הליכי חקיקה אשר השפיעו (למעט לגבי הגוש הראשון והשני) בין היתר, על היקף זכויות הבנייה. בהתאם הוסכם בין מורגל לבין הרוכש לפעול לעדכון ה-PPT וכן את תנאי העסקה ביניהם.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(8) השלכות מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראינה:

(א) במהלך חודש פברואר 2022 פתחה רוסיה בפלישה צבאית בקנה מידה משמעותי לאוקראינה. על רקע השפעת מצב הלחימה, חלות מגבלות שונות שהוטלו ברוסיה בנוגע להתנהלות העסקית עם גופים שיש להם קשר לאיחוד האירופי, הכוללים, בין היתר, הגבלות על חידוש הסכמים והעברת חלק מהכספים. החברה פועלת על מנת לצמצם את השפעות מגבלות הללו על פעילותה בפרוייקט, על מנת לאפשר המשך מימוש ההסכם עם הרוכש והמשך משיכת עודפי מזומנים שנצברו בחשבונות מורגל ברוסיה.

(ב) למרות המגבלות הנ"ל, הרשויות ברוסיה מאפשרות לחברות זרות לבצע פעילות עסקית בהיקפים קטנים, באופן המאפשר למורגל להמשיך לנהל את פעילותה השוטפת ברוסיה.

(ג) הרוכש ממשיך לכבד את ההסכמים בין הצדדים לרבות עדכונים שוטפים.

(ד) הצדדים פועלים בשיתוף פעולה מלא לצורך קבלת אישורים רגולטוריים אשר יאפשרו להם לחזור להתנהלות הכספית וההסכמית השגרתית לפיה הם התנהלו מאז שנת 2015, לפני שהוטלו המגבלות הנ"ל.

(ה) מכירת הדירות ברובע הראשון ממשיכה. במהלך שנת 2024 נמכרו כ- 151 דירות. (בשנת 2023 נמכרו כ- 837 דירות). נכון למועד הדוח נותרו מספר דירות זניח למכירה.

בשנת 2023 נחתם בין מורגל לבין הרוכש תיקון להסכם המסגרת, להלן עיקריו:

(א) הצדדים גיבשו תכנון עקרוני חדש לבנייה בגושים 3-8 אשר מביא בחשבון את הנדרש לפי שינויי החקיקה המתוארים לעיל (להלן - "התכנון העקרוני החדש").

(ב) הצדדים הסכימו כי יישום התכנון העקרוני החדש מחייב עדכון של התב"ע (PPT) החלה על שטחי הפרוייקט לרבות פרצלציה חדשה של החלקות (להלן - "עדכון התב"ע") וכן מחייב את קבלתם של האישורים המתאימים מהרשויות, לרבות האישור הדרוש מרשות שדות התעופה (להלן - "אישור שדה התעופה"). התיקון גם קובע את המשך יחסי הצדדים ככל ולא יתקבלו האישורים לעיל.

(ג) תהליך יישום התכנון העקרוני החדש צפוי להימשך כשלוש שנים ותוצאתו אינה וודאית. תכליתו, לקבל היתרי בניה ולהמשיך את מכירת הדירות בפרוייקט.

(ד) הצדדים יבחנו אפשרות להגשת בקשות לשינויי ייעוד/שימוש במקרקעין לצורך הגדלת זכויות הבנייה.

(9) הערך הפנקסני:

(א) סכום ההשקעה וההלוואה ליום 31 בדצמבר 2024 בספרי החברה הינו כ- 136 מיליון ש"ח.

(ב) בתקופת הדוח ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המקרקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי כתוצאה משינוי שער החליפין עדכנה החברה את הערך הפנקסני.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ה) עסקה משותפת - ראם קנדה בית אמריקה בע"מ:

חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") מוצגת בשיטת השווי המאזני. החברה מוחזקת בשיעור של כ-36% ע"י החברה (בשרשור). במהלך שנת 2019 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע בשימושי משרדים ומסחר, הידוע בשם "בית אמריקה" והמצוי רחוב שאול המלך 35 בתל אביב, בשטח בנוי ברוטו (עילי ותת קרקעי) כיום של כ-11,160 מ"ר, בתחומי תחולתה של תכנית 1059ד, במצבם כפי שהוא (As-Is), כשהם נקיים וחופשיים מכל זכויות צד שלישי, בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה במלואה.

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):

ביום 13 בפברואר 2020, ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("הרוכשת"), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור) ועל ידי ראם פרויקטים (להלן - "השותף"), וכן ישראל קנדה ראם פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של הרוכשת (להלן - "חברת היעד"), התקשרו בהסכם מיזוג עם איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן - "הסכם המיזוג" ו-"איי סי אר", בהתאמה).

ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של איי סי אר את הסכם המיזוג. ביום 14 ביולי 2020 התקיימו מלוא התנאים להשלמת עסקת המיזוג או שניתן ויתור לגביהם והמיזוג נרשם ברשם החברות, בעקבות כך הופסק המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב במניות איי סי אר. ביום 15 ביולי 2020 הושלמה עסקת המיזוג. תמורת המיזוג הסופית הינה כ-574 מיליון ש"ח.

יצוין כי במסגרת השלמת עסקת המיזוג מונו מר ברק רוזן (בעל שליטה בחברה המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה) ומר רז עודד ליו"ר דירקטוריון משותפים בחברה הנרכשת (להלן - "הצדדים"). בתמורה לשירות זה ולשירותים נוספים, יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם לסך של כ-75 אלפי ש"ח בחודש (להלן - "דמי הניהול הקבועים"). כמו כן יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם ל-2% מהרווח הנקי השנתי של איי סי אר, וזאת בכפוף לתזרים איי סי אר ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים (להלן - "דמי הניהול המשתנים"). יצוין, כי מר ברק רוזן המחיה בהמחאה בלתי חוזרת את תשלום דמי הניהול הקבועים והמשתנים לחברה.

ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה איי סי אר עם קבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיעה") בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה איי סי אר לכלל מניות אשר תהווה 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.

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. תמורת ההשקעה שימשה גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו על ידי החברה ל-איי סי אר בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה (בשרשור) בכ-42.5% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). כמו כן, החברה רשמה רווח נקי של כ-72.5 מיליון ש"ח כתוצאה מהשפעת העסקה.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

החברה ואיי סי אר התקשרו בהסכמי שיווק לפיהם החברה תשווק לאיי סי אר יחידות דיור במספר פרויקטים ובתמורה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של בין 1% ל- 3% ממחיר הדירה לפני מע"מ.

בהתאם למבחני צירוף חברה כלולה, החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את דוחותיה הכספיים של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ.

**להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר:**

(1) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30):

ביום 26 בינואר 2021 זכתה איי סי אר במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת זכויות החכירה במגרש 29 בשכונת נווה גן ברמת השרון, צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין"), המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה וכן כ- 180 מ"ר שטחי מסחר. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה איי סי אר לרמ"י סך כולל של 136 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתוספת של כ- 15 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח.

ביום 22 באפריל 2021, התקשרה איי סי אר עם צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן - "צמח", וביחד עם איי סי אר ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז כאמור, להקמת 299 יח"ד וכן כ- 560 מ"ר שטחי מסחר בשטח של כ- 9.5 דונם (בתמורה לסך של כ- 563 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י), בהסכם ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים.

בד בבד עם חתימת ההסכם האמור, התקשרו לחוד איי סי אר וצמח עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת מסגרות הלוואות בסך של כ- 321.6 מיליון ש"ח לכל אחת מהן, לצורך ביצוע התשלומים שנדרשו על-ידי רמ"י לרכישת כלל הזכויות במקרקעי הפרויקט. בנוסף, ביום 14 בספטמבר 2021 הגדיל התאגיד הבנקאי את מסגרת האשראי כאמור, בתנאים זהים ובסך כולל של כ- 54 מיליון ש"ח (חלק איי סי אר כ- 27 מיליון ש"ח).

ביום 3 באוגוסט 2021 הושלמה העברת הזכויות מצמח לאיי סי אר והתנאים המתלים לעסקה התקיימו.

לצורך מימון ההון העצמי של איי סי אר ברכישה הזרימו בעלי המניות של איי סי אר הלוואות בעלים בהיקף כולל של כ- 60 מיליון ש"ח. יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר 2024 הינן כ- 20 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2021 החל שיווק של מגרשי 28 ו-30 בפרויקט.

ביום 4 במאי 2023, התקשרו איי סי אר וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 28 ו-30 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערביות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 1,320 מיליון ש"ח, אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערביות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 385 מיליון ש"ח, לתקופה של 42 חודשים (החל מחודש יולי 2023). בכל מקרה המסגרת לערביות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערביות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערביות חוק המכר.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך) :

(1) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30) (המשך):

ביום 1 במאי 2023 התקשרו איי סי אר וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרש 29 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערביות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 350 מיליוני ש"ח, אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 1 ביולי 2027 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערביות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 145 מיליוני ש"ח. בכל מקרה המסגרת לערביות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערביות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערביות חוק המכר.

הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר בניה מלא למגרשים 28+30. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 29.1%. כמו כן, נחתמו כ-259 חוזי מכר (כ-68% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-1,085 מיליוני ש"ח (חלק איי סי אר כ-543 מיליוני ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-0.5 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה.

(2) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב א' מתחם ו' (מגרש 27):

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה ביחד עם צמח (להלן - "הצדדים") במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחם ו' המיועד להקמת 170 יח"ד וכן 400 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) - חלק איי סי אר במתחם 75%.

נכון ליום 19 בספטמבר 2021 שילמו הצדדים את מלוא התמורה בגין רכישת המגרש. לצורך מימון הרכישה התקשרו הצדדים עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואה בסך של כ-334 מיליוני ש"ח וכן הלוואות מע"מ בסך של כ-59 מיליוני ש"ח.

בחודש יוני 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

ביום 11 ביוני 2023 התקשרו הצדדים בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערביות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 807 מיליוני ש"ח אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 31 במרץ 2027 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערביות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 325 מיליוני ש"ח, ותהיינה בתוקף החל מיום חתימת ההסכם ותפקענה ביום 31 במרץ 2027. בכל מקרה המסגרת לערביות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערביות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערביות חוק המכר.

הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 8%. כמו כן, נחתמו כ-125 חוזי מכר (כ-74% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-561 מיליוני ש"ח (חלק איי סי אר כ-420 מיליוני ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-1.5 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך) :

(3) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ב' מתחמים ד'ה' (מגרשים 23-26):

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחמים ד'ה' המיועדים להקמת 401 יח"ד וכן כ- 520 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדלן להשקעה).

לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי, לצורך קבלת הלוואה בסך של כ- 929 מיליוני ש"ח. מסגרת האשראי תהא בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023 (ביום זה מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 7 באפריל 2024 ו/או עד לחתימה על הסכם ליווי כמקדם מבינהם. לצורך קבלת האשראי ניתנה ערבות של בעלי המניות באיי סי אר לתשלומי הריבית השוטפים. כמו כן ניתנו התחייבויות לגבי לוחות זמנים לתכנון הפרויקט. איי סי אר התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים.

בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי (להלן: "צד ג") שאינו קשור לחברה בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין בתמורה לסך של כ- 510 מיליון ש"ח המורכבים מפירעון הלוואה בסך של כ- 465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה איי סי אר מהבנק לצורך רכישת המקרקעין ומכ- 45 מיליון ש"ח שישולמו כדלקמן:

(1) סך של כ- 10 מיליוני ש"ח שולם ע"י הרוכש במעמד חתימת ההסכם.

(2) 10 מיליוני ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, שולם ביום 14 במאי 2023.

(3) סך של כ- 25 מיליוני ש"ח (להלן - "יתרת התמורה"), בתוספת ריבית שנתית מצטברת בשיעור פריים + 1% (להלן - "הריבית"), ישולם על ידי הרוכש, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

החל ממועד התקשרות איי סי אר עם הרוכש (להלן - "הצדדים") נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שונים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, נכנס הרוכש לנעליה של איי סי אר במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה של איי סי אר כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט.

במהלך שנת 2023 התקשרו הצדדים בהסכם פעילות משותפת אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות משותפים בקרקע (להלן - "הסכם פעילות משותפת") ונכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.

ביום 4 במאי 2023, התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה.

ברבעון השני לשנת 2023 החל שיווק הפרויקט.

חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת חוזה המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נחתמו כ- 119 חוזי מכר בתמורה לסך של כ- 553 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (חלק איי סי אר הינו כ- 276 מיליוני ש"ח).

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך):

(3) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ב' מתחמים ד'-ה' (מגרשים 23-26):

ביום 4 באפריל 2024 התקשרו איי סי אר וצד ג' ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 24-26 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערביות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 865 מיליוני ש"ח, אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 ומסגרות אשראי כספיים (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערביות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 780 מיליוני ש"ח, לתקופה של 50 חודשים (החל מחודש אפריל 2024). במקרה בו הסכום הכולל של ערביות המכר שיצאו בפועל יעלה על סכום מסגרות ערביות חוק המכר, תוגדל מסגרת ערביות 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. הוראות הסכם הליווי כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר חפירה למגרשים 24-26 וברבעון השני לשנת 2023 החל שיווק הפרויקט.

חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת חוזה המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נחתמו כ-119 חוזי מכר בתמורה לסך של כ-553 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (חלק איי סי אר הינו כ-276 מיליוני ש"ח).

(4) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ג' מתחמים ב' ו-ג' (מגרשים 18-20):

ביום 30 ביוני 2021, זכתה איי סי אר במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב'-ג', מגרשים 18-20 המיועדים להקמת 256 יח"ד וכן כ-490 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) בבנייה רוויה הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך.

לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי, ביחס למתחם ב' (מגרשים 18-19, 156 יח"ד) לקבלת הלוואות שיתרתן למועד הדוח על המצב הכספי הינה כ-267 מיליוני ש"ח. מסגרת האשראי תהא בתוקף לשנתיים. לצורך קבלת האשראי איי סי אר התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים. במהלך שנת 2024 הוארכה ההלוואה עד לחודש יוני 2025.

ביחס למתחם ג' (מגרש 20, 100 יח"ד) התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בסך של כ-230 מיליוני ש"ח שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה סך של 185 מיליוני ש"ח. מסגרת האשראי תהא בתוקף לשנתיים. לצורך קבלת האשראי התחייבה החברה ליצור לטובת הבנק בטחונות שונים. במהלך שנת 2024 הוארכה ההלוואה עד לחודש אוקטובר 2025.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך) :

(5) פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה:

חברת איי סי אר מבצעת פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב בר כוכבא, שכונת נווה ישראל, בהרצליה. התב"ע בגין הפרויקט אושרה למתן תוקף, והמתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסויי. בפרויקט ייבנו 400 יח"ד, מתוכן 276 לשיווק וכ- 1000 מ"ר מסחר אשר סווג כנדל"ן להשקעה.

הפרויקט מבוצע בשני שלבים. בשלב א' פונו 84 דיירים ובמקומם נבנות 264 יח"ד ב-6 בניינים, מתוכן 180 יח"ד לשיווק. בשלב ב' פונו 40 דיירים ובמקומם נבנות 136 יח"ד, מתוכן 96 יח"ד לשיווק.

**שלב א':**

ביום 28 ביולי 2020, התקבל היתר הריסה ודיפון לשלב א' של הפרויקט, בחודש מאי 2021 התפנו כל דיירי שלב א' ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים. ביום 25 במאי 2021 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון שלב א' של הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד 678 מיליון ש"ח באופן שסך עד כ-145 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבביות. מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 31 במרץ 2025. להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי המלווה, התחייבה החברה ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין.

ביום 19 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה טופס 4 לפרויקט והפרויקט נמצא בשלבי אכלוס. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו כל הדירות בתמורה לסך של כ-476 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

**שלב ב':**

ביום 8 ביולי 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב ב' של הפרויקט, בחודש מרס 2022 התפנו כל דיירי שלב ב' ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים.

בחודש פברואר 2022 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון שלב ב' בהיקף אובליגו כולל של עד 372 מיליון ש"ח באופן שסך עד כ-82 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבביות. מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 30 באפריל 2026 כאשר ערבביות חוק מכר תיוותרנה בתוקפן עד ליום 30 באפריל 2027. להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי המלווה, התחייבה החברה ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין כולל שעבוד על עודפים בשלב א' בפרויקט הגפן.

בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 87.14%. כמו כן, נמכרו 94 דירות בתמורה לסך של כ-316 מיליון ש"ח (כ-98% מסך הדירות לשיווק בפרויקט).



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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך) :

(6) פרויקט הגבעה הצרפתית:

ביום 3 בספטמבר 2019, התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים (להלן - "המוכרות") בהסכם לרכישת זכויות החכירה של המוכרות במקרקעין בשטח של כ- 12 אלף מ"ר, ברח' בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים, עליהם ניתן לבנות בהתאם לתב"ע הקיימת כ- 170 יח"ד למגורים (להלן - "הפרויקט"), וזאת בתמורה לסך של 100.5 מיליוני ש"ח ובתוספת החזרי הוצאות בסך של כ-20 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ.

לצורך מימון הרכישה קיבלה איי סי אר הלוואה מתאגיד הבנקאי שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 124 מיליוני ש"ח.

להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי המלווה, יצרה איי סי אר שעבודים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה בחברה ו- Cross Default.

איי סי אר הגישה בשיתוף עם העירייה תב"ע מתוקנת להגדלת היקף יח"ד שניתן לבנות על המקרקעין לסך של 500 יח"ד הכולל 3 מגדלים בני 22 עד 26 קומות שיכללו כ-500 דירות, וכן כ-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר לוועדה המקומית והמחוזית. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 התוכנית פורסמה להתנגדויות הציבור לפי סעיף 106 ב'.

ביום 25 בנובמבר 2024, התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור (להלן: "הרוכש") בהסכם (להלן: "ההסכם") למכירת מלוא אחזקותיה של איי סי אר בפרויקט בתמורה לסך כולל של 300 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה").

להלן פרטי מועדי ותנאי התמורה:

- (1) 5 מיליון ש"ח התקבלו במועד החתימה על ההסכם.
- (2) 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין התקבלו ביום 12 בדצמבר 2024.
- (3) 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין - בתוך 45 ימים מיום חתימה על ההסכם. לאחר תאריך המאזן, ביום 22 בינואר 2025 התקבל הסכום הנ"ל.
- (4) 250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין - בתוך 90 ימים ממתן תוקף לתב"ע שמקודמת במקרקעין.

ההסכם קובע הוראות מקובלות בדבר רישום זכויות הקונה, פיקדונות 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 למועד החתימה על הדוח הכספי טרם התקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה, ועל כן טרם הועברה השליטה בקרקע.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך) :

(7) פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1013- פרויקט "Ocean 1":

במהלך שנת 2019, התקשרה איי סי אר בעסקאות ביחס למגרש בשטח של כ- 4,540 מ"ר בנתניה (להלן - "המגרש") עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יח"ד (להלן - "הפרויקט"), כמפורט להלן:  
בגין 29% מהפרויקט (מהווה כ-34 יח"ד) רכשה איי סי אר את זכויות הבעלים במזומן בתמורה לסך של כ- 23.5 מיליוני ש"ח.

בגין יתרת הזכויות במגרש חתמה איי סי אר על הסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה לפיו בתמורה למכירת זכויות בעלי הזכויות במקרקעי הקומבינציה יהיו בעלי הזכויות זכאים לקבל מהחברה כ- 18% מיחידות הדיור (מהווה כ-21 יח"ד), כאשר ביחס לעד 24% מסך יחידות הדיור בפרויקט (מהווה כ-28 יח"ד) תספק איי סי אר שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים, בנוסף סוכם על דירת פול אשר תמורתה תחולק בין איי סי אר ובעלי הקרקע. סך יחידות הדיור לשיווק בפרויקט כ-67 יח"ד (ללא דירת הפול).

ביום 31 באוגוסט 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. ביום 1 באוקטובר 2024 התקבל טופס 4 בפרויקט והחלו שלבי האכלוס.

כמו כן, נמכרו כל הדירות בסך כולל של כ- 190.3 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-81 מיליון ש"ח).

(8) פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009- פרויקט "Ocean 2":

ביום 6 בפברואר 2020, איי סי אר התקשרה בעסקה ביחס למגרש בשטח של כ- 4,916 מ"ר, הסמוך לרחובות אברהם-בן גוריון-מסדה בנתניה (להלן - "המגרש"), עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיור (להלן - "הפרויקט").

איי סי אר התקשרה עם בעלי מלוא הזכויות במגרש בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה (להלן - "ההסכם") לפיו בתמורה למכירת 62.5% מזכויות בעלי הזכויות במגרש, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מהחברה 37.5% מיחידות הדיור שתבנה איי סי אר בפרויקט, וביחס לעד 22 מסך יחידות הדיור בפרויקט איי סי אר תספק שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. בפועל, בגין 17 יחידות דיור איי סי אר תספק שירותי בניה ו- 39 יחידות דיור יקבלו הבעלים בעסקת הקומבינציה, בנוסף סוכם על דירת פול שתמורתה תחולק בין איי סי אר ובעלי הזכויות. יתרה של 60 יחידות הדיור תשווק על ידי איי סי אר (לא כולל דירת פול).

ביום 22 במרס 2022 התקבל היתר בניה מלא בפרויקט.

בחודש אפריל 2022 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן - "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של 330 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 65 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 באוקטובר 2025.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך) :

(8) פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009- פרויקט "Ocean 2" (המשך):

להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, איי סי אר יצרה שעבודים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באיי סי אר ו- Cross Default ביחס לפרויקטים אחרים הממומנים על ידי הבנק המלווה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 88.29%.

כמו כן, נמכרו כל הדירות בפרויקט בתמורה לסך של כ- 208 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-88 מיליון ש"ח).

(9) פרויקט פינני בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים:

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינני בינוי במתחם הידוע כחלקה 159 בגוש 6162 בבניינים ברח' ההסתדרות והמאבק, פינת הרחובות כ"ג יורדי הסירה ומנורה בגבעתיים הכוללים כיום 117 דירות מגורים (להלן - "המתחם"). על פי תוכנית המתאר המחוזית גב/431 ניתן להקים על המתחם 3 בנייני מגורים הכוללים 333 יח"ד ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר (להלן - "הפרויקט").

בחודש יוני 2024, התקשרה איי סי אר בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט 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 מיליון ש"ח, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 530 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 250 מיליון ש"ח, אשר 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.

איי סי אר החלה בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נמכרו 146 דירות (כ-68% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ- 614 מיליון ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה כ-261 מיליון ש"ח).

בחודש דצמבר 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש ינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט

בחודש נובמבר 2024 התפנו כל הדיירים במתחם, ובחודש ינואר 2025, איי סי אר החלה בהריסת המבנים, בחפירה ודיפון.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך):

(10) איי סי אר - מכירת אחזקות בחברת ראם הירקון:

ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה איי סי אר (להלן - "איי סי אר") בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה (50%) בחברת איי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן - "חברת הירקון") לשותף בחברת איי סי אר הירקון, המהווה גם צד קשור לאיי סי אר. סך התמורה בעסקה הינו כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליון ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון).

נכון למועד הדוח, שולמו סכומים בהתאם להסכם בסך כ-53.9 מיליון ש"ח ואיי סי אר הכירה ברווח בסך של כ-26 מיליון ש"ח לפני מס (חלק החברה: כ-13 מיליון ש"ח).

(11) פרויקט המסילה:

ביום 27 בדצמבר 2018, התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין בשטח של כ-5,378 מ"ר המצויים בקרן הרחובות המסילה, נוף שדמות והרצליה ב' שבהרצליה (להלן - "המקרקעין"). לשם הקמת פרויקט מגורים שיכללו 54 יח"ד (להלן - "הפרויקט" ו-"ההסכם"). בהתאם להסכם, תקים איי סי אר את הפרויקט עבור הבעלים בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט.

בחודש ינואר 2022 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן - "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת פרויקט המסילה בסך כולל שלא יעלה על סך של 262 מיליון ש"ח, מזה סך כולל של 40 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספית. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 ביוני 2025. בחודש אוקטובר 2022 נחתמה תוספת להסכם הליווי, כך שמסגרת האשראי הכספית והערבויות תעמוד על סך של כ-299 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2022 התקבל היתר בניה לכל הבניינים בפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 80.68%.

כמו כן, נמכרו 24 דירות (כ-89% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-147 מיליון ש"ח.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך) :

להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר (המשך) :

(12) פרויקט אדמית:

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כחלקות 600-602 בגוש 6156 בבניינים ברח' אידמית 13, 15 ו-17 בגבעתיים הכוללים 42 דירות מגורים, אשר במסגרתו קידמה איי סי אר תב"ע חדשה בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה להקמת בניין מגורים אחד אשר צפוי לכלול 118 יחידות דיור. המתחם מהווה מתחם אחד ממספר מתחמים אשר אושרו למתן תוקף ע"י ועדה מחוזית ת"א.

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם על הסכם עם החברה; אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה בועדה המקומית והוצאת היתרי בניה על פיה- בחודש מאי 2022 אושרה התוכנית למתן תוקף.

פינוי הדיירים מיחידותיהם הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת בניין חדש תחתם, כאשר כל דייר יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש שיוקם ויתרת הדירות החדשות תימכרנה לצדדים שלישיים.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: הכרזת הפרויקט כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי- בחודש דצמבר 2019 התקבלה החלטה מקדמית של הכרזה של המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, אישור תב"ע נקודתית חדשה- התקבל האישור, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית.

בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר חפירה לפרויקט.

נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 100% מבעלי זכויות המהווים מכלל היחידות. בתקופת הדוח הוקצו דירות לבעלי הזכויות בפרויקט. בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. בחודש פברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, החברה החלה בשיווק הפרויקט.

(13) פרויקט פינוי בינוי ברחוב הנטקה בירושלים:

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב הנטקה בירושלים (להלן: "המתחם"), במתחם הידוע כחלקות 32-35 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה 78-84 (זוגיים) בשכונת קרית היובל, ירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן: "המתחם") אשר במסגרתו איי סי אר יוזמת הקמת 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-425 יחידות דיור ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה לפרויקט. בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

נכון למועד החתימה על הדוח נחתמו הסכמים עם 138 בעלי זכויות המהווים כ-100% מכלל היחידות.

במהלך שנת 2024 הוקצו דירות לבעלי הזכויות במתחם ובמהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 איי סי אר החלה בשיווק הפרויקט. נכון למועד המאזן, נמכרו 80 דירות בתמורה לסך של כ- 272 מיליון ש"ח. בכוונת איי סי אר להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הפרויקט.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ז) עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ:

ביום 19 באוגוסט 2021, קיבלה חברת ורטיקל סיטי בע"מ, אשר הוחזקה (בשרשור) בשיעור של 74% על ידי החברה ו-26% על ידי ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן - "בסר") (להלן - "חברת הפרויקט") הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ביחד עם רשות מקרקעי ישראל וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן יחד: "המזמינות") לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן, בשטח קרקע של כ-9,590 מ"ר (החלק הנמכר בלבד), המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-176 אלף מ"ר ברוטו שטח עילי מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור (להלן יחד: "המקרקעין") (יצוין כי הזכויות במעונות הסטודנטים לא יועברו לגוף ציבורי כלשהו). חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

תמורת רכישת זכויות החכירה שילמו הרוכשות למוכרות סך של כ-937 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה כ-693 מיליון ש"ח) ובתוספת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. סך השווה לכ-66 מיליון ש"ח הועמדו כחלק מתנאי המכרז ידי החברה כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות חולטה מיד עם אישור זכייתה של החברה במכרז.

חברת הפרויקט פועלת על סמך הבנות משותפות המסדירות עקרונית את מערכת היחסים בין החברה לבסר בחברת הפרויקט, כאשר ניהול חברת הפרויקט נעשה באמצעות דירקטוריון משותף, אשר מורכב מנציגי החברה ומנציגי בסר. כל ההחלטות בדירקטוריון החברה מתקבלות בהחלטה משותפת של דירקטורים מטעם שני הצדדים. במסגרת הבנות התחייבו כל אחת מהחברה ומבסר להעמיד לחברת הפרויקט הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי בחברת הפרויקט במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

לאור האמור חברת הפרויקט מוצגת בשיטת השווי המאזני תחת סעיף השקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

ביום 11 בנובמבר 2021, השלימו הרוכשות את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית שהועמדה לחברת הפרויקט (להלן גם: "הלוואה"), מבנק מקומי (להלן - "הבנק"), בהיקף של כ-838 מיליון ש"ח ובנוסף הלוואת גישור בסך 121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ (להלן ובהתאמה: "המימון" או "ההלוואה", או "הלוואת גישור מע"מ" לפי העניין) בתנאים המפורטים להלן. כחלק מתנאי הסכם הלוואה העמיד הבנק מסגרת ערבויות, שנדרשו בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-95 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 הלוואה (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% (מנובמבר 2024-פריים + 0.4%)
- (4) להבטחת פירעון הלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק.

בחודש נובמבר 2024 הוארך מועד פירעון יתרת הלוואה בסך של כ-791 מיליון ש"ח בשנה נוספת עד נובמבר 2025 בשיעור ריבית של פריים+0.4%.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ז) עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ (המשך) :

כמו כן החברה הסכימה כי על ההלוואה יחולו אמות מידה פיננסיות המפורטות להלן:

- (1) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-17%;
- (2) שיעור הון עצמי למאזן סולו - שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן בדוחות הכספיים סולו לא יפחת מ-30%;
- (3) שיעור הון עצמי למאזן מאוחד - שיעור ההון העצמי מסך המאזן המאוחד לא יפחת בכל עת מ-22%;
- (4) סכום הון עצמי - ההון העצמי בדוחות הכספיים סולו לא יפחת בכל עת מסכום של 475 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות המפורטות לעיל, להרחבה ראה ביאור 12ג'.

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 להן לבניית הפרויקט. החברה ייעדה לפעול להקמת ושיווק הפרויקט בדרך של נכס מניב. בתחילת שנת 2023 החלה להתקשר בבקשות רכישה והסכמי מכר למכירת חלק מהקומות באחד מבנייני המשרדים.

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.

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, במהלך שנת 2024 רשמה חברת הפרויקט עליית ערך של כ-187 מיליון ש"ח מזה חלק החברה כ-105 מיליון ש"ח, עליית הערך נבעה בעיקר משווי הזכויות שאושרו להפקדה וזאת לאחר ניכוי היטלי פיתוח, היטלי השבחה ומקדמי זמן וסיכון נאותים בהתאם לקביעת השמאי החיצוני. (בשנת 2023 רשמה חברת הפרויקט ירידת ערך בסך של כ-54 מיליון ש"ח, מזה חלק החברה כ-40 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מעלויות מימון שהווננו לנכס, מירידת ערך ברכיב השווי של הדיור להשכרה ומגידול בעלויות הבניה שקוזזו חלקית מעליית שווי מ"ר מבונה של משרדים).

ביום 18 באפריל 2024, התקשרו החברה, בסר וחברת הפרויקט עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "כלל") בהסכם לפיו כלל תשקיע סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (כולל העמדת הלוואות בעלים) (להלן - "התמורה") המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, כשהן נקיות וחופשיות, אשר ישולמו לחברת הפרויקט במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים שעיקרם:

(1) קבלת אישור הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע להתקשרות בהסכם ולהקצאת המניות המוקצות לכלל.

(2) קבלת אישור הממונה על התחרות להתקשרות בהסכם.

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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ז) עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ (המשך):

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

העסקה נעשתה בשווי דומה לשווי הקרקע בספרי החברה הכלולה ולכן אין השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה. עם השלמת העסקה החברה מחזיקה בכ-55.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה.

חברת הפרויקט חתמה על מזכרי הבנות לעסקת פיניו בינוי עם הבעלים ברחוב תעש 1-3 ברמת גן (אשר שטחם גובל בשטח הפרויקט "ורטיקל"). מזכרי הבנות אלו יהוו בסיס להסכמי קומביניציה אשר עתידים להיחתם בין הצדדים, במסגרתם הבעלים יפנו את החלקה וימסרו אותה לחברת הפרויקט, אשר תקים על גבי החלקה (ומקרקעין נוספים) את פרויקט "ורטיקל". בתמורה לפינוי החלקה, הבעלים יקבלו שטחים בנויים בפרויקט כמפורט במזכרי ההבנות כאמור. במהלך תקופת הדוח, נחתם הסכם קומביניציה עם בעלי הזכויות ברחוב תעש 1.

לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים במהלך שנת 2023 (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.

נכון לתום שנת 2024 החברה מכרה כ-25 אלפי מ"ר משרדים בסך כולל של כ-796 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

בהתאם למבחני צירוף חברה כלולה, החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את דוחותיה הכספיים של חברת ורטיקל סיטי בע"מ.

להרחבה בדבר חתימה עם קבלן על הסכם לעבודות חפירה, דיון וביסוס ראה באור 33ג'.

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

ביום 2 בספטמבר 2021 זכתה חברת א.ק.א. בית מרס בע"מ (להלן - "חברת הפרויקט" או "הרוכשת"), המוחזקת נכון ליום 31 בדצמבר 2024 על ידי החברה (חלק החברה בשרשור סופי 38.4%) יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (24%), אלמוגים החזקות בע"מ (16%) ועלמה פורטרס 1 יזמות 2023 (20%), בהתאמה (להלן יחד: "השותפים"), במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ-12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצבה, As-ls מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי (להלן - "המוכרות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן - "התמורה").

בהתאם להסכם המכר, הרוכשת רכשה את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם וזכויות והתחייבויות כלפי השוכרים הקיימים מכוח הסכמי שכירות של צדדים שלישיים וכן, מכוח הסכם חכירה עם חח"י (להלן - "הממכר").

במסגרת הסכם המכר התחייבה הרוכשת לשחרר את המוכרות מכתב התחייבות לטובת עיריית תל-אביב ולחתום עם העירייה על כתב התחייבות חדש חלף המוכרות לפיו הרוכשת תישא בעלויות פיניו של מחזקים בחלקה 7 על המקרקעין וכן תעמיד ערבות מתאימה לטובת העירייה בסכום שלהערכת השותפים אינו מהותי.



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

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ח) עסקה משותפת - חברת א.ק.א. בית מרס בע"מ (המשך):

סך של כ-240 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כדין שולם מהון עצמי במועד החתימה על הסכמי המכר. חלק החברה בתשלום הראשון הסתכם לסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה אשר שולם ממקורותיה העצמיים.

ביום 28 בפברואר 2022 (להלן - "מועד ההשלמה"), השלימה הרוכשת את תשלום מלוא התמורה. הרכישה מומנה מהלוואה בנקאית בסך כולל של 550 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 275 מיליון ש"ח) והיתרה ממקורותיה העצמיים של החברה פרו ראטה לשיעור אחזקתה.

החברה העמידה לבנקים המממנים ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר הלוואה לפי חלקה היחסי בחברת הפרויקט (50%).

ביום 16 במרץ 2023, הודיע בנק דיסקונט, שהיה השוכר העיקרי, על סיום הסכם השכירות ופינוי הנכס החל מיום 30 ביוני 2023. בהתאם, חברת הנכס השכירה ופועלת להשכרת הנכס או חלקים ממנו לצדדים שלישיים.

בין השותפים נחתם הסכם המסדיר את ניהול וקבלת החלטות בחברת הפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע כי בהחלטות מהותיות בחברה תדרש הסכמה פה אחד של דירקטוריון חברת הפרויקט. לאור האמור חברת הפרויקט מוצגת כעסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני תחת סעיף השקעה בחברות כלולות.

ביום 24 באוגוסט 2023, חברת הפרויקט ובעלי מניותיה התקשרו עם צד שלישי בהסכם הקצאה לפיו יוקצו לשותף מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט לפי שווי נכס של כ-770 מיליון ש"ח. ביום 25 בפברואר 2024, הושלמה העסקה. כתוצאה מכך, שיעור האחזקה של החברה בפרויקט ירד לכ-38% בשרשור סופי.

בכוונת השותפים להקים על המתחם פרויקט מגורים ומסחר בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן - "הפרויקט"). כן יצוין, כי לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למגורים בכוונת היזמים לפעול לשיווק בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן. ביום 19 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקיים פורום מהנדס העיר במסגרתו הומלץ לקדם תכנית בסמכות ועדת מקומית, בהיקף שטחים של כ-61 אלפי מ"ר בשימושים למגורים, תעסוקה ומסחר.

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, הנכס מוצג בסעיף המלאי בחברת הפרויקט.

להרחבה אודות הארכת הלוואה הבנקאית של הרוכשת ראה ביאור 33 ב'.

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	קרקעות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,580,068	849,158	1,296,126	434,784	יתרה ליום 1 בינואר 2024
414,188	68,547	72,278	273,363	<b>תוספות במהלך השנה:</b>
2,600	-	2,600	-	רכישות/ עלויות הקמה
27,408	26,955	27,562	(27,109)	מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה
8,586	-	8,586	-	התאמת שווי הוגן
(874)	-	-	(874)	מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה
451,908	95,502	111,026	245,380	הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ סה"כ תוספות
(138,976)	(138,811)	(165)	-	<b>גרעות ומיונים במהלך השנה:</b>
-	88,295	-	(88,295)	מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי מיון מקרקעות לנדל"ן להשקעה בהקמה
2,893,000	894,144	1,406,987	591,869	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	קרקעות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,320,421	839,338	1,136,832	344,251	יתרה ליום 1 בינואר 2023
167,198	34,726	66,500	65,972	<b>תוספות במהלך השנה:</b>
28,244	-	3,023	25,221	רכישות/ עלויות הקמה
63,391	35,353	29,512	(1,474)	מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה
814	-	-	814	התאמת שווי הוגן
259,647	70,079	99,035	90,533	הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ סה"כ תוספות
-	(60,259)	60,259	-	<b>גרעות במהלך השנה:</b>
-	-	-	-	מיונים מכירות
2,580,068	849,158	1,296,126	434,784	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,348	71,822	80,215
22,420	37,885	42,961
316,391	86,892	66,371
13,655	23,502	38,963

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

עלות השכירות

עליית ערך נדל"ן להשקעה

ירידת ערך נדל"ן להשקעה

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה בתקופת הדוח לרבות המחצית השנייה לשנת 2024, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם.

(1) פרויקט מגדל צומת ערים - במהלך שנת 2024 רשמה החברה עליית ערך בסך של כ-23.2 מיליון ש"ח הנובעת כתוצאה מהמלצה של הוועדה המקומית על הפקדה בתנאים לתכנית להעצמת זכויות. (בשנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-17 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ-421 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15ט'.

(2) פרויקט מידטאון ירושלים - בתום שנת 2024 שערכה החברה את הנכס ורשמה עליית ערך בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר והתעסוקה, הדיור להשכרה והמלונאות בפרויקט. עיקר הגידול בשווי הזכויות נבע מגידול בשווי למ"ר מבונה בגין שטחי מגורים להשכרה ושטחי המסחר בפרויקט. (בשנת 2023 נרשמה עליית ערך בסך כ-53 מיליון ש"ח שנבעה בעיקר משווי הדיור להשכרה שהושפע ממכירת הדירות בפרויקט). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ-371 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2024 בוצע מיון של כ-138 מיליון ש"ח בגין חלק משטחי המשרדים למלאי ומוצג תחת סעיף המלאי בניינים בתכנון ובהקמה. ראה ביאור 15ג'.

(3) פרויקט סי טאוור מייקרוסופט - בתום שנת 2024 שערכה החברה את הנכס בהתאם לגישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ, החברה רשמה עליית ערך בסך של כ-9.6 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בשווי נובע כתוצאה ממגרש 4004 בהתאם לתכנית כוללנית הר/2440 אשר מקנה שטחי מגורים לשיווק (בשנת 2023 נרשמה עליית ערך בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ-315 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15א'.

(4) מידטאון ת"א מסחר - בתום שנת 2024 שערכה החברה את הנכס בהתאם לגישת היוון ההכנסות, החברה רשמה עליית ערך בסך כ-20 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול בדמי שכירות בשטחי המסחר עקב שינוי בתמהיל השוכרים והשכרות חדשות. (בשנת 2023 עליית ערך של כ-6.3 מיליון ש"ח). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך כ-494 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15ב'.

(5) קרקעות בהרצליה - במהלך השנים 2016 - 2024 רכשה החברה יחד עם שותפים חלקים ממגרשים הידועים כמגרשים 1002, 4001, 4006 ו-4009 בהרצליה. בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2024 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-1.7 מיליון ש"ח בגין הקרקעות (בשנת 2023 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-0.3 מיליון ש"ח) ויתרתן למועד המאזן הסתכמה לסך של כ-113.5 מיליון ש"ח.

(6) פרויקט "SHE" - בתום שנת 2024 שערכה החברה את הנכס ורשמה ירידת ערך בסך של כ-7.6 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר והמשרדים בפרויקט אשר נובעת בעיקר מעלויות מימון שהונו לנכס (בשנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בסך כ-2.6 מיליון ש"ח). שווי הזכויות ליום המאזן מסתכם לסך של כ-160 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15ח'.

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

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

**ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (המשך):**

- (7) פרויקט דיור מוגן בכפר שמריהו – בתום שנת 2024 החברה רשמה ירידת ערך בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח (בשנת 2023 עלית ערך של כ-2.6 מיליון ש"ח). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך של כ-266 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15ט'.
- (8) פרויקט עמק ברכה – בהתבסס על עסקה שבוצעה לאחר תאריך המאזן, לא חל שינוי בשווי והחברה רשמה ירידת ערך בסך של כ-5 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר מעלויות מימון שהווננו לנכס. שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך של כ-100 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15כ'.
- (9) פרויקט דובנוב – בחודש מאי 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת קרקע ברחוב דובנוב בתל אביב, במהלך חודש אוגוסט הושלמה העסקה. בתום שנת 2024 החברה רשמה ירידת ערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר מעלויות מימון ומס רכישה שהווננו לנכס. שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך של כ-111 מיליון ש"ח. ראה באור 15 כג'.
- (10) פרויקט שדה דב משרדים מגרש 306 – במהלך חודש אוגוסט 2024 זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית תל אביב-יפו לרכישת זכויות חכירה במגרש מספר 306, ביעוד מסחר ותעסוקה. בתום שנת 2024 החברה רשמה ירידת ערך בסך של כ-10 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר מעלויות מימון ומס רכישה שהווננו לנכס. שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך של כ-129 מיליון ש"ח. ראה באור 15 כא'.
- (11) בבעלות החברה 12 פרויקטים נוספים בשווי כולל של כ-411 מיליון ש"ח בגינם רשמה החברה ירידת ערך נטו בסך כולל של כ-2 מיליון ש"ח.
- (12) לעניין ההנחות העיקריות ששימשו לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 27ב'.

**ד. זכויות בעלות וחכירה:**

לחברה מאוחדת, הצלחת השרון, זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל על שטח של כ-73.1 אלפי מ"ר בצורן, קדימה. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2042 עם אופציה ל-49 שנים נוספות. זכויות החכירה נרשמו על שם החברה בספרי רשם המקרקעין. יתרת זכויות המקרקעין בחברה המסווגות כנדל"ן להשקעה הינן זכויות בעלות.

**ה. הכנסות מדמי שכירות מינימאליים עתידיים:**

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימאליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
65,932	70,046	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
136,566	160,091	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 4 שנים
167,823	175,151	הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 4 שנים

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

ביאור 10 - רכוש קבוע

הרכב ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ אלפי ש"ח	מלונאות(**) אלפי ש"ח	מלונאות- ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	כלי, רכב, ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח
752,653	(*)634,651	(*)76,793	28,738	12,471
42,187	30,977	8,574	1,142	1,494
176,025	176,025	-	-	-
970,865	841,653	85,367	29,880	13,965
133,619	(*)75,916	(*)43,520	4,706	(*) 9,476
29,751	18,457	9,540	646	1,109
163,370	94,373	53,060	5,352	10,585
807,495	747,280	32,307	24,528	3,380
619,035	(*)558,735	(*)33,273	24,032	2,995
	5.5%-1.5%	33%-7%	25%-0%	33%-6%

**עלות:**

ליום 1 בינואר 2024

תוספות

הערכה מחדש של רכוש קבוע במודל  
הערכה מחדש שנזקפה לקרן הון

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**פחת שנצבר:**

ליום 1 בינואר 2024

תוספות

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**יתרה מופחתת:**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**שיעורי הפחת באחוזים**

(\*) סווג מחדש

(\*\*) יתרה זו כוללת מלונות המוצגים לפי מודל הערכה מחדש (ראה ביאור 27) והשקעות במלונות שלחברה נכסי זכות שימוש בגינם.

הרכב ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ אלפי ש"ח	מלונאות אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	קרקע, מבנה ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשבים אלפי ש"ח
684,365	642,976	548	28,792	12,048
69,368	66,495	-	2,210	663
(1,079)	1,973	-	(2,264)	(788)
752,654	711,444	548	28,738	11,923
109,427	97,742	527	4,119	7,038
24,220	21,694	11	615	1,900
(28)	-	-	(28)	-
133,619	119,436	538	4,706	8,938
619,035	592,008	10	24,032	2,985
574,938	545,234	21	24,673	5,010
	33%-6%	15%	25%-0%	33%-6%

**עלות:**

ליום 1 בינואר 2023 (\*)

תוספות

מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**פחת שנצבר:**

ליום 1 בינואר 2023 (\*)

תוספות

מיונים

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**יתרה מופחתת:**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**ליום 31 בדצמבר 2022**

**שיעורי הפחת באחוזים**

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

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,413	57,933	מוסדות
20,460	32,521	הוצאות לשלם
1,414	20,247	הכנסות מראש
5,970	16,880	פיקדונות
9,171	9,778	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
-	6,490	הפרשה לבנוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (1)
2,606	4,584	הפרשה לחופשה
5,340	4,488	הלוואות ויתרות שותפים
2,000	2,800	הפרשה למענק לעובדים
1,261	1,261	התחייבויות להיטל השבחה
158	187	דירקטורים
432	78	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
78	3	צד קשור (1)
1,988	5,994	אחרים
<u>61,291</u>	<u>163,244</u>	

(1) עסקאות עם בעלי שליטה- להרחבה ראה ביאור 29.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
1,210,700	1,103,943	-	-	1,210,700	1,103,943	פריים+0.2%	ב'1)	הלוואה בנקאית - "Rainbow"
538,171	831,396	-	-	538,171	831,396	פריים+0.84%	ב'2)	הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון ירושלים"
391,904	442,384	213,514	337,569	178,390	104,815	פריים, פריים+0.8-2.3, 0.02-7.5, בונד+2.7		הלוואות מתאגידים בארץ - מלונות ישראל קנדה
356,527	355,558	-	355,558	356,527	-	פריים+0.25%, פריים+1%	ב'3)	הלוואה בנקאית - "בית הנערה"
-	354,178	-	354,178	-	-	פריים+0.15%	ב'4)	הלוואה בנקאית פרויקט "דובנוב"
256,867	344,561	245,667	329,319	11,200	15,242	צ.מדד+3.8%-4.09%	ב'5)	הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון תל-אביב"
279,897	284,431	103,976	-	175,921	284,431	פריים+1%	ב'6)	הלוואה בנקאית - פרויקט "SHE"
137,318	211,245	-	211,245	137,318	-	פריים+1%	ב'7)	הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד"
200,354	206,874	193,102	191,917	7,252	14,957	1.29%, ריבית בנק ישראל+1.75%	ב'8)	הלוואה מגופים מוסדיים - שעבוד "סי טאואר"
123,532	151,547	123,532	-	-	151,547	פריים+1%	ב'9)	הלוואה בנקאית "כפר שמריהו"
121,636	120,091	-	-	121,636	120,091	פריים+0.55%	ב'10)	הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים"
96,220	95,828	96,220	-	-	95,828	פריים+0.5%, פריים+0.95%	ב'11)	הלוואה בנקאית- פרויקט "עמק ברכה"
-	95,114	-	95,114	-	-	פריים+0.3%	ב'12)	הלוואה בנקאית פרויקט "שדה דב משרדים"
59,895	59,859	59,895	-	59,859	59,859	פריים+0.5%		הלוואה בנקאית - פרויקט "סאנסט"
49,272	42,581	7,380	-	41,892	42,581	פריים+2.15%-1.2%		הלוואות בנקאיות פרויקטים שונים
41,417	41,072	39,793	39,448	1,624	1,624	צ. מדד+4.22%		הלוואות בנקאיות - דה וינצ'י משרדים
38,714	37,605	-	36,085	38,714	1,520	3.3%		הלוואות מתאגידים בארץ - משרדים מידטאון
12,325	29,895	12,325	25,062	-	4,833	פריים+1.5%		הלוואה בנקאית - קרקעות בהרצליה
-	21,836	-	17,882	-	3,954	פריים+0.5%, צ.מדד+3.6%		הלוואה בנקאית נכס "החושלים"
15,567	15,373	14,927	-	640	15,373	צ. מדד+0.94%, צ. מדד+2.55%		הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "אליפלט"
-	11,411	-	-	-	11,411	פריים+1.65%		הלוואה בנקאית רמת השרון
9,338	8,671	8,675	7,985	663	686	פריים+1.1%		הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים"
9,770	2,855	-	-	9,770	2,855	פריים+0.9%		הלוואת ליווי - פרויקט "אחד העם"
<b>3,949,424</b>	<b>4,868,308</b>	<b>1,119,006</b>	<b>2,001,362</b>	<b>2,830,418</b>	<b>2,866,946</b>			<b>סה"כ אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים</b>
22,837	1,758	19,996	1,700	2,841	58	פריים+1%-2.6%		הלוואות מאחרים בש"ח
6,938	10,919	6,938	8,475	-	2,444			הלוואות מאחרים בש"ח ללא ריבית
<b>29,775</b>	<b>12,677</b>	<b>26,934</b>	<b>10,175</b>	<b>2,841</b>	<b>2,502</b>			<b>סה"כ הלוואות מאחרים</b>

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגדידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף:

### (1) הלוואה בנקאית - פרויקט "Rainbow" ת"א:

ביום 18 בנובמבר 2021 השלימה חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ, חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן - "חברת הבת") את תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין כמפורט בביאור 15'ז' להלן. לצורך השלמת תשלום התמורה התקשרה חברת הבת עם שני בנקים מקומיים (להלן יחד: "המלווים") בהסכם הלוואה (להלן - "ההסכם") להעמדת מסגרת מימון לחברת הבת בסך כולל שלא יעלה על כ-1,449 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ-1,202 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין, וכ-206 מיליון ש"ח לצורך תשלום המע"מ וצרכים נלווים החלים בגין רכישת המקרקעין (להלן - "המימון" או "ההלוואה").

במהלך שנת 2023 החברה חתמה עם הבנקים המממנים על הסכם שוברים. החברה חתמה עם הבנקים המממנים על הסכם שוברים לפיו הבנקים ינפיקו לרוכשי הדירות פנקסי שוברים בהתאם להוראות חוק המכר ורוכשי הדירות ישלמו באמצעות השוברים. התמורות שיתקבלו ישמשו לפירעון האשראי.

ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה הלוואה 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 הלוואות 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.

יצוין כי ההלוואה כפופה לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12'ג' להלן.

יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה כ-1,103 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, יתרת ההלוואה הפיננסית הסתכמה לסך של כ-900 מיליון ש"ח.

### (2) הלוואה בנקאית - פרויקט מידטאון ירושלים:

ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרה חברת מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של כ-74% ע"י החברה (בשרשור סופי), (להלן - "הלוואה") בהסכם מימון עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-457 מיליון ש"ח (להלן - "מסגרת האשראי") לצורך מימון יתרת התמורה, דמי פיתוח, תמורת המבנה לשימור, קידום התב"ע החדשה ותשלומי מע"מ נוספים (להלן - "הסכם המימון").

בין 31 בינואר 2023 ועד ליום 21 באפריל 2024, נחתמו מספר כתבי תיקון נוספים להסכם המימון עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-180 מיליון ש"ח. לאחר ההגדלה כאמור הסתכמה סך מסגרת האשראי לכ-650 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 0.84% מועד פירעון ההלוואה המעודכן הינו עד ליום 30 במרץ 2025.

ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה הלוואה בנספח להסכם המימון (להלן: "התוספת להסכם מימון הקרקע") ובהסדר שוברים כמפורט להלן:

א. 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.

ב. דחיית מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי והריבית עד ליום 31 במרץ 2025.



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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

### (2) הלוואה בנקאית - פרויקט מידטאון ירושלים (המשך):

ג. התקשרות בהסדר שוברים לצורך הנפקת שוברי תשלום לרוכשים, לפיו יועמדו לרוכשים (מגורים ומשרדים) בפרויקט ערביות בנקאיות לפי חוק המכר בגין התקבולים שיופקדו לחשבון באמצעות שוברי תשלום (למעט רכיב המע"מ בגינם), שלא במסגרת ליווי בניה על פי חוק המכר, עד לסכום מקסימלי של 250 מיליון ש"ח כאשר כל התקבולים ישולמו באמצעות שוברי תשלום וישמשו לצורך פרעון חלקי על חשבון סך מסגרת האשראי.

להבטחת פירעון הלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק, יחד עם חברת הבת פאנגאיה ישראל, ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר מסגרת האשראי.

היתרה המנוצלת ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת על סך של כ-831 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הארכת מועד פרעון הלוואה ראה ביאור 32'ב'.

יצוין כי הסכם השוברים כפוף לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12'ג' להלן.

### (3) הלוואה בנקאית - פרויקט בית הנערה, הוד השרון:

ביום 29 ביוני 2021 התקשרה חברת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, (להלן - "הלוואה" ו/או "חברת הפרויקט") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולצרכים הנלווים, בהיקף אובליגו כולל של עד כ-598 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם הלוואה" ו-"הלוואה"), לפי העניין) כמפורט להלן: מתוכו סך של כ-511 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר הועמד ללוואה, וסך נוסף של כ-87 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין. הלוואת המע"מ נפרעה במלואה ביום 22 בספטמבר 2021. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.25% והייתה אמורה להיפרע ביום 30 ביוני 2023.

ביום 24 בינואר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "השותף"). כתוצאה מעסקת המכירה במהלך חודש פברואר 2022 החברה פרעה 50% מיתרת הלוואה.

ביום 10 בפברואר 2022, התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-74.5 מיליון ש"ח בתנאים זהים להסכם המימון.

ביום 11 במאי 2023, נחתם הסכם להארכת מועד פירעון הלוואות הבנקאיות עד ליום 30 ביוני 2024.

ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה רשמית מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במרכז נוסף לרכישת זכויות נוספות במקרקעין. ביום 4 באוגוסט 2022 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין הנוספים ולצרכים הנלווים בסכום שלא יעלה על כ-70 מיליון ש"ח, כמפורט להלן: מתוכו סך של כ-57 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר הועמד ללוואה, וסך נוסף של כ-6 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין. הלוואת המע"מ נפרעה במלואה ביום 1 בדצמבר 2022. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1% ותפרע ביום 30 ביוני 2026.

להבטחת פירעון הלוואות נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר הלוואה.

נכון למועד הדוחות הכספיים סך יתרת הלוואות הינה כ-355 מיליון ש"ח אשר מסווגת לזמן ארוך.

יצוין כי הלוואה כפופה לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12'ג' להלן.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

### (4) הלוואה בנקאית בפרויקט "דובנוב":

ביום 22 באוגוסט 2024, שתי שותפויות בנות ייעודיות של החברה, המוחזקות כ"א בשיעור של 80% על ידי החברה בשרשור סופי ("להלן: "השותפויות הייעודיות") נטלו יחד מאת בנק מקומי הלוואה בסך של כ- 354 מיליון ש"ח בתנאי מימון של פריים+0.15% לתקופה של כ- 12 חודשים כאשר הלוואה תועמד מחדש על פי הצורך ותיפרע לא יאוחר ממתום 36 חודשים ממועד העמדתה לראשונה, וכן הלוואה מע"מ בסך של כ- 75 מיליון ש"ח בתנאי מימון של ריבית שנתית של פריים+0.15% לתקופה של כ- 4 חודשים. הלוואה המע"מ נפרעה ביום 8 באוקטובר 2024.

נכון למועד הדוחות הכספיים יתרת הלוואה הינה כ-354 מיליון ש"ח.

### (5) הלוואה בנקאית - מידטאון תל אביב מסחר:

ביום 1 במאי 2024, חתמה חברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 81% על ידי החברה (בשרשור סופי) ("להלן: "הלווה"), עם בנק מקומי על מסגרת אשראי בסך כולל של כ- 260 מיליון ש"ח, אשר נפרעה חלק הלוואה שהייתה לאותו מועד, לפירעון במועד שלא לאחר 14 במרץ 2030. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של 4.09% צמוד למדד המחירים לצרכן. עד למועד הפירעון המלא, תפרע החברה קרן של 4% מידי שנה ויתרת הלוואה תפרע במועד הפירעון הסופי של הלוואה. סך המסגרת שנוצלה עומדת על סך של כ- 254 מיליון ש"ח למועד הדוחות.

ביום 6 במאי 2024 חתמה הלווה עם בנק מקומי על מסגרת אשראי בסך של 90 מיליון ש"ח לפירעון במועד שלא לאחר 6 במאי 2027. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של 3.8% צמוד למדד המחירים לצרכן. סך המסגרת שנוצלה עומדת על סך של כ- 90 מיליון ש"ח למועד הדוחות.

יתרת הלוואות למועד הדוחות עומדת על סך של כ- 344 מיליון ש"ח.

הלווה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- התחייבות קיימת להכנסה תפעולית נטו (NOI) של 28 מיליון ש"ח לשנה.
- התחייבות ליחס הלוואה לשווי נכס שלא יעלה על 70% משווי הנכס (LTV).

נכון ליום הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

להבטחת האשראי שקיבלה החברה כמפורט לעיל, רשמה הלווה משכנתא לטובת הבנק על זכויותיה בנדל"ן להשקעה, שיעבדה לטובת הבנק את מלוא זכויותיה לתקבולי שכר דירה מהנדל"ן להשקעה. בנוסף, ערבו בעלי המניות למלוא סכום האשראי, פרו רטה לאחזקותיהם.

### (6) הלוואה בנקאית - פרויקט "SHE":

ביום 30 באוגוסט 2017, התקשרה שותפות ישראל קנדה בסיטי, שותפות המוחזקת בשיעור של כ- 81% ע"י החברה (בשרשור), ("להלן - "הלווה") עם בנק מקומי ("להלן - "הבנק"), בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של כ- 194 מיליון ש"ח ("להלן ובהתאמה: "הסכם המימון") אשר תועמד לצורך תשלום יתרת התמורה בגין רכישת הממכר. בגין המימון תשלום ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.8% בתשלומים רבעוניים, לתקופה של 36 חודשים, ועד ליום 31 באוגוסט 2020, כשקרן הלוואה תפרע בתשלום אחד במועד הפירעון האחרון. במהלך שנת 2020 נחתם הסכם להארכת מועד פרעון הלוואה ליום 6 ביולי 2023.

בין השנים 2019-2022 התקשרה השותפות עם הבנק בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי נוספות בסך כולל של כ- 84 מיליון ש"ח נוספים במרווח של כ- 0.9% מעל הפריים.

ביום 5 ביולי 2023, נחתם הסכם להארכת הלוואה הקיימת בפרויקט בסך כ-275 מיליון ש"ח והועמדה מסגרת נוספת ("להלן - "יתרת המסגרת") בסך של כ- 74 מיליון ש"ח.

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

**ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):**

**ב. מידע נוסף (המשך):**

**(6) הלוואה בנקאית – פרויקט "SHE" (המשך):**

ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 31 במרס 2025. יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה כ-284 מיליון ש"ח.

השותפות רשמה שעבוד קבוע על זכויות השותפות המוגבלת על פי ההסכמים עם הבנק והחברה העמידה לטובת הבנק ערבויות בלתי מותנות ובלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל התחייבויות השותפות לבנק.

**(7) הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד":**

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת, המוחזקת בשיעור של כ-60.1% ע"י החברה, הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ-211 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%. מועד פירעון ההלוואה הינו אוקטובר 2024. להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. ביום 30 בספטמבר 2024, הוארך מועד פרעון ההלוואה בגין הפרויקט עד ליום 30 בספטמבר 2026.

בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בגובה של 73 מיליון ש"ח צמוד למדד (ערבות ביחס ל-100% ולא כפי חלקה בחברת הבת).

**(8) הלוואה מגופים מוסדיים - שעבוד "סי טאואר":**

ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרו השותפים בפרויקט עם גופים מוסדיים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומקבוצת עמיתים קרנות הפנסיה הותיקות, בארגון של קבוצת הראל בהסכם הלוואה להעמדת הלוואה לשותפים, נון ריקורס לשותפים המובטחת בפרויקט, בהיקף של 830 מיליון ש"ח לתקופה של 15 שנים ובמח"מ של כ-10 שנים (להלן ובהתאמה: "ההלוואה") (חלק חברת הבת כ-200 מיליון ש"ח). ההלוואה פרעה את הלוואת הליווי לפרויקט בסך של כ-652 מיליון ש"ח. מסכום ההלוואה, סך של 780 מיליון ש"ח צמוד מדד. יתרת ההלוואה, בסך של 50 מיליון ש"ח, תישא ריבית בגובה של ריבית בנק ישראל בתוספת 1.75%.

ביום 30 בדצמבר 2020, הועמד סכום ההלוואה. במסגרת קבלת ההלוואה השותפות התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

**(1) NOI שנתי לא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח.**

**(2) יחס שירות החוב ההיסטורי (היחס שבין ה-NOI לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה בגין האשראי לאותה תקופה), לא יפחת מ-1.15.**

**(3) יחס שירות החוב החזוי (היחס שבין ה-NOI הצפוי להתקבל בשנה הקרובה לבין תשלומי הקרן והריבית בגין האשראי שצפויים להיות משולמים במהלך אותה תקופה) לא יפחת מ-1.1.**

**(4) יחס ה-LTV לא יעלה לכל מועד בדיקה על:**

**(א) עד תום 3 שנים ממועד הסגירה- 85%.**

**(ב) החל מתום 3 שנים ממועד הסגירה ועד תום 6 שנים ממועד הסגירה- 80%.**

**(ג) החל מתום 6 שנים ממועד הסגירה ועד תום 9 שנים ממועד הסגירה- 75%.**

**(ד) החל מתום 9 שנים ממועד הסגירה ועד תום 12 שנים ממועד הסגירה- 70%.**

**(ה) החל מתום 13 שנים ממועד הסגירה ועד פירעון מלוא האשראי- 65%.**

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדים השותפים באמות המידה הפיננסיות.

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

**ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):**

**ב. מידע נוסף (המשך):**

**(9) הלוואה בנקאית רכישת רכישת הבית בכפר שמריהו:**

לחברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 80% ע"י החברה (בשרשור סופי), ניתנה בשנת 2022 מסגרת אשראי מול בנק מקומי (להלן - "הבנק") בסך כ- 88 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2023, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1%.

ביום 6 ביולי 2023, נחתם הסכם עם תאגיד בנקאי על מסגרת אשראי בסך כ- 165 מיליון ש"ח, אשר כוללת את סכום הלוואה שהייתה קיימת לאותו מועד בסך כ- 88 מיליון ש"ח. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 1 ביולי 2025. יתרת הלוואה למועד הדוח כ- 151 מיליון ש"ח.

להבטחת החזר פירעון מסגרת האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר הלוואות. להרחבה בדבר הרחבת מסגרת האשראי ראה ביאור 32'.

**(10) הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים":**

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 51.1% ע"י החברה (בשרשור סופי), מסגרת אשראי מול בנק מקומי (להלן - "הבנק") בסך כ- 120 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2024, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.55%. מועד פרעון הלוואה בגין הפרויקט הוארך עד ליום 30 בינואר 2025. להרחבה בדבר הארכת מועד פרעון הלוואה ראה ביאור 32'.

להבטחת פירעון מסגרת האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת חזר הלוואות.

יצוין כי הלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12'ג' להלן.

**(11) הלוואה בנקאית - פרויקט "עמק ברכה" תל אביב:**

ביום 23 במאי 2022, התקשרה חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן - "הלוואה" או "חברת הפרויקט") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון ללווה עבור רכישת זכויות המקרקעין בפרויקט בסכום כולל שלא יעלה על כ- 29 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 23 במאי 2025, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.5%.

ביום 12 בפברואר 2023 התקשרה חברת ישראל קנדה עמק הברכה (2022) בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 63% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן - "הלוואה" או "חברת הפרויקט") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון ללווה עבור רכישת זכויות המקרקעין בפרויקט בסכום כולל שלא יעלה על כ- 65 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "הלוואה"). בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 17 במאי 2025, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.95%.

להבטחת פירעון המימון הבנקאי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל חובות והתחייבויות חברות הפרויקט כלפי הבנק (ערבות ביחס ל- 100%).

יצוין כי הלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12'ג' להלן.

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

**ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):**

**ב. מידע נוסף (המשך):**

**(12) הלוואה בנקאית - פרויקט "שדה דב משרדים" תל אביב:**

ביום 24 בספטמבר 2024, התקשרה שותפות פאנגאיה שדה דב משרדים, שותפות המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") בהסכם הלוואה (להלן – "ההסכם") להעמדת מסגרת מימון בסך של כ-95 מיליון ש"ח לחברת הבת לצורך רכישת המקרקעין בפרויקט, תשלום המע"מ וצרכים נלווים החלים בגין רכישת המקרקעין (להלן: "המימון" או "ההלוואה"), בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(1) מסגרת האשראי 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 אשר נפרעה ביום 5 בדצמבר 2024.

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

**ג. אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי:**

במסגרת קבלת מספר הלוואות מבנק מקומי (להלן - "הבנק") שנמנו בסעיף ב' לעיל ומסתכמות לסך של כ-2,549 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, החל משנת 2018 התחייבה החברה כלפי הבנק לעמוד באמות המידה פיננסיות, אשר עודכנו במהלך שנת 2024, כמפורט להלן:

(1) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 1,200 מיליון ש"ח.

(2) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).

(3) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).

(4) יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-37.5%

(5) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) מ-35%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל דרישות הבנק המפורטות לעיל בהתאם לכתב ההתחייבות מול הבנק.

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגדידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ג. אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי (המשך):

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה:

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2024
.1	בנק מקומי	מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה (כולל פרויקט ריינבו, ת"א)	2,549,157	<p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-37.5%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 1,200 מיליון ש"ח.</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.</p>	<p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.12.24 הוא כ-22.7% תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.12.24 הוא כ-63% תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.12.24 עומד על כ-2,486 מיליון ש"ח – תקין.</p> <p>(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-28.7% תקין.</p> <p>(ה) לא חל שינוי כאמור.</p>

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ג. אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי (המשך):

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה (המשך):

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2024
.2	בנק מקומי	838,310	791,404	<p>(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-37.5%.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 1,200 מיליון ש"ח.</p> <p>(ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).</p> <p>(ה) לא יחול כל שינוי מבנה ביחס ללווה, לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם הלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש.</p>	<p>(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 31.12.24 הוא כ-22.7% - תקין.</p> <p>(ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 31.12.24 הוא כ-63% - תקין.</p> <p>(ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 31.12.24 עומד על כ-2,486 מיליון ש"ח - תקין</p> <p>(ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-28.7% - תקין</p> <p>(ה) חל שינוי עם כניסת כלל ביטוח לפרויקט ורטיקל סיטי, בהסכמת הבנק.</p>

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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ג. אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי (המשך):

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה (המשך):

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2024
3.	בנק מקומי	827,700	831,396	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.	תק"ו.

ד. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים:

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,140,958	1,224,034

אשראי מתאגידים בנקאיים



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

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעולות מימון:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים	תזרימי מזונים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(4,868,218)	(45,009)	(873,785)	(3,949,424)	אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן ארוך
(1,324,768)	(3,089)	(445,469)	(876,210)	אגרות חוב
(12,677)	16,861	237	(29,775)	הלוואות מאחרים
(463,638)	(170,150)	23,247	(316,735)	התחייבות בגין חכירה
<u>(6,669,301)</u>	<u>(201,387)</u>	<u>(1,295,770)</u>	<u>(5,172,144)</u>	

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
107,618	19,632	19,356	-	88,262	19,632	שאינן ניתנות להמרה:
768,592	770,895	768,592	521,426	-	249,469	אגרות חוב סדרה ו' (ב' (1))
-	534,241	-	534,241	-	-	אגרות חוב סדרה ז' (ב' (2))
<u>872,210</u>	<u>1,324,768</u>	<u>787,948</u>	<u>1,055,667</u>	<u>88,262</u>	<u>269,101</u>	אגרות סדרה ח' (ב' (3))

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

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים:

(1) אגרות חוב סדרה ו':

ביום 30 במאי 2019, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 196,587,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') בשיעור ריבית שנתית של 4.7%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 5.13%.

196,587,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן - "אגרות החוב (סדרה ו')"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, אשר תעמודנה לפירעון (קרו) ב-5 תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 באופן שהתשלום הראשון והתשלום השני יהוו 7.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כל אחד, התשלום השלישי יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), התשלום הרביעי יהווה 45% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') והתשלום האחרון יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כאשר תשלום הקרן הראשון שולם ביום 31 במאי 2021 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2025.

ביום 24 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 50 מיליון ש"ח מאגרות החוב (סדרה ו') של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה, החל מיום 24 במאי 2023. נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (להלן - "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה.

הרכישות תבוצענה ככל שתבוצענה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולמצב הנזילות של החברה ולהקטנת המינוף שלה, וכן יצירת רווחי הון לחברה אשר יבועו מההפרש בין ערכן ההתחייבותי של אגרות החוב לבין עלות הרכישה בפועל. הרכישה העצמית של אגרות החוב בהתאם לתוכנית הרכישה, אינה צפויה לגרוע מיכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעון.

ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת אגרות החוב בספרים הינה כ- 19.6 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 35%.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח.

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה אל מתחת ל- 400 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 42.5%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש, בהחלטה מיוחדת.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן (סולו) שלא יפחת משיעור של 40% והון עצמי שלא יפחת מסך של 375 מיליון ש"ח.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון. נכון למועד הדוחות, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הדוח נרכשו כ- 0.05 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ- 0.05 מיליון ש"ח.

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

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(2) אגרות חוב סדרה ז':

ביום 4 בינואר 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') בשיעור ריבית שנתית של 3.95%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 4.21%.

ביום 19 באפריל 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ז' וגייסה כ-209.2 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 206,754 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 1,012 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 4.17%.

ביום 31 באוגוסט 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ז' וגייסה כ- 277.4 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 277,143 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 1,001 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 4.33%.

ביום 26 בדצמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית למשיקעים מסווגים באמצעות הרחבת אגרות החוב סדרה ז' וגייסה כ-152 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 154,521 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 986 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 4.3%. תמורת ההנפקה התקבלה ביום 4 בינואר 2022.

אגרות חוב סדרה ז' יועמדו לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ז' וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ז'.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027.

ביום 17 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 100 מיליון שח מאגרות החוב (סדרה ז') של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה, החל מיום 25 במאי 2022. נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (להלן - "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה.

ביום 24 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 100 מיליון ש"ח מאגרות החוב (סדרה ז') של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה, החל מיום 24 במאי 2023.

נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (להלן - "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה.

הרכישות תבוצענה ככל שתבוצענה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולמצב הנזילות של החברה ולהקטנת המינוף שלה, וכן יצירת רווחי הון לחברה אשר יבצעו מהפרש בין ערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין עלות הרכישה בפועל. הרכישה העצמית של אגרות החוב בהתאם לתוכנית הרכישה, אינה צפויה לגרוע מיכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעון.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח

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

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

**(2) אגרות חוב סדרה ז' (המשך):**

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה אל מתחת ל- 525 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 44%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה מיוחדת.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן (סולו) שלא יפחת משיעור של 42% והון עצמי שלא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון. נכון למועד הדוחות, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הדוח נרכשו כ- 64 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ- 62 מיליון ש"ח.

**(3) אגרות חוב סדרה ח':**

ביום 26 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 7.19%.

ביום 10 בדצמבר 2024, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמשקיעים הרחיבה החברה את סדרה ח' וגייסה כ- 320 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 300,000 אגרות חוב סדרה ח', במחיר ליחידה של 1,066 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 6.34%.

קרן אגרות החוב תעמוד 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%.

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

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(3) אגרות חוב 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%.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון. נכון למועד הדוחות, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ג. 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') כמפורט לעיל.

ביאור 14 - מיסים על ההכנסה

א. יתרות מיסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	אחרים	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	מיונים	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(207,743)	-	120	(14,699)	11,011	(204,175)	<b>הפרשים זמניים:</b>
(23,459)	-	-	15,125	(11,011)	(27,573)	נדל"ן להשקעה
7,448	-	-	(7,677)	-	15,125	מלאי מקרקעין
(40,781)	-	(40,486)	(295)	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
26,761	26,761	-	-	-	-	רכוש קבוע
(2,265)	-	-	(2,276)	-	11	הלוואות שניתנו לחברות בשיטת שווי מאזני
102,475	-	-	24,856	-	77,619	אחרים
(137,564)	26,761	(40,366)	15,034	-	(138,993)	הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

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

ביאור 14 - מיסים על ההכנסה

א. יתרות מיסים נדחים (המשך):

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הוכר ישירות בהון	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(204,175)	(100)	(19,612)	(184,463)	<b>הפרשים זמניים:</b>
(27,573)	-	(4,375)	(23,198)	נדל"ן להשקעה
				מלאי מקרקעין
15,125	-	40,055	(24,930)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
11	110	(118)	19	רווח והפסד
77,619	-	(38,631)	116,250	אחרים
(138,993)	10	(22,681)	(116,322)	הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,192	31,771	נכסי מיסים נדחים
(190,185)	(169,335)	התחייבויות מיסים נדחים
(138,993)	(137,564)	

ב. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים:

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מיסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן וכן מאחר ודיבידנדים בין חברות בישראל אינם חייבים במס.

ג. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119,212	(24,946)	4,608	<b>מסים שוטפים:</b>
8	4,685	(3,255)	(הכנסות) הוצאות מיסים שוטפים
123,220	(20,261)	1,353	מסים בגין שנים קודמות
			<b>סה"כ מיסים שוטפים</b>
(47,906)	22,681	(15,034)	<b>מסים נדחים:</b>
(47,906)	22,681	(15,034)	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם
			של הפרשים זמניים
			<b>סה"כ מיסים נדחים</b>
71,314	2,420	(13,681)	<b>סה"כ הוצאות מס</b>

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

ביאור 14 - מיסים על ההכנסה (המשך):

ד. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
384,079	(58,621)	35,063	סה"כ רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה ולפני רווחי אקוויטי שיעור מס סטטוטורי
23%	23%	23%	
88,338	(13,483)	8,064	<b>הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי</b>
<b>תוספת (חיסכון) במס בגין:</b>			
			יצירת מס נדחה לראשונה והפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם מיסים נדחים
(25,347)	(2,476)	(4,373)	הפסדים שוטפים שלא נוצרו בגינם מס נדחה
11,923	2,834	(13,255)	רווחים שלא נוצרה בגינם הפרשה למס
-	2,168	6	הפרשי מדידה של נכסים והתחייבויות לצרכי מס
(4,961)	(4,296)	(4,939)	הוצאות מס בגין חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2,187	10,838	965	הוצאות מס בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בשותפויות שקופות לצורך מס
(1,411)	195	386	אחרות
104	1,955	2,720	התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מיסים שוטפים משנים קודמות
481	4,685	(3,255)	<b>סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד</b>
71,314	2,420	(13,681)	

ה. מידע נוסף:

(1) היבטי המס בישראל:

שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(2) היבטי המס בגין חברות החזקות בקפריסין:

שיעור מס החברות בקפריסין הינו 12.5%.

בהתאם לאמנה הקיימת לא תחול חבות מס בקפריסין בעת חלוקת דיבידנד מהחברה הקפריסאית לבעלי מניותיה.

(3) היבטי המס בפולין:

שיעור מס החברות בפולין הינו כ- 19%.

(4) היבטי המס ברוסיה:

שיעור מס חברות הינו 20%, באיזורים מסוימים ברוסיה ניתן ליהנות משיעור מס חברות מופחת של 15.5%.

(5) שומת מס הכנסה בחברה הבת הצלחת השרון:

ביום 15 בפברואר 2022, חתמה הצלחת השרון על הסכם שומות בשלב ב' בנוגע לשנות המס 2015-2018, בו הוסכם על הקדמת הכרה בהכנסות בניכוי עלויות מיוחסות, לצורכי מס בסך של כ- 65 מיליון ש"ח (חלקה של הצלחת השרון). בעקבות ההסכם שילמה החברה מס בסך של כ- 15 מיליון ש"ח וסכום נוסף של הפרשי הצמדה וריבית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח אשר שולמו במהלך השנים 2022-2023. בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 נרשמה הוצאה בגין התשלום ששולם לאור מועד ההכרה בזכויות המגורים ברמת השרון. להרחבה ראה ביאור 15ד'.

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

ביאור 14 - מיסים על ההכנסה (המשך):

ה. מידע נוסף (המשך):

**(6) בקשה לאישור להעברת מניות בחברה הבת הצלחת השרון:**

ביום 21 בפברואר 2024 הגישה החברה לרשות המיסים בקשה לאישור מראש להעברת זכויות של שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה מחברת הבת הצלחת השרון לחברה והכל בכפוף לסעיף 104ג' ולהוראות חלק 2ה לפקודת מס הכנסה.  
ביום 20 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, החברה קיבלה אישור מרשויות המס.

**(7) שומת מס הכנסה בפרויקט "הרכבת":**

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ביום 5 בדצמבר 2023 הוצאו לחברת הבת שומות מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנת 2022, שעיקרן בסוגית אי התרת הוצאות ייזום וניהול לחברת האם בסכום של כ-40 מיליון ש"ח, מתוכם סכום של כ-20 מיליון ש"ח התקבל בחברה הבת.

חברת הבת חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות טובות כנגדן וכי בכוונת חברת הבת לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שהובאו לידי ביטוי בהשגה שהוגשה.

לדעת החברה ויועציה המקצועיים, טענות החברות טובות.

ביאור 15 - התקשרויות:

**א. חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה ופרויקט קדימה צורן:**

ביום 16 בנובמבר 2006 חתמה הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה להלן - "חברת הבת") על הסכם במסגרתו רכשה זכויות חכירה מהוונות בחלקת קרקע המצויה באיזור קדימה-צורן על פי חוזה חכירה תפעולית ממנהל מקרקעי ישראל. כאמור בביאור 2' טיפלה הקבוצה בזכויות אלה כנדל"ן להשקעה המוצג, בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה, בשווי הוגן.

במהלך השנים 2007-2013 התקשרה חברת הבת בסדרת הסכמים עם מספר רב של צדדים שלישיים למכירת חלקים בקרקע.

יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 כוללת יתרה בסך כ-19 מיליון ש"ח בגין זכויות החכירה של חברת הבת במתחם קדימה צורן המשקפות, בהתאם לאמור לעיל, זכויות לכ-73.1 אלפי מ"ר.

להרחבה בדבר רכישת זכויות בקרקע ראה ביאור 32'.

**ב. פרויקט "מידטאון תל אביב":**

במהלך השנים רכשה החברה באמצעות חברות בת במספר עסקאות כ-81% ממניות חברת מידטאון בע"מ (להלן: "מידטאון") (בשרשור סופי). מידטאון רכשה מגרש בשטח 13.6 דונם הממוקם בסמוך למרכז עזריאלי בתל אביב והקימה עליו פרויקט הכולל מגדל מגורים בן 338 דירות ומגדל משרדים בהיקף כולל של כ-75 אלפי מ"ר ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ-17 אלפי מ"ר (ברוטו) ועד לתום שנת 2022 מכרה ומסרה מידטאון את כלל שטחי המשרדים והדירות בפרויקט. נכון להיום, בבעלות מידטאון כ-16,192 מ"ר מסחר (ברוטו) וחניון של כ-632 חניות.

נכון למועד הדוח, מלוא הנכסים בבעלות מידטאון מושכרים בהסכמי שכירות חופשיים לצדדים שלישיים.



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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

### ג. פרויקט "אפטאון":

במהלך שנת 2015 רכשה שותפות מוגבלת (להלן - "אפטאון"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 64% ועל ידי צדדים שלישיים בשיעור של 36%, זכויות במקרקעין המצויים במתחם "פי גלילות" ברמת השרון בשטח של כ-34 דונם (להלן ביחד: "מקרקעי פז") לרבות מלוא זכויות הבנייה במקרקעי פז (ככל שישנן), לרבות כל הזכויות (ככל שתהיינה) על פי הסכמי השכירות הקיימים למוכר לגבי המקרקעין האמורים, בתמורה לסך של כ-131 מיליון ש"ח. מקרקעי פז כוללים גם כ-6 דונם אשר אינם כוללים בתחומי התוכנית המקודמת על המקרקעין.

לאחר הרכישה החלה החברה בשיווק הקרקע ונכון ליום 31 בדצמבר 2024 שיווקה החברה כ-23.5 דונם מתוך הקרקע בסכום כולל של כ-217 מיליון ש"ח.

### ד. פרויקט "רמת השרון החדשה":

שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות המוגבלת") המוחזקת בשרשור על ידי החברה בשיעור של 81% רכשה בשנת 2015 את מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלקה 130 בגוש 6547, בשטח של כ-64,839 מ"ר, המצויים ברמת השרון (להלן - "המתחם") לרבות המבנים שעליהם, בתמורה לסך של כ-160 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, התמורה כללה את עלות הקרקע בסך של כ-135 מיליון ש"ח וכן דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל.

השותפות המוגבלת פועלת לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה ותעסוקה) לאזור מעורב הכולל מגורים ותעסוקה (מסחר ומשרדים).

### קידום הליכי תכנון הפרויקט:

התכנית תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת שטחים לשימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר וזאת ב-4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי המסחר. כמו כן, יוקמו 10 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). כמו כן, יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים.

בחודש נובמבר 2022 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב 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 שטחים לשימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר וזאת ב-4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי המסחר. כמו כן, יוקמו 10 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). על פי התוכנית יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים.

ביום 29 בפברואר 2024 החליטה הוועדה המחוזית לאשר את התוכנית ביחס אליה הוגש ערר על ידי עיריית רמת השרון, ודין בעניינו נערך בחודש יולי 2024. החברה ממתינה לקבל החלטה בערר.

### שיווק זכויות המגורים בפרויקט:

בהתבסס על פניה המקדמית שהוגשה על ידי החברה בשנת 2017 ודיונים מול סגל רשות ניירות ערך בעניין, החברה לא הכירה בתקופות דיווח קודמות בהכנסה ממכירת זכויות המגורים במקרקעין מאחר וטרם ניתן היה לזהות באופן ספציפי את הזכויות בהתקשרות מול כל לקוח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ד. פרויקט "רמת השרון החדשה" (המשך):

שיווק זכויות המגורים בפרויקט (המשך):

לאור החלטת הועדה המחוזית כאמור לעיל, החברה בחנה מחדש את מועד ההכרה בהכנסה מזכויות המגורים הנמכרות. יוער כי הבחינה במועד ההכרה בהכנסה והטיפול החשבונאי הננקט על ידי החברה הינו לאחר דיונים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך בעניין ולאחר שסגל רשות ניירות ערך הודיע לחברה כי לא יתערב בטיפול החשבונאי שננקט על ידי החברה. לפיכך, בשנת 2022 החברה הכירה בהכנסה ממכירת 588 זכויות ביחידות קרקע למגורים כנגד גריעת מלוא עלות המלאי המתייחס לפרויקט רמת השרון בדוחות הכספיים שלה.

בגין כל מכירה עתידית של זכויות בפרויקט לאחר 31 בדצמבר 2022 תיזקף מלוא ההכנסה בגינה בדוחות הכספיים, ללא כל עלות מכר בגינה.

**שיווק זכויות המשרדים בפרויקט:**

החל מחודש מרץ 2018 החלה החברה בשיווק שטחי המשרדים שיהיו במקרקעין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שווקה החברה כ- 182 יחידות קרקע המשקפת זכות למשרדים של כ-250 מ"ר (להלן: "דור א"), וכן שווקה החברה כ- 83 יחידות קרקע המשקפת זכות למשרדים של כ-129 מ"ר (להלן: "דור ב").

**הסכמי שיתוף:**

במסגרת הסכמי המכירה (הן לזכויות בקרקע למגורים והן לזכויות בקרקע למשרדים) הצדדים מתקשרים גם בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול לפיו, בכפוף לאישור שינוי היעוד המוצע, החברה המנהלת אשר תהיה תאגיד מקבוצת החברה, תהיה זכאית לדמי ניהול מכל הרוכשים, אשר יפעלו לבניה במקרקעין במתכונת של קבוצת רכישה. בהתאם להסכמי השיתוף, תהיה זכאית החברה (לרבות באמצעות תאגיד מטעמה), בכפוף לקבלת היתר בניה (ככל שיתקבל), לדמי ניהול של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל יחידת קרקע ממוצעת למגורים שתימכר, בגין כל יחידת קרקע דור א' ודור ב'.

ה. פרויקט "אחד העם", "ת"א:

ביום 16 בספטמבר 2015, התקשרה חברת הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, להלן - "חברת הבת") על ידי חברה המוחזקת על ידיה (75%) ועל ידי שותפים שונים (25%) (להלן ובהתאמה - "חברת הפרויקט" ו-"השותפים") עם צד ג' בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה בחלקה 38 בגוש 6920 (רחוב אחד העם 13) בתל-אביב בשטח של כ-1,470 מ"ר עליה קיים מבנה משרדים/מסחר בן 5 קומות, וכן כל הזכויות וההתחייבויות עליהם, בתמורה לסך כולל של כ-77 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. התמורה מומנה מהלוואות בעלים של חברת הפרויקט ואשראי בנקאי. כמו כן, במהלך השנים 2018-2020 הגדילה חברת הבת את אחזקותיה בחברת הפרויקט ורכשה משותפים בחברת הפרויקט 20% (מצטבר) ממניות החברה ולמועד המאזן מחזיקה חברת הבת ב-95% מהון המניות של חברת הפרויקט.

ביום 30 באוגוסט 2020, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט והחלה בניית הפרויקט הכולל בניין מגורים בן 5 קומות הכולל 69 יח"ד מעל קומת מסחר.

ביום 14 באוגוסט 2024 התקבל טופס 4 בפרויקט. עד תום שנת 2024 החברה השלימה את תהליך מסירת הדירות.

נכון לתום שנת 2024 שווקו 63 יחידות דיור (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך של כ-322 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2'ח(6) לעיל, רשמה החברה בשנים 2024 ו-2023 הכנסות ממכירת דירות מגורים בסך כ-61 מיליון ש"ח וכ-85 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לאחר תאריך המאזן נמכרה דירה נוספת בסכום כולל של כ-9 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ו. פרויקט "סי טאור":

כללי:

ביום 6 במאי 2016, רכשו חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בשרשור) (להלן - "חברת הבת") (30%), אקרו ש.א.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו") (30%), תדהר אינוסמנט שותפות מוגבלת (להלן - "תדהר") (30%) וצד שלישי נוסף (להלן - "השותף") (10%) את זכויות הבעלות במגרשים 4003 ו-4005 בהרצליה פיתוח והתקשרו במקביל במסמך עקרונות המסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם כבעלי זכויות בקרקע לצורך הסדרת היחסים ביניהם, תכנון, תפעול וניהול של הפרויקט (להלן: עסקה משותפת 1").

### **כניסת שותף לחברת הבת:**

ביום 10 ביולי 2016, התקשרה חברת הבת עם שותף בדבר הקצאת כ-26.67% מהון המניות הרגילות ומהזכויות של חברת הבת בתמורה לסך של כ-18 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2022, החברה רכשה מהשותף את מניות חברת הבת בתמורה לסך של כ-34 מיליון ש"ח. עם השלמת הרכישה מחזיקה החברה במלוא מניות חברת הבת.

### **התקשרות עם שותף נוסף:**

במהלך חודש מרץ 2018, התקשרה עסקה משותפת 1 בהסכם עם צדדים שלישיים נוספים (להלן: "קבוצת חוף התכלת") אשר הינם בעלי מלוא הזכויות במגרש 4004, לפיו יבצעו עסקה משותפת 1 וקבוצת חוף התכלת (להלן יחד: "העסקה המשותפת החדשה") איחוד של מגרשים 4003, 4004 ו-4005 למגרש מאוחד אחד בו יהיו בעלים משותפים במושע בהתאם ליחס אחזקות הקבוע להלן והם יקימו במשותף את הפרויקט וישכירו במשותף את הנכס למימקרוסופט, כמפורט להלן. חלקם היחסי של הצדדים בעסקה המשותפת החדשה ובמגרש יהיה בהתאם לחלקם היחסי במגרש המאוחד כדלקמן: חלקם של כ"א מבין חברת הבת, אקרו ותדהר יהיה כ-24% מהמגרש המאוחד, חלקו של השותף יהיה כ-8% מהמגרש המאוחד וחלקה של קבוצת חוף התכלת יהיה כ-20% מהמגרש המאוחד.

### **התקשרות השותפים עם מימקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח:**

ביום 21 בדצמבר 2020, חתמה העסקה המשותפת החדשה ומימקרוסופט על תוספת להסכם השכירות, לפיו מימקרוסופט תשכור שטחים נוספים בשטח המושכר בשטח של כ-2.5 אלפי מ"ר מקומת הקרקע, קומת הגלריה, שטחי האחסנה וקומת המרתף בתוספת 53 חניות בתמורה שנתיית כוללת בסך של כ-3,870 אלפי ש"ח.

ביום 11 בפברואר 2021, התקבל אישור לשימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים, מרבית השטחים המיועדים למסחר הוסבו למשרדים, תוך הותרת חזית מסחרית בחלק מהמבנה בלבד.

ז. פרויקט "מתחם לפיד", "ת"א":

חברה המוחזקת (להלן - "חברת הפרויקט") בשיעור של כ-60% על ידי החברה מחזיקה בזכויות החכירה במתחם "לפיד" ברח' אילת בתל-אביב יפו לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.

ביום 14 ביוני 2023, החברה רכשה מאחד השותפים בפרויקט את מלוא מניותיו החברת הפרויקט (9.9%) בתמורה לסך של כ-8.6 מיליון ש"ח. בנוסף, חברת הפרויקט פרעה את מלוא סכום יתרת ההלוואת הבעלים שנתן המוכר לחברת הפרויקט. כתוצאה מכך, נכון למועד המאזן, החברה מחזיקה בשיעור אחזקה של כ-60% בחברת הפרויקט.

### **פינוי דיירים במקרקעין:**

למועד הרכישה היו קיימים על המקרקעין 27 דיירים מוגנים ו-6 שוכרים בשכירות חופשית. בהתאם לתנאי המכרז בו זכתה חברת הפרויקט, חברת הפרויקט אחראית לפינוי הדיירים המוגנים. נכון למועד פרסום דוח זה, פונו מרבית הדיירים ולגבי יתרת המחזיקים החברה פועלת באמצעות הליכים משפטיים ו/או משא ומתן בהסכמה לפינויים.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

ז. פרויקט "מתחם לפיד", ת"א (המשך):

**תוכניות חברת הפרויקט בקשר עם המקרקעין:**

בכוונת חברת הפרויקט להקים על מתחם לפיד פרויקט מגורים ותעסוקה בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

כן יצוין, כי בכוונת חברת הפרויקט לפעול לשיווק זכויות המקרקעין למגורים בין יחידות קרקע במצב As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן כזם, בין בדרך של ביצוע עסקאות קומבינציה ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה. לגבי זכויות המיועדות לתעסוקה, בכוונת החברה להשאירם בבעלותה כנכס מניב. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, טרם התגבשו התנאים המלאים הנדרשים בתקני חשבונאות מקבילים התומכים בשינוי הסיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה.

ביום 7 באפריל 2021, אישרה הוועדה המקומית תל-אביב את התוכנית לפיה היקף הזכויות במתחם המשתרע על שטח של 20 דונם בסמוך לשכונת נווה צדק וטיילת הרברט סמואל בתל אביב (להלן - "המתחם") יעמוד על כ-120 אלפי מ"ר, מתוכם חלק חברת לפיד (חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור 50%) הינו כ-33 אלפי מ"ר, בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות (להלן - "התוכנית"). יצוין כי חברת לפיד מחזיקה כ-7.5 דונם במתחם. ויתרת השטח מוחזקת על ידי צדדים שלישיים (להלן ביחד - "היזמים").

היות שהתוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית, בכוונת היזמים לפעול להפקדת התוכנית ואישורה על ידי הוועדה המחוזית.

ח. פרויקט SHE (לשעבר: "ישראל קנדה בסיטי"):

שותפות מוגבלת אשר מוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של כ-81% (להלן: "שותפות הפרויקט") מחזיקה בנכס המצוי ברח' יהודה הלוי 24 פינת רח' הרצל 19 בתל-אביב הידוע גם כחלק מחלקות 10 ו-16 בגוש ששימש כסניף המרכזי של בנק לאומי לישראל בע"מ.

ביום 9 בספטמבר 2020, התקבלה החלטה על מתן תוקף לתב"ע המוצעת מכוח תכנית ת"א/5000 המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יח"ד בשטח של 10,775 מ"ר; (ב) שטחי משרדים ו/או מלונאות ומסחר בשטח של 25,047 מ"ר; ו-(ג) מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר.

בכוונת השותפות להקים על המתחם פרויקט מגורים ומשרדים בהיקף כמפורט לעיל. כמו כן יצוין, כי בכוונת השותפות להשאיר בבעלותה שטחי תעסוקה כנכס מניב כולו או חלקו, ולפעול לשיווק יחידות המקרקעין המיועדות למגורים בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן.

בהתאם לאמור, הפרידה השותפות את רכיב נדל"ן להשקעה מהמלאי בהתבסס על היחס בין השווי ההוגן ליום הרכישה של שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה לבין שווי הפרויקט בכללותו.

התקבל היתר הריסה לזכויות השותפות במקרקעין ועבודות ההריסה בוצעו במהלך 2023. ביום 18 בפברואר 2024, אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי של הפרויקט. ביום 1 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון.

החברה החלה בשיווק ברבעון הרביעי לשנת 2024, ונכון למועד פרסום הדוח שווקה יחידת דיור אחת בתמורה לסך של כ-32 מיליון ש"ח כולל מע"מ וכולל כתבי הרשמה.

להרחבה בדבר חתימה עם הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון ראה ביאור 32'.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

### ט. פרויקט "צומת ערים" (רכישת "בית ירוקום"):

בין השנים 2018 - 2020 התקשרה חברה נכדה (100%) של החברה (להלן - "חברת הפרויקט") במספר הסכמים מול מספר מוכרים לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כחלקה 895 בגוש 6128 ברחוב דב פרידמן מס' 2 ו-4 ברמת גן, בשטח כולל של כ-2,056 מ"ר (להלן - "בית ירוקום" ו-"הקרקע", בהתאמה) בתמורה מצטברת של כ-160 מיליון ש"ח (כולל מיסי רכישה).

במהלך שנת 2021 התקשרה חברה בת (100%) של החברה עם מור קופות גמל בע"מ, עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן יחד: "מנורה"), ועם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "הרוכשים הנוספים"), בהסכמים למכירת כ-19.9%, 20% ו-9% בהתאמה מהון המניות המופקע והנפרע של חברת הפרויקט במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה כוללת של כ-140 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה בתשלום אחד. התמורה כללה תשלום בגין המניות הנמכרות וכן תשלום עבור רכישת 48.9% מיתרת הלוואות הבעלים אשר שהעמידו כלל בעלי מניות חברת הפרויקט באותו המועד.

במקביל להתקשרויות המפורטות לעיל, כל אחד מהצדדים התקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברת הפרויקט ועם השלמת עסקאות המכירה מחזיקה החברה בכ-51% (בשרשר) במניות חברת הפרויקט.

ביום 2 בדצמבר 2021, הוצא היתר הריסה למבנה הקיים ולאחר מכן, עבודות ההריסה הושלמו.

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, מתוכן כ-23 אלפי מ"ר תעסוקה, 400 מ"ר מסחר ובנוסף כ-7 אלפי מ"ר מבני ציבור. החברה השלימה את התנאים והתוכנית תועבר לוועדה מחוזית.

ליום 31 בדצמבר 2024 הועמד הנכס על שווי של כ-421 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 כ-388.5 מיליון ש"ח).

נכון למועד פרסום הדוח, מפעילה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, חניון בתמורה לדמי שכירות חודשיים המשולמים לחברת הפרויקט.

### י. פרויקט "ביזנס וילאג", נתניה:

ביום 1 בנובמבר 2018, התקשרה החברה, באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה (בשרשר (סופי) ו-40% על ידי צדדים שלישיים (להלן - "חברת הפרויקט"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בנתניה, במצבם כפי שהוא (As-Is), בתמורה לסכום של כ-134 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במסגרת ההסכם רכשה חברת הפרויקט את זכויות בעלות במקרקעין המצויים באזור התעשייה הצפוני של נתניה, הידועים כגוש 8236, חלקה 175 בשטח רשום של כ-72 דונם ובכפוף לחכירות לדורות לטובת צדדי ג' על שטח של כ-18 דונם מתוכם. על יתרת המקרקעין שאינה כפופה לחכירות הנ"ל, בשטח של 54 דונם, קיימים מבנים המיועדים לשימושי תעשייה, המושכרים לצד ג' בדמי שכירות שנתיים של 1.35 מיליון דולר ארה"ב עד לשנת 2025. ביום 9 במאי 2024 מימש השוכר אופציה נוספת להארכת השכירות עד לשנת 2030.

החל מחודש פברואר 2019 חברת הפרויקט משווקת את המקרקעין ונכון לתום שנת 2024 הכירה ברווח גולמי מצטבר של כ-83 מיליון ש"ח (חלק החברה 49.8 מיליון ש"ח) בגין מכירת כ-20 דונם מהקרקע. תמורות המכירה שימשו את חברת הפרויקט לפרעון מלא המימון הבנקאי וחלק מהלוואות הבעלים.

בכוונת החברה לפעול להמשך שיווק השטחים במצבם As-Is ו/או זכויות הבניה שיווצרו מכח התכנית המשביחה.

החברה מקדמת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפרוייקט בעירוב שימושים בהיקף בנייה של כ-200 אלפי מ"ר בהתאם לחלופה התכנונית המועדפת על העירייה. ביום 24 במרץ 2025 התקיים דיון להפקדה בוועדה המקומית/מליטב ידיעת החברה התקבלה החלטה על הפקדת התוכנית בתנאים.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות":

**(1) הקמת חברת ישראל קנדה מלונאות:**

במהלך שנת 2019 הקימה החברה, באמצעות חברת בת, יחד עם מר ראובן אלקס (להלן - "אלקס") ומר עופר פלדמן (להלן - "פלדמן") חברה חדשה ששמה ישראל קנדה מלונאות בע"מ (להלן - "חברת המלונאות") אשר תשמש כזרוע המלונאות של החברה בישראל וכן התקשרו הצדדים בהסכם מייסדים.

בחודש יולי 2022 נחתם ההסכם בין חברת מלונאות לבין חברה בבעלותו הבלעדית של אלקס, בהתאם להסכם, חברת מלונאות רכשה את כל מניות של חברת א.ר.נ. מלונות בע"מ והפכה לבעלת 100% מהון המניות המונפק של חברת א.ר.נ. מלונות בע"מ.

על-פי הסכם המייסדים, יחזיקו חברת הבת אלקס ופלדמן בחברת המלונאות בשיעורים של 75%, 20%, ו-5% בהתאמה, ואלקס יכהן כמנכ"ל חברת המלונאות בתמורה לדמי ניהול חודשיים. עוד נקבע כי אלקס יעביר לחברת המלונאות פעילות ניהול קיימת שלו בתחום המלונאות בישראל.

**(2) הסכם להשכרת מלון "גלי כנרת":**

ביום 4 בספטמבר 2019, התקשרה חברת המלונאות, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן - "המשכיר"), בהסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן - "הסכם השכירות") לפיו תשכור ותפעיל חברת המלונאות את בית המלון הידוע בשם מלון "גלי כנרת" בטבריה, הכולל כ-120 חדרים וסוויטות, ובעל חוף רחצה פרטי, ספא ובריכת שחייה (להלן - "המלון").

הסכם השכירות יהיה לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 (להלן - "תקופת השכירות הראשונה"), בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 10 ו-4 שנים (ובסך הכול 24 שנים).

חברת המלונאות תשלם דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של כ-7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), למעט בקשר עם 24 החודשים הראשונים לתקופת השכירות בהם ניתנו הנחות שכירות. בשנת 2020 שולמו דמי שכירות מופחתים של כ-3 מיליון ש"ח (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים") ובשנת 2021 שולמו דמי שכירות מופחתים של כ-2.8 מיליון ש"ח. כמו כן, חברת המלונאות תשלם בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים דמי שכירות נוספים הנגזרים מהפדיון המתקבל מהמלון, כקבוע בהסכם השכירות.

במסגרת הסכם השכירות מומן על ידי המשכיר שיפוץ במלון בהיקף של 20 מיליון ש"ח. חברת המלונאות משיבה למשכיר את סכום השקעה זה בתשלומים הפרוסים על פני תקופה הנקובה בהסכם השכירות, אלא אם פקע הסכם השכירות שאז החזר סכום ההשקעה יבוצע בתשלום אחד בתוך 30 ימים ממועד הפקיעה כאמור. על אף האמור, החברה לא תידרש להחזיר את סכום ההשקעה כאמור מקום שבו פקיעת הסכם השכירות נבעה מהפרתו על ידי המשכיר.

**(3) רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש:**

בתאריך 1 לפברואר 2021 חברת טמרס נופש בע"מ וחברת ישראל קנדה מלונאות החזיקות בע"מ (לשעבר פרייד ים המלח בע"מ) נרכשו על ידי החברה כחלק מ - "עסקת רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש". להלן פרטים אודות התאגידים הנרכשים:

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

(3) רכישת פרייד ים המלח וטמרס נופש (המשך):

שם התאגיד הנרכש	עיר	שם המלון	הזכויות במלון (בעלות / חכירה / ניהול / שכירות)	מס' חדרים	שיעור החזקות (%)	מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול	תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה
פרייד ים המלח	ים המלח	דניאל	ניהול ובעלות	302	100%	מועד ההשלמה	תקופת החכירה עם רמ"י תהא בהתאם להסכם עימה עד לשנת 2042
טמרס נופש	אשדוד	West	ניהול ושכירות	113	100%	מועד ההשלמה	שכירות עד לתאריך 31 לינואר 2033
טמרס נופש	תל אביב	West	ניהול ושכירות	65	100%	מועד ההשלמה	שכירות עד יולי 2022 (*)

(\*) במהלך שנת 2022 המלון נרכש ע"י החברה (ראה סעיף 4) למעט 11 חדרים אשר מושכרים מבעלי היחידות

(4) רכישת מלון ווסט תל אביב:

ביום 2 בנובמבר 2021 (להלן - "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה חברת ישראל קנדה מלונאות החזקות בע"מ (לשעבר פרייד ים המלח בע"מ), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת המלונאות (להלן - "הרוכשת"), בהסכם מכר עם אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - "אשדר") וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת (להלן: - "קרן ריאליטי") (אשדר וקרן ריאליטי יקראו להלן יחד: "המוכרות") בהסכם לרכישת 52 דירות נופש מתוך 65 דירות נופש המהוות יחד את מלון ווסט תל-אביב (להלן - "ההסכם" ו-"המלון" בהתאמה), הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 6621 בתל אביב.

השלמת העסקה הותנתה באישור משרד התיירות בתוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם.

בתמורה לממכר שילמה הרוכשת למוכרות סך של כ- 82 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה").

ביום 6 ביולי 2022, ולאחר שהתקיים התנאי המתלה, שילמה הרוכשת את מלוא התמורה למוכרות ובכך השלימה את רכישת המלון.

ביום 24 בנובמבר 2022, התקשרה הרוכשת בהסכם לרכישת יחידה נוספת בסך של 1.7 מיליון ש"ח.

ביום 27 בדצמבר 2022, התקשרה הרוכשת בהסכם לרכישת יחידה נוספת בסך של 1.72 מיליון ש"ח.

(5) רכישת חלק מהמקרקעין המהוים את כפר הנופש גונן:

ביום 3 בינואר 2022, התקשרה חברת ישראל קנדה מלונאות החזקות בע"מ (לשעבר: פרייד המלח בע"מ) (להלן - "הרוכשת"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת המלונאות בהסכם רכישה למתחמי אירוח בקיבוץ כפר נופש גונן וזאת באמצעות רכישת 74% מהזכויות באגש"ח משותף כאשר קיבוץ גונן יחזיק בירת 26% מהזכויות באגש"ח.

ההסכם מותנה בתנאי מתלה שהינו קבלת אישור עסקה מרמ"י להעברת חלק מהמקרקעין המוסדרים לאגודה לאגש"ח המשותף (להלן: "האגודה"), אשר במסגרתו יתקבלו חוזה ו/או חוזי חכירה מהוונים על שם האגודה.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

**יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):**

התמורה ההסכמית בגין רכישת יחידות ההשתתפות באגש"ח המשותף הינה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, אשר תשולם באופן הבא:

- (א) 10% מהתמורה ההסכמית, שולם לנאמן במועד חתימת ההסכם.
- (ב) כל תשלומי המיסים (שבח, תשלומים למנהל וכד') שיידרשו מהקיבוץ עד קיום התנאי המתלה - ישולמו על ידי הרוכשת על חשבון התמורה.
- (ג) יתרת התמורה ההסכמית תשולם לקיבוץ עם התקיימות התנאי המתלה.

סך של כ-3 מיליון ש"ח, ישולם על ידי האגודה עבור המקרקעין הלא מוסדרים, במועד בו יוסדרו ויוקצו לאגודה. סכום זה ישולם ישירות לרמ"י בחלקו (כפי הנדרש) והיתרה ממנו תשולם ישירות לקיבוץ כתמורה נוספת לתמורה ההסכמית.

כמו כן, סוכם כי הסכם השכירות הקיים עם החברה, יוסיף להישאר בתוקפו לאורך תקופת השכירות המקורית (5 שנים החל מחודש נובמבר 2020). ובמהלך תקופה זו, יהיה זכאי הקיבוץ ל-100% מתקבולי השכירות לפיו באגודה. לאחר מכן, תקבולי השכירות יחולקו בהתאם ליחס האחזקות באגודה.

בעקבות הסכם רכישת המקרקעין, ביום 3 בינואר 2022 נחתמה תוספת להסכם השכירות בין חברת המלונות עם קיבוץ גונן אגש"ח בע"מ ונופי גונן אגש"ח בע"מ על פיה החל ממועד חתימת התוספת להסכם השכירות, יופחתו דמי השכירות הבסיסיים הקבועים בהסכם השכירות בסך כולל של 900 אלפי ש"ח על פני תקופה של 5 שנים, כך שלמעשה יופחת סך של 15,000 ש"ח בכל חודש מדמי השכירות הבסיסיים. עם תום תקופה זו, דמי השכירות הבסיסיים ישובו לסדרם כקבוע בהסכם השכירות.

בתאריך 05 במרץ 2025 החברה קיבלה הודעה כי התקיים התנאי המתלה והחברה פועלת להשלמת העסקה.

**(6) רכישת מתחם של כשישה דונם באילת:**

ביום 29 במרץ 2022, התקשרה חברת ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (לשעבר: פרייד ים המלח בע"מ) חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת המלונאות (להלן - "הרוכשת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מלוא הון המניות של חברה אשר מחזיקה בזכויות החכירה המהוונות ביחס למגרש בשטח של כ- 6 דונם הידוע כמגרש 20' לפי תוכנית 02/41/14/03 ברחוב קאמן 1 אילת (להלן בהתאמה - "החברה המוכרת") ו-"חברת הנכס באילת") תמורת 50 מיליון ש"ח (להלן - "התמורה"). מועד ההשלמה נקבע ל-30 יום לאחר התקיימות התנאים המתלים כהגדרתם להלן.

השלמת העסקה הייתה כפופה לקבלת הסכמת רמ"י להעברת המניות עד ליום 29 בספטמבר 2022. ביום 12 ביולי 2022 חתמו החברה המוכרת והרוכשת על תוספת להסכם המכר, לפיה החליטו לוותר על התקיימותם של התנאים המתלים ולקבוע את מועד ההשלמה ליום 15 באוגוסט 2022 (להלן - "התוספת").

עם חתימת התוספת, ההלוואה בסך של 22 מיליון ש"ח שהעמידה הרוכשת לחברה המוכרת נפרעה ומהווה את התשלום הראשון בעסקה.

ביום 15 באוגוסט 2022 הרוכשת שילמה את יתרת התמורה וקיבלה לידה את מלוא המניות בחברה המוכרת ובכך השלימה את העסקה.

בחודש פברואר 2023 שולם מס הרכישה בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח.



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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

**(7) הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה:**

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

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

טרם העסקה החזיקה החברה (באמצעות חברת הבת) 75% מהון מניות חברת המלונאות ובמסגרת העסקה המירה, כאמור, הלוואות בעלים בסך מצטבר של כ- 85 מיליון ש"ח להון מניות חברת המלונאות.

עם השלמת העסקה ולאחר המרת הלוואות הבעלים כאמור, מחזיקה החברה של חברת המלונאות, באמצעות חברת הבת ב-68.5% מהון המניות של חברת המלונאות ומזכויות ההצבעה בה.

**(8) הרחבת הפעילות המלונאית ליוון ורכישת מלון באתונה:**

ביום 4 לאפריל 2022 חברת המלונאות התקשרה במזכר הבנות שנחתם בין איולוס בע"מ (להלן - "איולוס") ותאגיד בבעלות מלאה של טוהר חיימוביץ /או טוהר חיימוביץ באופן אישי (להלן - "פמה", ויחדיו עם איולוס: "איולוס פמה") בעניין פעילות משותפת ביוון (אתונה, פארוס ואזורים נוספים) ובקפריסין.

על פי מזכר ההבנות, הצדדים יהיו שותפים בפעילות המלונאית ביוון על בסיס העקרונות המפורטים במזכר הבנות, כדלקמן:

איולוס פמה (באמצעות חברה ייעודית קפריסאי (להלן - "ICH Europe Ltd") בו הם יחזיקו בחלקים שווים) (להלן - "תאגיד איולוס החדש") וחברת המלונאות הקימו חברה בבעלות משותפת אשר התאגדה על-ידי הצדדים ביוון ושמה "ICH Greece SA" ("החברה המשותפת") ומוחזקת על ידיהם בשיעורים הבאים:

**(א)** 90% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת מוחזקים על-ידי חברת המלונאות באמצעות החברה הקפריסאית;

**(ב)** 10% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת מוחזקים על-ידי תאגיד איולוס החדש.

חברת המלונאות תעניק שירותי ניהול לבתי המלון אשר יהיו בבעלות החברה המשותפת. פעילות הניהול תבוצע על ידי חברת המלונאות וזו תעמיד את כל המשאבים הדרושים כמו כן זכות קבלת ההחלטות הינה של חברת ישראל קנדה מלונאות החזקות בלבד.

ביום 8 בספטמבר 2022, רכשה חברת המלונאות את בית המלון באתונה "Play Theatrou" (SOUL) בסכום של כ- 7.3 מיליון אירו המלון מונה 50 חדרים והינו פעיל.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

**(8) הרחבת הפעילות המלונאית ליוון ורכישת מלון באתונה (המשך):**

ביום 6 באוקטובר 2022, רכשה חברת המלונאות את בית המלון באתונה "ANARGIRON" בסכום של כ- 1 מיליוני אירו, המלון מונה 8 חדרים.

ביום 14 במרץ 2023 השלימה חברת המלונאות את רכישת מלון המונה 43 חדרים באי פארוס בשם "Argo Paros" (להלן: "המלון בפארוס") בתמורה לסך של כ- 3 מיליון אירו בנוסף שיפצה החברה את המלון בסכום נוסף של כ- 2 מיליון אירו. המלון נפתח לפעילות ברבעון 3 2023.

**(9) מלון שלום:**

בחודש ספטמבר 2023, התקשרה חברת ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (להלן: "השוכרת") חברה המוחזקת (100%) על ידי חברת המלונאות, מול חברת מלונות שלום בע"מ ושרי. ניהול בע"מ (להלן: "המשכירה"), בהסכם שכירת בקשר עם מלון "שלום" הממוקם בירושלים לתקופה כוללת של 20 שנה. המלון כולל 288 חדרים, בריכה, ספא, חדר אוכל ואולמות אירועים וכן שטחים משותפים ומקומות חניה. דמי השכירות השנתיים עומדים על כ- 12 מיליון ש"ח בתוספת 1% מידי שנה בהצמדה למדד. בנוסף, קיים מנגנון דמי שכירות מפרדיון בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים.

נכון למועד הדוח המלון סגור כליל לשיפוצים בשטחים הציבוריים והחדרים.

ביום 31 במרץ, 2024 התקבל אישור רשות התחרות והחל מיום זה ההסכם נכנס לתוקף.

**(10) משא ומתן לרכישת 100% מפעילות מלונות בראון:**

ביום 19 בספטמבר 2024, התקשרה חברת המלונאות בשורת הסכמים לרכישת פעילות מלונות בראון. במסגרת ההתקשרות נחתמו שני מזכרי הבנות: האחד לרכישת פעילות מלונות בראון בישראל והשני לרכישת פעילות בראון ביוון (להלן: "מזכרי ההבנות").

במסגרת מזכרי ההבנות נקבע כי חברת המלונאות תתקשר בהסכמי שכירות עם המשכירים הקיימים ביחס למלונות קיימים ברשת בראון בתל אביב ובירושלים וכן תרכוש ללא תמורה את פעילות מלונות בראון ביוון. חברת המלונאות תרכוש במסגרת העסקה את הפעילות העסקית של 10 בתי מלון בישראל הכוללים 984 חדרים במצבם כמות שהוא ("As Is") לרבות ריהוט, השקעות ושיפורים במושכר שנעשו בהם כשהם נקיים וחופשיים וכן תרכוש את הקניין הרוחני של בראון הוטלס בע"מ (להלן: "קבוצת בראון") הכולל, בין היתר, את מותגי הרשת ("בראון", "לייטהאוס" ועוד), מערכת הזמנות, אתר אינטרנט, נכסים דיגיטליים ומועדון הלקוחות, בתמורה לסך של 131 מיליון ש"ח אשר ישולם במזומן במועד ההשלמה וימומן ממקורותיה העצמיים וממימון חיצוני.

כמו כן, במסגרת העסקה תרכוש חברת המלונאות את פעילות מלונות בראון ביוון הכוללת הסכמי שכירות וניהול ביחס ל- 9 בתי מלון ברחבי יוון הכוללים 1,076 חדרים.

העסקאות בישראל וביוון מותנות אחת בשנייה ובתנאים מתלים נוספים.

ביום 16 בדצמבר 2024 הגישה בראון הוטלס בע"מ (להלן: "בראון הוטלס") קבוצת בראון לבית המשפט בתל אביב בקשה להסדר חוב עבור קבוצת בראון (אשר למיטב ידיעת החברה כולל גם חברות אחרות אשר פעילותן אינה נרכשת על ידי חברת המלונאות), על פי חלק י' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, ואילו צורפה התחייבותה של חברת המלונאות לרכוש חלק מפעילותה העסקית של קבוצת בראון כמפורט לעיל. ביום 5 לפברואר 2025 עודכנה התחייבותה של חברת המלונאות במסגרת הסדר מתוקן אשר הוגש על ידי בראון הוטלס לבית המשפט בתל אביב. יודגש כי חברת המלונאות רוכשת את הפעילות העסקית של אותן החברות ולא את מניות החברות.

ביום 27 בפברואר 2025, אישר בית המשפט את הצעת הסדר החוב המתוקנת ובכלל זה את התחייבות חברת המלונאות לביצוע הרכישה בכפוף לתנאים מתלים שטרם התקיימו.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

**(11) 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%.

**(12) משא ומתן לעסקת מיזוג בין ישראל קנדה מלונאות לקבוצת די.אן.איי:**

החברה ובעלי המניות בקנדה מלונאות 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 מלונאות, 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.

יב. מכירת פרויקט "הרכבת", ת"א:

ביום 30 ביולי 2019, התקשרו שלוש חברות המוחזקות על ידי החברה (95%, בשרשור) ושותפים (5%) (להלן - "החברות המוחזקות") עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה במערך הסכמים לרכישת כ-2.6 דונם המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, וכן המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחיד המוכרים בהסכמים להקמת שטחים לבעלי הזכויות והסכמים נוספים בתמורה לסך כולל של כ-216.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר שולמה במלואה.

ביום 3 באפריל 2022 התקשרו החברות המוחזקות עם אפי קפיטל שובל בע"מ, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, במצבו כפי שהוא, כשהממכר נקי וחופשי, בתמורה לסך כולל של כ-486 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה"), שתשולם במועדים ובתשלומים שנקבעו בהסכם ובתוספת לו שנחתמה ביום 14 ביולי 2022. השלמת התמורה שולמה ביום 8 בספטמבר 2022 והחזקה בממכר הועברה לרוכשת.

יג. פרויקט "מידטאון ירושלים":

ביום 8 ביולי 2020, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות במגרש בשטח כולל של כ-17 דונם המצוי בירושלים, במתחם הידוע בשם "שערי צדק הישן" בין הרחובות שמואל ברוך, ורח' יפו (להלן - "המתחם"), בסכום של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-25.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י ומבנה לשימור אשר שולמו במלואן.

כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים. התמורה בעסקה מומנה בעיקרה מהון עצמי ומקבלת מימון בנקאי, כמפורט בביאור 12(2) לעיל.

ביום 24 בספטמבר 2020, התקשרו החברה בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן "השותף") לפיו ישקיע השותף בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואות בעלים, נון ריקורס לחברה, סך של 90 מיליון ש"ח, וזאת בד בבד עם הקצאת מניות בחברת הפרויקט, בשיעור אשר יהווה, לאחר ההקצאה, 15% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה והחברה (בשרשור סופי) תחזיק במניות אשר תהווה 85% מהון המניות של חברת הפרויקט.

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, צדדים שלישיים (להלן - "השותפים הנוספים") חתמו על כתבי הרשמה מחייבים להשקעות נוספות בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואות בעלים, בסכום כולל נוסף של כ-70 מיליון ש"ח בתמורה להקצאה של 12% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה. השותפים הנוספים חתמו על הסכם בעלי המניות האמור. (השקעת השותף והשקעת השותפים הנוספים תקראנה להלן יחד: "השקעות השותפים").

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י.ג. פרויקט "מידטאון ירושלים" (המשך):

בתחילת שנת 2021 התקבל האישור מרמ"י להקצאת המניות לשותפים ובהתאם לכך הוקצאו המניות והשקעות השותפים הוזרמו לחברת הפרויקט. לאחר ההקצאה מחזיקה החברה (בשרשר) בכ- 73% מהון מניות חברת הפרויקט. השקעות השותפים מוצגות בסעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

**תוכניות החברה בקשר עם מתחם שערי צדק:**

נכון למועד רכישת הזכויות, זכויות הבנייה שהיו קיימות בנכס היו זכויות ל-240 יח"ד בשני מגדלים בני 24 קומות ובשטח כולל של כ-37,000 מ"ר, שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-70,000 מ"ר בשני מגדלים של 24 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ-4,830 מ"ר.

החברה פעלה להגדלת הזכויות בשטח לכ- 1,000 יח"ד (מתוכן 200 יח"ד להשכרה) בשני מגדלים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ- 41,000 מ"ר לשיווק, שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ-75,000 מ"ר ברוטו בשני מגדלים של 40 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ-5,250 מ"ר ברוטו וכן כ- 12,000 מ"ר מבני ציבור.

ביום 7 במאי 2023, אושרה תכנית 101-0958025 מידטאון ירושלים לפרויקט ופורסמה למתן תוקף.

בכוונת החברה לבנות בפרויקט כ-895 דירות מתוכן 200 דירות להשכרה ארוכת טווח, תוך ניצול מלוא השטחים לבנייה מכוח התב"ע (חלף כ- 1,000 דירות שאושרו בשטח כולל זהה).

ביום 25 בדצמבר 2024 התקבל היתר מרתפים לכלל הפרויקט.

להרחבה בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 32ד'.

ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם מימון הקרקע ובהסדר שוברים, כמפורט בביאור 12ב(2) לעיל.

לאור שלב הפיתוח של הפרויקט, התהליך להשגת אשראי מהבנק אשר משקף מכירות לאורך תקופת ההקמה, חתימה על חוזה 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.

בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, הכירה החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ברווחי שיערוך של כ- 8 מיליון ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2023 רווחי שיערוך של כ- 53 מיליון ש"ח).

לקביעת אומדן שווי המקרקעין המיוחס לנדל"ן להשקעה התבססה החברה על הערכת שמאי.

**שיווק הפרויקט:**

החל מרבעון שלישי 2023 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון לתום שנת 2024 הדוח שווקו 214 חוזי מכר וכתבי הרשמה בתמורה לסך של כ- 868 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2טו(6) לעיל, החברה טרם רשמה הכרה בהכנסה.

נכון לתום שנת 2024 שווקו 3,171 מ"ר משרדים בתמורה לסך של כ- 90 מיליון ש"ח כולל מע"מ וכתבי הרשמה.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

**ד. רכישת מניות חברת אלרוב נדל"ן (המשך):**

ביום 18 במרץ 2021, התקשרה החברה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסיה לשכירים ולעצמאים בע"מ (להלן - "המוכרות"), אשר מחזיקות יחד ב-2,983,435 מניות רגילות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - "אלרוב") המהוות כ-12.9% מסך ההון המונפק והנפרע של אלרוב ומזכויות ההצבעה בה, בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיהן של המוכרות באלרוב בתמורה לסך של כ-382 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 128 ש"ח, במצבן As-Is ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים. העסקה הייתה כפופה לאישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לעסקה אשר התקבל ביום 8 באפריל 2021. ביום 22 באפריל 2021, הושלמה העסקה לרכישת המניות החברה מימנה את התמורה על פי ההסכם ממקורותיה העצמאיים ובאמצעות מימון בנקאי.

במהלך חודשים מרץ-דצמבר 2022 רכשה החברה בבורסה כ-418,287 מניות רגילות של אלרוב בתמורה לסך של כ-75 מיליון ש"ח ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 החזיקה החברה בכ-14.76% מסך ההון המונפק ונפרע של אלרוב.

במהלך שנת 2023, מכרה החברה במספר עסקאות את אחזקותיה במניות אלרוב בתמורה לסך של כ-487 מיליון ש"ח. ממועד הרכישה ועד מועד המימוש נוצר לחברה רווח לפני מס בסך של כ-47 מיליון ש"ח.

**טו. זכייה במכרז מתחם "בית הנערה" בהוד השרון ומכירת 50% בפרויקט:**

ביום 3 במאי 2021, נמסר לחברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה כי זכתה במכרז של עיריית תל-אביב יפו לרכישת זכויות הבעלות ב-6 מגרשים בשטח כולל של כ-34 דונם (המיועדים להקמת כ-440 יחידות דיור במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בסך של כ-511 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין).

ביום 19 ביולי 2021, השלימה חברת הבת את תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין וזאת כנגד מסירת החזקה במקרקעין. בסמוך לפני מועד החתימה, התקשרה חברת הבת עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולצרכים הנלווים, בהיקף אובליגו כולל של עד כ-598 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 12 ב(3) לעיל.

ביום 24 בינואר 2022, התקשרה חברת בת עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "השותף") בהסכם מותנה למכירת 50% (במושע) מהקרעק האמור במצבה As-Is בתמורה לסך של כ-441 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

במקביל להתקשרויות הצדדים בהסכם כמפורט לעיל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות בקרקע, לפיו הצדדים יפעלו במשותף להקמת הפרויקט, ולמכירת הדירות לצורך השאת רווח וחלוקתו בין הצדדים. חלקם היחסי של כ"א בפעילות המשותפת יהיה 50% והחלטות יתקבלו פה אחד על ידי הצדדים.

ביום 13 באפריל 2022, התקיימו כל התנאים המתלים, הושלמה העברת הממכר לקונה, התקבלה מלוא התמורה באמצעותה בוצע פרעון של כ-182 מיליון ש"ח על חשבון הלוואה הקיימת בגין הקרקע. עם השלמת העסקה כאמור, הוקמה עסקה משותפת בית הנערה. עם השלמת העסקה לחברה נוצר בשנת 2022 רווח לפני מס בסך של כ-162 מיליון ש"ח.

ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במכרז נוסף לרכישת זכויות הבעלות במגרש 260 בשטח של כ-5.7 דונם המיועד להקמת 94 יח"ד נוספות (להלן - המתחם הנוסף") בתמורה לסך של כ-153 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. תשלום ראשון בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח שולם ביום 10 באוגוסט 2022; תשלום שני בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח שולם ביום 28 בספטמבר 2022. עם זכיית החברה והשותף במתחם הנוסף גדלו זכויות החברה והשותף במתחם לכדי כ-534 יח"ד. סכום חלקה של החברה ברכישה מומן באמצעות הון עצמי של החברה והלוואה בנקאית בסך של 57.3 מיליון ש"ח.

החברה, באמצעות חברת הבת והשותף, פועלת לקידום תהליכי התכנון וההיתרים להקמת בניינים למגורים, בהתאם לתכנית בניין עיר המאושרת במקרקעין ובהתאם לתכניות בניין עיר המקודמות ע"י עיריית הוד השרון (להלן - "התב"ע המאושרת", "התב"ע המקודמת" ו-"העירייה", בהתאמה). התב"ע המקודמת פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב', ובעקבותן אישרה הוועדה המחוזית הגדלת צפיפות יחידות דיור (ללא תוספת מ"ר) בהיקף של 130 יחידות דיור נוספות ובסך הכל 570 יחידות דיור. בנוסף מקדמת חברת הבת היתרים בשני מגרשי בנייה נוספים להקמת 94 יחידות דיור.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

### טז. השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן:

ביום 27 באפריל 2021, אישר דירקטוריון החברה את עדכון האסטרטגיה של החברה באופן שהחברה, באמצעות תאגיד ייעודי שיוקם על ידה, תשקיע בתאגידי הפועלים בחדשנות עם זיקה לנדל"ן ובכלל זה בתחומי האנרגיה המתחדשת וה-Technology Property וכדומה (להלן - "תאגיד ההשקעות" ו"ההשקעה בחדשנות", בהתאמה).

בהתאם להחלטת הדירקטוריון, התקשרויות החברה בעסקאות השקעה בחדשנות תבוצענה על ידי תאגיד ההשקעות ובאופן שהחברה תשקיע (באמצעות תאגיד ההשקעות) בתאגידי חדשנות בהשקעה כוללת שלא תעלה על סך של 2% מסך הנכסים של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו טרם ביצוע ההשקעה.

נכון למועד הדוח השקיעה החברה סך של כ- 10.6 מיליון ש"ח בתאגידי חדשנות המופיעים תחת סעיף השקעות ונכסים אחרים במסגרת הרכוש הלא שוטף.

### יז. זכיה במכרז במתחם "שדה דב", פרוייקט "Rainbow":

ביום 23 באוגוסט 2021, קיבלה חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (להלן - "חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 324, 314, 312, 209, 208, 169, 164 ו-15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב, בשטח של כ-8,647 מ"ר המיועד להקמת 480 יח"ד בשטח של כ-51,000 מ"ר לשיווק ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו (להלן יחד: "המקרקעין") בסכום של כ-1,253 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון ובתוספת סך של כ-54 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. במועד הרכישה הפרידה החברה את מרכיב זכויות המסחר והוא מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה.

סך השווה לכ-69 מיליון ש"ח שולמו מיד עם אישור זכייתה של חברת הפרויקט במכרז. יתרת התמורה בסך השווה לכ-1,184 מיליון ש"ח וכן הוצאות הפיתוח שולמה ביום 18 בנובמבר 2021. תמורת הרכישה שולמה על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים וממימון בנקאי כמפורט בביאור 12ב(1) לעיל.

ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה הלווה בהסכם ליווי עם שני בנקים מקומיים (בחלקים שווים) להעמדת מסגרת מימון כמפורט בביאור 12ב(1) לעיל.

ביום 21 במרץ 2024 קיבלה חברת הפרויקט היתר חפירה ודיפון לפרויקט בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב. בחודש אפריל 2024 קבלן החפירה והדיפון החל בעבודות.

החל משנת 2023 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "זמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון לתום שנת 2024 שווקו 220 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-1,917 מיליון ש"ח כולל מע"מ. נכון למועד פרסום הדוח, חברת הפרויקט טרם קיבלה היתר מלא לבניית הפרויקט. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2טו(6) לעיל, החברה טרם רשמה הכרה בהכנסה.

### יח. רכישת מניות נורסטאר:

נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה בכ-9 מיליון מניות נורסטאר, המהוות נכון למועד דוח זה כ-14.64% מזכויות ההצבעה בנורסטאר וכ-14.75% מהונה המונפק והנפרע של נורסטאר. שווי המניות ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על סך של כ-122.6 מיליון ש"ח.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

### יט. כניסה לתחום הדיור המוגן:

ביום 24 בינואר 2022, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על כניסה לתחום פעילות נוסף ולעסוק, לפעול וליזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה (להלן - "תחום הדיור המוגן"), תוך כוונה לרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות. פעילות החברה תתבצע באמצעות חברת בת ייעודית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%) שתרכז את פעילות תחום הדיור המוגן (להלן - "חברת הדיור המוגן").

במסגרת ההחלטה התקשרה חברת הדיור המוגן באמצעות חברה בת של חברת הדיור המוגן (להלן - "חברה נכדה") עם מועדון נווה אביב בכפר שמריהו בע"מ אשר מוחזקת על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "המוכרת") בהסכם מותלה לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין בכפר שמריהו בשטח של כ- 8.4 דונם עליהם פועל בית הדיור המוגן ("ההסכם", "המקרקעין" ו-"בית הדיור המוגן", בהתאמה) (המקרקעין ובית הדיור המוגן יחד: "הנכס").

בתמורת לרכישת הנכס שילמה החברה הנכדה למוכרת סך של 125 מיליון ש"ח צמודים למדד, בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה").

ביום 3 במאי 2022, התקיים התנאי המתלה של קבלת אישור הממונה על בתי הדיור המוגן, בהתאם העברת החזקה של בית הדיור המוגן בוצעה בפועל ביום 1 ביולי 2022.

יצוין, כי חברת הדיור המוגן והחברה הנכדה המוחזקת על-ידי חברת הדיור המוגן בשיעור של 80%, התקשרו עם צדדים שלישיים שיחזיקו 20% בחברה הנכדה (להלן - "השותפים") במערכת הסכמים אשר מסדירה את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות החברה הנכדה. בסמוך לאחר מועד החתימה על ההסכמים כאמור הזרימו השותפים סך של 40 מיליון ש"ח לחברה הנכדה.

בסוף שנת 2022, החלה החברה בעבודות שיפוץ ושדרוג של הבית בכפר שמריהו כך שעם השלמתו יכלול הבית בכפר שמריהו יחידות דיור חדשות אשר מרביתן בגודל של 2 חדרים לפחות ומתאפיינות ברמת גימור גבוהה. כמו כן שודרגו כל חלקי הבית לרבות החללים המשותפים והוקמו מתקנים משותפים חדשים כגון חדר כושר, ספרייה וחדרי חוגים. שיפוץ הבית בכפר שמריהו צפוי להסתיים במהלך השנה הקרובה.

בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2024 רשמה החברה ירידת ערך בסך כ- 1.2 מיליון ש"ח בגין הנכס (בשנת 2023 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 6.2 מיליון ש"ח בגין הנכס).

### כ. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב:

ביום 1 בספטמבר 2022, התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) בשיעור של כ-63% על ידי החברה ו-37% על ידי צדדים שלישיים בחלקים שונים ביניהם (להלן - "הרוכשת") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה (להלן יחד: "המוכרים"), בהסכם לרכישת כ-54% בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בשטח של כ-1.2 דונם, הידועים כחלקה 553 בגוש 7093 ברחוב עמק הברכה בתל אביב-יפו בתמורה לסך של כ-95 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. ביום 15 בפברואר 2023 שולמה יתרת התמורה והושלמה רכישת הממכר.

יצוין כי בד בבד להתקשרות בהסכם, התקשרה החברה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) עם השותפים ברוכשת (כ-37%) בהסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ברוכשת. במסגרת ההבנות התחייבו כל אחד מהצדדים להעמיד לרוכשת הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי ברוכשת במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

**כ. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב (המשך):**

התקשרות החברה (בשרשור, באמצעות הרוכשת) בהסכם המפורט לעיל, הינה בנוסף לזכויות החברה (בשרשור) הקיימות במקרקעין, שנרכשו במהלך חודש פברואר 2022 באמצעות חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ, חברה בת בשליטתה המלאה (100%) (להלן: "חברת הבת"), המהוות כ-26% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין.

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה (באמצעות הרוכשת ובאמצעות חברה נכדה) בכ-80% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין, כאשר נכון למועד פרסום הדוח יתרת המקרקעין (20%) מוחזקים על ידי בעלים פרטיים אחרים שאינם קשורים לחברה.

על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר בתוקף 3401 / א' המאשרת זכויות בניה בהיקף של כ-20 אלפי מ"ר למגורים ותעסוקה. בכוונת החברה להגיש תב"ע להגדלה של זכויות הבניה לשימושי מגורים/מלונאות ומשרדים.

להרחבה בדבר רכישת חלקים נוספים בקרקע ראה ביאור 32ה'.

**כא. 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.

התמורה שולמה על ידי מימון שנטלה החברה מאת בנק מקומי כמפורט בביאור 12ב(12).

**כב. 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. יש לציין כי קומת המשרדים שנמכרה הינה בנוסף לחלק מקומת משרדים נוספת בבעלות אותה חברת בת.

השטחים מושכרים במלואם והכנסות השכירות שועבדו לטובת הבנק נותן המימון.



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

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כג. 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, המיועדת להקמת מגדל של עד 45 קומות הכולל 170 יח"ד, 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.

על פי תנאי המכרז, על הרוכשות לבצע את עבודות השימור וכן מטלות נוספות במבנה הידוע בכינויו "בית הקיבוץ הארצי בתל אביב", הבנוי על תא שטח צמוד למקרקעין בשטח של כ-989 מ"ר, אשר בבעלות קרן קיימת לישראל, וכן להקים כ-1,500 מ"ר שטחי ציבור עבור עיריית תל אביב – יפו (להלן יחד: "ההתחייבויות הנוספות"). להבטחת ביצוע ההתחייבויות הנוספות, הרוכשות הפקידו ערבויות ביצוע בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח אשר תחלפנה בערבויות בדק בהתאם לתנאי המכרז עם סיום הפרויקט. בנוסף, בהתאם לתנאי המכרז, מועד השלמת הבניה יחול בתוך 72 חודשים ממועד קבלת הודעת הזכייה.

התמורה 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 שולמה ביום 22 באוגוסט 2024. יתרת התמורה שולמה על ידי מימון שנטלו יחד השותפויות הייעודיות מאת בנק מקומי כמפורט בביאור 12ב(4).

החברה והמשקיע התאגדו בשתי שותפויות ייעודיות והסדירו ביניהם את מערכת היחסים ביניהם לפיהן, בין היתר, ניהול הפרויקט יעשה על ידי החברה באופן בלעדי. כמו כן, המשקיע הזרים הלוואת בעלים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת הקרקע.

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

כד. פרויקט "הרובע הצפוני", הרצליה:

ביום 1 בדצמבר 2024 החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין הידועים כחלקה 18 בגוש 6663 בהרצליה, בשטח של כ-21 דונם, בייעוד חקלאי ובתחום תוכנית תמ"ל 3006, כשהן נקיות וחופשיות ובמצבן Is-As, בתמורה לסך של 120 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (להלן: "התמורה"). במועד החתימה, שילמה החברה סך של 40 מיליון ש"ח מהתמורה ממקורותיה העצמיים של החברה. יתרת התמורה, בסך של 80 מיליון ש"ח, שולמה ביום 20 בפברואר 2025 באמצעות מימון בנקאי אשר התקבל לאחר תאריך המאזן.

ביום 12 בדצמבר 2024 החברה ביחד עם קונים נוספים התקשרו עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 6663 ומלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין הידועים כחלקה 63 בגוש 6663 בהרצליה, בשטח של כ-8.5 דונם כאשר חלקה של החברה הינו בשטח של כ-4.3 דונם, בייעוד חקלאי ובתחום תוכנית תמ"ל 3006 כשהן נקיות וחופשיות ובמצבן Is-As, בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (חלק החברה: כ-26 מיליון ש"ח). במועד החתימה, שילמה החברה על חשבון חלקה סך של כ-8 מיליון ש"ח מהתמורה. יתרת התמורה, לרבות חלקה של החברה בסך של 18 מיליון ש"ח, שולמה למוכר ביום 11 במרץ 2025 ומומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

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

ביאור 16 - הון מניות

**א. הון רשום:**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
באלפים	באלפים
1,500,000	1,500,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.

**ב. הון מונפק:**

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
1,110,527	1,110,527	3,226	3,226	322,566	322,566

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. שנפרעו במלואן

**ג. הזכויות הנלוות למניות:**

מניות החברה בנות 0.01 ע.נ. מקנות זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה. המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

**ד. הקצאת מניות פרטית למשקיעים:**

ביום 4 בספטמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למשקיעים מנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה, מגדל סל מניות ישראל בע"מ, מור גמל ופנסיה בע"מ ולספרה מסטר פאנד שותפות מוגבלת (להלן ביחד - "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה הקצתה למשקיעים 10,368,862 מניות של החברה במחיר של 13.52 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-140 מיליון ש"ח.

ביום 7 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של מניות של החברה למשקיעים מנורה מבטחים החזקות בע"מ ולכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, שהינן בעלות עניין בחברה, וכן לפניקס חברה לביטוח בע"מ, למיטב גמל ופנסיה בע"מ, לספרה, לקבוצת נוקד, קבוצת מור, לאלפא הזדמנויות בע"מ, חצבים ולטוטאל פאונד (להלן ביחד - "המשקיעים"). בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה הקצתה למשקיעים 19,981,410 מניות של החברה במחיר של 8.5 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-170 מיליון ש"ח. ההקצאה הושלמה ביום 12 בנובמבר 2023 כנגד העברת מלוא תמורת ההנפקה הפרטית לחברה.

להרחבה בדבר הקצאה נוספת לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 132'.

**ה. אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד:**

ביום 25 במאי 2017, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות") לפיה החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן - "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. לעניין זה יובהר ויודגש כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה, כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

**ו. חלוקת דיבידנד:**

ביום 3 באפריל 2022, החברה חילקה דיבידנד בסך 12.32 אגורות למניה ובסכום כולל של 36 מיליון ש"ח.

ביום 13 באפריל 2023, החברה חילקה דיבידנד בסך כ-8.26 אגורות למניה ובסכום כולל של 25 מיליון ש"ח.

ביום 9 באפריל 2024 החברה חילקה דיבידנד בסך כ-7.75 אגורות למניה ובסכום כולל של 25 מיליון ש"ח.

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

ביאור 17 - חכירות (הקבוצה כחוכר)

א. כללי:

הקבוצה התקשרה בהסכמים לחכירת מלונות לתקופות של עשר שנים כל אחד, עם אפשרות להארכת ההסכמים כאמור לתקופות של 10-14 שנים נוספות. שיעור הריבית התוספתי שנקבע על ידי החברה בסיוע מעריך שווי חיצוני למועד ההכרה בהתחייבויות החכירה עמד על בין 6%-7%.

ב. נכסי זכות שימוש:

מלונות אלפי ש"ח
350,908
158,721
<u>509,629</u>
58,389
25,328
<u>83,717</u>
<u><u>425,912</u></u>

**עלות:**  
 ליום 1 בינואר 2024  
 תוספות  
**ליום 31 בדצמבר 2024**

**פחת שנצבר:**  
 ליום 1 בינואר 2024  
 הוצאות פחת  
**ליום 31 בדצמבר 2024**

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024**

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>21,078</u>	<u>25,328</u>
<u>581</u>	<u>1,236</u>
<u><u>13,894</u></u>	<u><u>26,141</u></u>

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש

הוצאות פחת שהווננו לנכס בהקמה

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

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

ביאור 18 - דוח על השינויים בהון

א. קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(72,293)	(74,306)	(66,792)
(2,013)	7,513	(4,752)
<u>(74,306)</u>	<u>(66,792)</u>	<u>(71,544)</u>

יתרה לתחילת השנה  
 הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ  
 יתרה לסוף השנה

קרן הון מהפרשי שער נובעת מתרגום הפריטים בדוחות הכספיים של פעילויות חוץ של הקבוצה לש"ח.

ב. זכויות שאינן מקנות שליטה

ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 כלולות יתרות בגובה 657 מיליון ש"ח ו-540 מיליון ש"ח, בהתאמה בגין השקעות הוניות, נושאות תשואה שנתית ממוצעת בטווח של 3%-8%. השקעות והתשואות הנצברות בגינם יפרעו בהתאם לשיקול הדעת הבלעדי של הקבוצה.

כמו כן, נקבע כי ההשקעות ההוניות כאמור יוחזרו לשותפים (לרבות ריבית בגין סכום הקרן הנפרע) פרו ראטה בהתאם לשיעור ההשקעות ההוניות של כל אחד מבעלי המניות ובשליטת החברה בלבד.

ביאור 19 - הכנסות

א. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
314,978	22,160	8,765
2,902	1,061	3,674
-	1,470	1,664
12,194	(345)	505
-	6,216	(2,946)
4,256	2,000	-
440,800	-	-
-	(1,000)	-
244,782	(1,750)	-
4,617	-	17
<u>1,024,529</u>	<u>29,812</u>	<u>11,679</u>

בפרויקט "רמת השרון" - ראה ביאור 15ה'  
 בפרויקט "הוד השרון מערב"  
 בפרויקט "קריית ביאליק"  
 בפרויקט "שביל התפוזים" - ראה ביאור 15ז'  
 בפרויקט "הצוק הצפוני"  
 בפרויקט "עתלית" - ראה ביאור 15ג'  
 פרויקט "בית הנערה" הוד השרון- ראה גם ביאור 15ח'  
 בפרויקט "ביזנס וילאג" - ראה ביאור 15יג'  
 בפרויקט "הרכבת" - ראה ביאור 15 טו'  
 אחרים

ב. הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
180,887	200,427	188,909
62,925	83,264	74,818
7,657	15,651	17,603
11,615	10,566	9,687
<u>263,084</u>	<u>309,908</u>	<u>291,017</u>

הכנסות חדרים  
 הכנסות מזון ומשקאות  
 הכנסות מהפעלת מתחם חמי טבריה  
 הכנסות אחרות (\*)

(\*) כולל הכנסות מדמי ניהול.

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

**ביאור 20 - עלות הפעלה וניהול בתי מלון**

**ההרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
107,328	113,084	89,559	משכורות ונלוות לשכר
13,593	12,741	11,090	שכר דירה ואחזקת משרד
71,730	79,447	83,136	אחזקה ואירוח בתי מלון
36,347	42,829	46,975	פחת והפחתות
11,778	13,626	12,386	שיווק קידום ופרסום
5,009	5,312	4,661	משרדיות ואחרות
1,442	556	74	דמי ניהול
2,453	5,498	5,321	אחזקת מתחם חמי טבריה ומכללה
3,268	4,652	2,428	שירותים מקצועיים
-	-	2,052	אחרות
<b>252,948</b>	<b>277,745</b>	<b>257,682</b>	

**ביאור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות**

**ההרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
17,840	18,388	23,530	משכורות ונלוות לשכר
11,182	4,782	11,272	דמי ניהול ובנוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
7,523	10,412	8,336	שירותים מקצועיים
4,064	4,441	3,264	משרדיות
1,110	1,432	2,771	אחזקת נכסים
-	-	2,357	אירועי חברה
-	800	2,181	חובות מסופקים
1,485	733	1,965	תרומות ומתנות
2,521	2,465	1,674	פחת רכוש קבוע
1,090	1,325	1,093	ביטוחים
88	188	422	אגרות בורסה ורשות ניירות ערך
329	241	117	היטלים ואגרות
538	168	98	נסיעות לחו"ל
1,151	563	741	אחרות
<b>48,921</b>	<b>45,938</b>	<b>59,821</b>	

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

**ביאור 22 - הוצאות שיווק ומכירה**

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,992	8,974	7,381
-	118	-
6,970	13,189	15,892
3,387	2,064	631
11,895	9,680	14,757
<u>42,244</u>	<u>34,025</u>	<u>38,661</u>

שיווק קרקעות בישראל  
 שיווק קבוצות רכישה  
 שיווק דירות ומשרדים בפרויקטים יזמיים  
 תיווך פרויקט כללי  
 פירסום כללי

**ביאור 23 - הכנסות מימון**

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,524	49,434	43,648
641	3,232	211
451	2,121	407
1,850	6,932	9,848
80	-	-
<u>28,546</u>	<u>61,719</u>	<u>54,114</u>

ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות  
 ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות לאחרים  
 ריבית מוסדות  
 ריבית פיקדונות  
 אחרות

**ביאור 24 - הוצאות מימון**

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,700	61,498	76,739
7,813	3,536	3,017
32,790	23,738	19,535
11,058	13,894	18,327
3,674	3,633	8,942
2,326	4,758	6,720
2,605	2	-
<u>116,966</u>	<u>111,059</u>	<u>133,280</u>

מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים (\*)  
 ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות מאחרים  
 מימון בגין אגרות חוב  
 מימון בגין התחייבות בגין חכירה  
 שינוי בשווי הוגן הלוואות לחברות כלולות  
 עמלות בנק  
 ריבית מוסדות

(\*) בהתאם למפורט בביאור 2'א' - עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד בסעיף ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים.

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

**ביאור 25 - רווח למניה**

**א. רווח בסיסי למניה:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
268,758	(55,738)	206,373
295,340	305,266	322,566

**רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה:**  
 מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

**ב. רווח מדולל למניה:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
268,758	(55,738)	206,373
295,340	305,266	322,566
-	-	-
295,340	305,266	322,566

**רווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה:**  
 מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

**התאמות:**

כתבי אופציה למניות במחזור הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

**ג. לא קיימים מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה.**

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים**

**א. כללי:**

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הפיננסיים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע חוץ, סיכון ריבית, שערי מניות סחירות וסיכון מדד המחירים לצרכן).
- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.

**ב. המסגרת לניהול סיכונים:**

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילות הקבוצה. האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי סמנכ"ל הכספים.

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

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
205,527	981,610
94,889	129,192
919,035	969,212
<u>1,219,451</u>	<u>2,080,014</u>
5,172,144	6,669,391
100,105	217,104
<u>5,272,249</u>	<u>6,886,495</u>

**נכסים פיננסיים:**  
 מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש  
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
 הלוואות וחייבים

**התחייבויות פיננסיות:**  
 התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת  
 זכאים ויתרות זכות

ד. סיכון מטבע חוץ:

הקבוצה פועלת גם בחו"ל (בעיקר ברוסיה) והיא חשופה לסיכון שער החליפין הנובע בעיקר מחשיפה למטבעות רובל ודולר. סיכון שער החליפין נובע מהשקעות נטו בפעילויות חוץ. במהלך שנת 2024 לא חל שינוי בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91	4,212	-	419	מטבע אירו
-	-	27,920	26,746	מטבע רובל
-	-	717	5,797	מטבע דולר
-	-	4,813	4,718	מטבע פאונד



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

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכון מטבע חוץ (המשך):

**ניתוח רגישות של מטבע חוץ:**

החשיפה העיקרית של הקבוצה בגין מטבע חוץ הינה למטבע הרובל.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% ו-20% בשיעורי מטבע חוץ.

השפעה על הרווח הכולל והון של תיסוף ופיחות של 10%-20% במטבע הרובל מול השקל לפני השפעת מס:

השפעת מטבע רובל		
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,625	13,603	רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 10% בשע"ח
5,250	27,206	רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 20% בשע"ח
(2,625)	(13,603)	הפסד מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - ירידה של 10% בשע"ח
(5,250)	(27,206)	הפסד מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - ירידה של 20% בשע"ח

ה. סיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2024 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית (פריים) השוק הנובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ישראלים בסך של כ- 4,077 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 מדובר בסך של כ-3,543 מיליון ש"ח) הנושאים רבית משתנה.

ו. ניתוח רגישות שיעורי ריבית:

ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח.

להלן ההשפעה התזרימית של עליה ב-1% בשיעורי הריבית הרלוונטית ביחס לשיעור הריבית הקיים לתאריך הדוחות הכספיים בהנחה ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים ולפני השפעת מס:

השפעת שינוי בשיעור הריבית השקלית		
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(35,430)	(40,770)	השפעה תזרימית

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

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2024

	בשקל חדש לא צמוד	במטבע דולר או בהצמדה אליו	במטבע פאונד או בהצמדה אליו	במטבע רובל או בהצמדה אליו	במטבע אירו או בהצמדה אליו	בשקל חדש צמוד מדה המחירים	
סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
							<b>נכסים פיננסיים:</b>
	975,749	5,797	-	-	169	-	מזומנים ושוי מזומנים
	5,861	-	-	-	-	-	מזומן מוגבל בשימוש
	129,192	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים בשוי הוגן
	19,280	-	-	-	-	3,659	חייבים בגין מכירת מקרקעין
	180,700	-	4,718	-	250	20,339	חייבים ויתרות חובה
	659,950	-	-	26,746	-	-	הלוואות לחברות כלולות
	<u>1,970,732</u>	<u>5,797</u>	<u>4,718</u>	<u>26,746</u>	<u>419</u>	<u>23,998</u>	
							<b>התחייבויות פיננסיות:</b>
	36,345	-	-	-	112	-	ספקים
	180,759	-	-	-	735	75,448	זכאים ויתרות זכות
	4,868,308	-	-	-	3,365	664,186	אשראי והלוואות מתאידיים
	463,638	-	-	-	-	442,578	בנקאיים
							התחייבות בגין חכירות
	1,324,768	-	-	-	-	-	אגרות חוב
	12,677	-	-	-	-	-	הלוואות מאחרים
	<u>6,886,495</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,212</u>	<u>1,182,212</u>	

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

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע (המשך):

**ליום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	במטבע	במטבע	במטבע	במטבע	בשקל חדש צמוד מדד המחירים	
		דולר או בהצמדה אליו	פאונד או בהצמדה אליו	רובל או בהצמדה אליו	אירו או בהצמדה אליו		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
200,389	199,672	717	-	-	-	-	<b>נכסים פיננסיים:</b>
5,138	5,138	-	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
94,889	94,889	-	-	-	-	-	מזומן מוגבל בשימוש
							נכסים פיננסיים בשווי הוגן
62,081	18,193	-	-	-	-	43,888	חייבים בגין מכירת מקרקעין
148,626	108,508	-	4,813	-	-	35,305	חייבים ויתרות חובה
591,958	564,038	-	-	27,920	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>1,103,081</u>	<u>990,438</u>	<u>717</u>	<u>4,813</u>	<u>27,920</u>	<u>-</u>	<u>79,193</u>	
							<b>התחייבויות פיננסיות:</b>
28,303	28,216	-	-	-	87	-	ספקים
71,802	52,569	-	-	-	4	19,229	זכאים ויתרות זכות אשראי והלוואות מתאגידים
3,949,424	3,758,169	-	-	-	-	191,255	בנקאיים
316,735	15,542	-	-	-	-	301,193	התחייבות בגין חכירות
876,210	876,210	-	-	-	-	-	אגרות חוב
29,775	29,775	-	-	-	-	-	הלוואות מאחרים
<u>5,272,249</u>	<u>4,760,481</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91</u>	<u>511,677</u>	

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

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ח. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי מהותי במסגרת פעילותה בישראל כמפורט להלן:

לעניין הכנסות הקבוצה ממכירת מקרקעין ונדל"ן בכלל החברה נהגת לעיתים לתת פריסת תשלומים ללקוחות ובהתאם קיימת חשיפת אשראי. החברה בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות במידת הצורך הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים. עם זאת על פי רוב מוסכם בין הצדדים בהסכמי המכר כי החזקה המשפטית על המקרקעין אינה עוברת טרם לתשלום מלא התמורה בעסקה. להערכת הנהלה סיכון האשראי מחייבים הנובעים מעסקאות למכירות כאמור אינו משמעותי.

לעניין הכנסות הקבוצה מלקוחות המלונות, חברת המלונאות סוקרת את איכות האשראי של הלקוח. מגבלות סיכון פרטניות נקבעות באשר לכל לקוח ובהתאם גם הביטחונות המתקבלים מכל לקוח. כמו כן מרבית מכירות החברה נעשות בפיזור רב של לקוחות, לכן יתרת הלקוחות של החברה אינה מייצגת ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2024.

לעניין הכנסות הקבוצה מדמי ניהול קבוצות רכישה - הרוכשים המשלמים לחברות הקבוצה את דמי ניהול כאשר חברי קבוצות הרכישה נדרשים לעמוד בסטנדרטים שהציב עבורם הבנק המלווה של הפרויקט לקבלת אשראי בנקאי מהותי. יצוין, כי הסכמי הקצאת מסגרות האשראי לחברי קבוצות הרכישה כוללים בין היתר את תשלומי דמי הניהול להם זכאית הקבוצה.

בנוסף, לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי בחו"ל.

לאור מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראינה (ראה פרטים בביאור 8ב(4)2(1)) והסנקציות ההדיות הקיימות ישנם מגבלות משמעותיות על הוצאת כספים מרוסיה. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח אין לחברה יתרות מזומנים מהותיות ברוסיה. ראה גם ביאור 8ב(4)ד' בדבר משיכת הכספים.

אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך מתי והאם יבוטלו הסנקציות האמורות.

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

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ט. סיכון נזילות:

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר ואשראי בנקאי לזמן קצר. כמו כן החברה בוחנת באופן שוטף מקורות מימון להמשך פעילותה השוטפת. מקורות הפירעון העיקריים של ההתחייבויות הפיננסיות הם מכירת מלאי מקרקעין והכנסות מדמי ניהול ושיווק.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית לשלם) בסכומים לא מהווים:

סה"כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד שלוש	משנה עד שנתיים	עד שנה	
<b>ליום 31 בדצמבר 2024:</b>						
5,426,132	1,341,711	201,723	539,795	1,130,231	2,212,672 (*)	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים זכאים ויתרות זכות (כולל ספקים)
199,589	-	-	-	-	199,589	התחייבות בגין חכירה
672,983	498,793	43,306	43,100	43,982	43,802	אגרות חוב
1,637,828	437,966	164,421	335,901	347,380	352,160	הלוואות מאחרים
13,732	4,724	672	672	4,877	2,787	
<u>7,950,264</u>	<u>2,283,194</u>	<u>410,122</u>	<u>919,468</u>	<u>1,526,470</u>	<u>2,811,010</u>	

סה"כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד שלוש	משנה עד שנתיים	עד שנה	
<b>ליום 31 בדצמבר 2023:</b>						
4,232,900	372,947	36,122	83,874	922,769	2,817,188	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים זכאים ויתרות זכות (כולל ספקים)
89,594	-	-	-	-	89,594	התחייבות בגין חכירה
380,370	264,665	28,373	29,376	29,293	28,663	אגרות חוב
1,013,063	-	298,934	301,915	293,650	118,563	הלוואות מאחרים
36,984	22,624	2,077	2,109	6,012	4,162	
<u>5,725,911</u>	<u>660,236</u>	<u>365,506</u>	<u>417,274</u>	<u>1,251,724</u>	<u>3,058,170</u>	

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 כוללת הלוואות למימון רכישת מקרקעין (מלאי או נדלן להשקעה), בסך של 2,340 מיליון ש"ח, העומדות לפירעון במהלך שנת 2025. החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם תאגידים הבנקאים טרם מועד הפירעון החוזי של הלוואות נכון למועד הדוח.

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

ביאור 27 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן -

**רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

**רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

**רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
<b>ליום 31 בדצמבר 2024:</b>				
129,192	-	-	129,192	<b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</b>
<b>מלונות:</b>				
565,703	565,703	-	-	בישראל
48,900	48,900	-	-	ביוון
614,603	614,603	-	-	<b>סה"כ מלונות</b>
<b>נדל"ן להשקעה:</b>				
2,877,511	2,536,836	340,675	-	בישראל
15,489	15,489	-	-	בפולין
2,893,000	2,552,325	340,675	-	<b>סה"כ נדל"ן להשקעה</b>
129,192	-	-	129,192	<b>סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי</b>
<b>ליום 31 בדצמבר 2023:</b>				
94,889	-	-	94,889	<b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</b>
<b>נדל"ן להשקעה:</b>				
2,565,706	2,565,706	-	-	בישראל
14,362	14,362	-	-	בפולין
2,580,068	2,580,068	-	-	<b>סה"כ נדל"ן להשקעה</b>
2,674,957	2,580,068	-	94,889	<b>סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי</b>

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

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

נדל"ן להשקעה				
סה"כ	בפולין	ביוון	בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,580,068	14,362	-	2,565,706	יתרה ליום 1 בינואר 2024
149,375	-	-	149,375	רכישות ומכירות
(100,200)	-	-	(100,200)	מיון לרמה 2
(138,811)	-	-	(138,811)	מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי
8,586	-	-	8,586	מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה
(165)	-	-	(165)	מיונים
2,600	-	-	2,600	מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה
51,746	2,001	-	49,745	עלייה וירידה בגין שווי הוגן
438,578	-	48,900	389,678	יישום מודל הערכה מחדש
<b>ברוח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>				
(874)	(874)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
176,025	-	-	176,025	יישום מודל הערכה מחדש
<u>3,166,928</u>	<u>15,489</u>	<u>48,900</u>	<u>3,102,539</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

נדל"ן להשקעה			
סה"כ	בפולין	בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,262,622	11,634	2,250,988	יתרה ליום 1 בינואר 2023
24,060	-	24,060	מעבר מרמה 2 לרמה 3
167,198	-	167,198	רכישות ומכירות
26,263	-	26,263	מעבר ממקדמות נדל"ן להשקעה
35,721	-	35,721	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
63,390	1,914	61,476	ברוח או הפסד
<b>ברוח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>			
814	814	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>2,580,068</u>	<u>14,362</u>	<u>2,565,706</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

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

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן		תיאור המכשיר הנמדד
			ליום 31 בדצמבר 2023	2024	
<b>נדל"ן להשקעה:</b>					
<b>קרקע בישראל:</b>					
280 אלפי ש"ח לדונם משרדים – 6,300-7,900 ש"ח למ"ר	מחיר לדונם מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה שיטת ההשוואה והחילוץ	19,400 51,827	19,600 55,496	קרקע קדימה צורן קרקעות בהרצליה פיתוח
מסחר – 12,200-14,400 ש"ח למ"ר					
מגורים "פלדלת" – 18,600-21,900 ש"ח למ"ר					
מסחר- 22,000 ש"ח למ"ר תעסוקה- 9,500 ש"ח למ"ר	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה והחילוץ	160,700	160,610	She, הרצל יהודה הלוי
<b>קרקע בחו"ל:</b>					
50 זלוטי למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר	שיטת ההשוואה	14,362	15,489	קרקע בפולין
<b>משרדים להשכרה:</b>					
92-201 ש"ח למ"ר 7.5%- 5.55%	שכ"ד למ"ר % היוון	שיטת ההיוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לקרקע, למשרדים ומסחר	527,548	569,474	משרדים להשכרה בישראל
16,500-25,500 ש"ח למ"ר	מחיר השוואה למ"ר בני				
<b>מסחר להשכרה:</b>					
מסחר – 84-242 ש"ח למ"ר (מרתף/קרקע) מסעדות – 276 ש"ח למ"ר משרדים – 165 ש"ח למ"ר 7.5%- 6.75%	שכ"ד למ"ר % היוון	שיטת ההשוואה ו/או היוון הכנסות	481,453	506,191	מסחר להשכרה בישראל
<b>נדל"ן להשקעה בהקמה:</b>					
בישראל:					
צומת ערים					
מסחר – 20,000-10,000 ש"ח למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	388,500	421,000	
תעסוקה – 8,000-4,000 ש"ח למ"ר					
מלונאות – 10,000 ש"ח למ"ר					
מגורים – 28,000 ש"ח למ"ר					
מסחר – 13,600 ש"ח למ"ר תעסוקה – 6,900 ש"ח למ"ר מסחר – 25,000 ש"ח למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר מבונה	שיטת החילוץ	46,295	58,047	קרקע בהרצליה פיתוח
	מחיר ממוצע למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה והחילוץ	42,000	43,150	Rainbow
מסחר- 20,000 ש"ח למ"ר תעסוקה- 4,500 ש"ח למ"ר מגורים להשכרה- 17,000 ש"ח למ"ר מלונאות- 6,500 ש"ח למ"ר	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	460,100	370,828	מידטאון ירושלים



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

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן		תיאור המכשיר הנמדד
			ליום 31 בדצמבר		
			2023	2024	
מסחר בנוי קיים – 300 ש"ח למ"ר זכויות בניה מסחר – 18,000 ש"ח למ"ר זכויות בניה מלונאות – 4,800 ש"ח למ"ר 1,961,538 ש"ח 1,057,745 ש"ח	דמי שכירות צפויים	שיטת היוון הכנסות	48,960	48,960	נדל"ן להשקעה
23,455,000 ש"ח	רווח תפעולי צפוי	שיטת השוואה שיטת היוון רווח תפעולי חזוי מהמלון היוון הרווח התפעולי	-	102,000 121,641 321,000	ווסט תל אביב פלי" תל אביב אנג'י ים המלח
8%-7.75% 10%	שיעור היוון שיעור תחלופה שנתי של דיירים	היוון תחזית תזרים מזומנים	222,000	266,200	<b>דיור מוגן בישראל:</b> כפר שמריהו
2.5%	שיעור רווח יזמי להשלמת הפרויקט				
טווח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן		תיאור המכשיר הנמדד
			ליום 31 בדצמבר		
			2022	2023	
280 אלפי ש"ח לדונם	מחיר לדונם	שיטת ההשוואה	17,800	19,400	נדל"ן להשקעה: קרקע קדימה צורן
8,500 ש"ח למ"ר (ממוצע משוקלל)	מחיר ממוצע למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	93,326	98,122	קרקעות בהרצליה פיתוח
מסחר- 22,000 ש"ח למ"ר תעסוקה- 10,000 ש"ח למ"ר מסחר- 25,000 ש"ח למ"ר מסחר- 20,000 ש"ח למ"ר משרדים- 8,000 ש"ח למ"ר מלונאות - 12,000 ש"ח למ"ר מגורים - 26,000 ש"ח למ"ר	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	157,360	160,700	ישראל קנדה בסיטי
	מחיר למ"ר מבונה	שיטת השוואה	40,250	42,000	שדה דב
	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	397,300	388,500	צומת ערים
45 זלוטי למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר	שיטת ההשוואה	11,634	14,362	<b>קרקע בחו"ל:</b> קרקע בפולין
40-197 ש"ח למ"ר (כולל מחסנים) 7.5%- 5.35%	שכ"ד למ"ר % היוון	שיטת ההיוון הכנסות לנכס	460,370	462,414	<b>משרדים להשכרה:</b> משרדים להשכרה בישראל
8,500 ש"ח למ"ר	מחיר השוואה למ"ר מבונה קרקע	וגישת השוואה לקרקע, למשרדים ומסחר			
65-266 ש"ח למ"ר (כולל מחסנים) 10%- 6.75%	שכ"ד למ"ר % היוון	שיטת ההשוואה ו/או היוון הכנסות	474,444	481,453	<b>מסחר להשכרה:</b> מסחר להשכרה בישראל

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

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

טווח (מוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן		תיאור המכשיר הנמדד
			ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
<b>נדל"ן להשקעה בהקמה:</b>					
					בישראל: דה וינצ'י משרדים
175-200 ש"ח למ"ר 7%-7.5%	שכ"ד למ"ר % היוון	גישת היוון הכנסות	60,438	65,133	
מסחר- 10,000 ש"ח למ"ר תעסוקה- 4,500 ש"ח למ"ר מגורים להשכרה- 15,000 ש"ח למ"ר מלונאות בנוי- 10,500 ש"ח למ"ר זכויות מלונאות- 7,000 ש"ח למ"ר	מחיר למ"ר מבונה	שיטת השוואה	381,600	460,100	מידטאון ירושלים
<b>דירור מוגן בישראל:</b>					
8%-7.75% 10%	שיעור היוון שיעור תחלופה שנתי של דיירים שיעור רווח יזמי להשלמת הפרויקט	היוון תחזית תזרים מזומנים	168,100	222,000	כפר שמריהו

לגבי נדל"ן להשקעה, השווי הוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

**תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי הוגן:**

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי הוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים מדווח להנהלת החברה את ממצאי מדידות השווי הוגן, וזו האחרונה בוחנת, בעזרת ועדת הדוחות הכספיים של החברה, את נאותות הנתונים ומתודולוגיית ההערכה אשר שימשו בקביעת השווי הוגן.

מודל התמחור של החברה נבחן אחת לשנה ובמידת הצורך מכויל על מנת לאמוד את השווי הוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

ד. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

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

שווי הוגן		ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
107,236	19,587	108,050	19,710	אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (1)
776,543	759,784	768,592	770,895	אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם (1)
-	554,670	-	534,242	אגרות חוב סדרה ח' וריבית לשלם (1)
<u>883,779</u>	<u>1,334,041</u>	<u>876,642</u>	<u>1,324,847</u>	

(1) השינוי בערך בספרים וכן בשוויים ההוגן של אגרות החוב נובע מתשלומי קרן של אגרות החוב ואינו נובע משינויים משמעותיים בסיכון האשראי של החברה בתקופת הדיווח.

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

ביאור 28 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

פעילות ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל היוותה בעבר מגזר פעילות בר דיווח. החל מתום שנת 2021 מגזר זה אינו מהווה עוד מגזר בר דיווח ובהתאם הנתונים בגינו מוצגים תחת אחרים.

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

מגזר א' - הקמת פרויקטים בישראל:	מפיק הכנסותיו מפרויקטים בישראל בהם הקבוצה מקימה ומוכרת שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות במסגרת חוק ערבות מכר וכן הכנסות ממכירת קרקעות במחיר הזדמנותי.
מגזר ב' - מקרקעין בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.
מגזר ג' - נדלן להשקעה בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.
מגזר ד' - מגזר מלונות:	מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.
מגזר ה' - מקרקעין ברוסיה:	מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.
מגזר ו' - אחרים:	מייצג בעיקר את פעילות החברה בייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן, דיור מוגן, ניהול חינוכים ובפרויקט בפולין.

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

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
774,236	(202,355)	19,982	57,088	291,017	88,619	54,310	465,575	הכנסות
335,456	(38,675)	(3,334)	56,020	33,333	205,539	30,775	51,797	תוצאות המגזר
(75,204)								הוצאות שאינן מיוחסות
(133,280)								הוצאות מימון
91,025								הכנסות מימון
217,997								<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
10,956,300	(567,116)	290,621	181,305	1,291,253	3,506,612	1,179,779	5,073,846	נכסי המגזר
(7,493,912)	251,677	(156,414)	(84,179)	(931,172)	(1,879,255)	(598,434)	(4,096,135)	התחייבויות המגזר
								מידע נוסף:
27,408	(120,104)	725	-	-	146,787	-	-	עליית ערך נדלן להשקעה, נטו
(358,712)	344,471	(23,982)	-	(257,682)	(21,009)	(17,077)	(383,434)	עלות המכר
(55,079)	(676)	(71)	-	(53,324)	(997)	(10)	-	פחת והפחתות
(133,280)	345,012	(10,398)	(36,073)	(51,122)	(107,578)	(36,073)	(236,370)	הוצאות מימון

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

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
710,754	(700,139)	27,754	34,177	309,908	65,707	79,785	893,562	הכנסות
234,379	(91,724)	6,335	21,935	31,374	115,100	51,562	99,797	תוצאות המגזר
(56,217)								הוצאות שאינן מיוחסות
(263,654)	(108,262)	(9)	(14,226)	(42,731)	(38,171)	(31,031)	(29,224)	הוצאות מימון
61,719								הכנסות מימון
(23,773)								<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
8,581,459	(1,869,235)	249,640	202,920	958,434	3,203,803	1,217,400	4,618,497	נכסי המגזר
(5,525,701)	1,264,653	(125,272)	(84,179)	(744,827)	(1,646,202)	(587,811)	(3,602,063)	התחייבויות המגזר
								מידע נוסף:
63,390	(8,211)	4,556	-	-	67,045	-	-	עליית ערך נדלן להשקעה, נטו
(385,499)	723,531	(25,259)	(11,589)	(278,534)	(8,673)	(19,407)	(765,569)	עלות המכר
(45,270)	(1,503)	-	-	(42,771)	(985)	(11)	-	פחת והפחתות
(263,654)	147,043	(4,666)	(14,226)	(42,731)	(108,284)	(36,869)	(203,921)	הוצאות מימון

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

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	
1,920,617	91,393	4,964	30,993	263,084	68,225	611,832	850,126	הכנסות
846,956	17,345	27,813	22,235	13,839	277,095	239,605	249,024	תוצאות המגזר
(68,529) (385,986) 28,545 420,986	(277,482)	(485)	(13,077)	(27,199)	(29,758)	(26,434)	(11,551)	הוצאות שאינן מיוחסות הוצאות מימון הכנסות מימון
8,712,166	(1,643,840)	207,798	209,757	887,312	3,404,498	1,159,739	4,486,902	רווח לפני מסים על ההכנסה נכסי המגזר
(5,750,175)	1,225,120	(90,129)	(84,179)	(719,829)	(1,680,484)	(522,717)	(3,877,957)	התחייבויות המגזר
302,736	35,635	32,449	-	-	234,651	-	-	מידע נוסף: עליית ערך נדלן להשקעה, נטו
(990,463)	230,067	(6,870)	(7,270)	(252,947)	(21,984)	(350,380)	(581,077)	עלות המכר
(36,976)	(1,418)	(41)	-	(34,455)	(1,050)	(12)	-	פחת והפחתות
(385,986)	(157,204)	(4,840)	(13,077)	(27,199)	(63,966)	(29,241)	(90,459)	הוצאות מימון

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**רשימת חברות מוחזקות**

**ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,813	4,718
608	270
<u>5,421</u>	<u>4,988</u>
(78)	(3)
(158)	(187)
<u>(236)</u>	<u>(190)</u>

**חייבים ויתרות חובה:**

- (5) הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM"
- (6) הכנסות לקבל דמי שיווק פרויקט "בראשית"

**זכאים ויתרות זכות:**

- בעלי מניות (2)
- דירקטורים (29ב')

**(1) לפרטים אודות הלוואות הבעלים ואגרות חוב שניתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה כמפורט בביאור 8.**

**(2) הסכמי ניהול:**

ביום 22 בדצמבר 2022, אישרו חברי ועדת התגמול וביום 2 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך הסכמי הניהול עם רוזן וטוכמאיר אשר יחול מיום 1 בינואר 2023. בהתאם להסכם הניהול רוזן וטוכמאיר יכהנו כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מינימלי של 95% - 90% בהתאמה.

ביום 22 בפברואר 2023, אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 2 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך ההתקשרות החברה בהסכמי ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר אסף טוכמאיר ועם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר ברק רוזן, בעלי השליטה בחברה והמכהנים כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה בהתאמה (לעיל ולהלן - "טוכמאיר", "רוזן", "הסכמי הניהול", "חברת טוכמאיר" ו-"חברת רוזן" בהתאמה), להעמדת שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות רוזן וטוכמאיר בלבד בהתאמה (להלן - "שירותי מנכ"ל" ו-"שירותי יו"ר דירקטוריון" בהתאמה). הסכמי הניהול כוללים שינויים לא מהותיים ביחס לתנאי הכהונה והעסקה של רוזן וטוכמאיר כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה בשנת 2020 אשר יחול מיום 1 בינואר 2023. בהתאם להסכמי הניהול, רוזן וטוכמאיר יכהנו כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מינימלי של 95% - 90% בהתאמה.

להלן יפורטו תנאי הכהונה שנקבעו במסגרת ההתקשרויות מול החברות בבעלות טוכמאיר ורוזן, כל אחד בנפרד:

**(א) תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י אסף טוכמאיר תיהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול קבוע החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום תקופת ההסכם ביום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-180 אלפי ש"ח לחודש (בהשוואה לתגמול של כ-173 אלפי ש"ח לחודש לפני אישור הסכם הניהול החדש).**

**(ב) תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י ברק רוזן תיהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול קבוע החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום תקופת ההסכם ביום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-219 אלפי ש"ח לחודש (בדומה לתגמול שהיה קיים עד אותו מועד).**

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

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(2) הסכמי ניהול (המשך):

(ג) תגמול משתנה - בנוסף לתגמול החדשי האמור לעיל, כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן תהיה זכאית למענק שנתי המותנה ביעדי סף מצטברים כמפורט להלן (להלן - "יעדי הסף"):

(1) מבחן הרווח - כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן תהיה זכאית לתגמול המשתנה רק אם החברה תציג בדוח הכספי של שנת התגמול הרלוונטית רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים מבוקרים של החברה.

(2) מבחן הפירעון - במהלך השנה הקלנדרית הרלוונטית, החברה תעמוד באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב שהנפיקה והלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים, למעט חוב שמיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים (Non-Recourse).

(ד) תנאי סף עמידה מינימלי - התגמול המשתנה הינו מותנה בסף עמידה מינימלי ברווח לפני מס, כהגדרת המונח להלן, בסך של 65 מיליון ש"ח. "רווח לפני מס" לעניין סעיף זה הינו - רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלה לאותה שנה לפני המענקים לבעלי שליטה ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שערך לבעלי מניות החברה, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים התקין, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינטרלו רווחי/הפסדי שיערוך. היה והתוצאה תהיה שלילית לא ישולם כל בonus והתוצאה השלילית הנ"ל תילקח בחשבון לצורך חישוב הבonus בשנה/בשנים הבאות. היה והתוצאה תהיה חיובית, הסכום העודף יעבר לשנים הבאות.

(ה) שיעור המענק השנתי - ככל שיעדי הסף וסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס יתקיימו, כי אז תהינה זכאיות החברות הפרטיות בבעלות טוכמאיר ורוזן בהתאמה לשיעור מדורג מהרווח לפני מס (להלן - "המענק השנתי"). החישוב ייעשה באופן פרוגרסיבי.

להלן פירוט שיעור המענק מהרווח לפני מס:

מענק מקסימלי למדרגה לכל אחד מהתפקידים	מענק מצטבר לכל אחד מהתפקידים	מהרווח לפני מס	רווח לפני מס
מיליון ש"ח	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח
-	-	אין זכאות למענק	0
-	-	אין זכאות למענק	<= 65
0.3	0.3	2.0%	65-80
0.7125	0.4125	2.75%	80-95
1.2375	0.525	3.5%	95-110
1.6125	0.375	3.75%	110-120
2.4125	0.8	4.0%	120-140
3.2405			
(בהתאם למגבלה המענק המשתנה כמפורט להלן)	0.828	4.14%	140-160

בכל מקרה, המענק השנתי של כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן לא יעלה על סך של כ-3,240.5 אלפי ש"ח לכל אחת.



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

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

**(3) הסכם שכירות והשתתפות בהוצאות החברה:**

החל משנת 2017 החברה שוכרת מידי שנה את שירותיו של יועץ חיצוני בלתי תלוי להציע מנגנון נאות לחיוב בעלי השליטה וחברות בבעלותם בדמי השכירות, חיוב בגין עלות העסקת העובדים ובהשתתפות בהוצאות קבועות הקשורות במישרין לשטחי המשרד (לדוגמא, ארנונה ומיסים, הוצאות אחזקת המשרד, הוצאות ניקיון וכדומה). עבודתו של היועץ מתבססת בעיקרה על יחס שעות העבודה של העובדים המיוחסים לחברה הפרטית מתוך סך שעות העבודה של כלל העובדים, וכן יחס השטחים אשר מוקצים לעובדים המיוחסים לחברה הפרטית בחדרים במשרד מתוך סך החדרים במשרד.

**(4)** ביום 10 בפברואר 2019, אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות בעלי השליטה של ה"ה אספ טוכמאיר וברק רוזן, בהסכם שכירות לפיו בעלי השליטה ישכרו מהחברה שטח של 130 מ"ר מקומת משרדים בפרויקט מידטאון (קומה 33), בתמורה לדמי שכירות של 103 ש"ח למ"ר, היינו כ-13.4 אלפי ש"ח לחודש ותנאי הסכם השכירות גבוה מתנאי הסכם השכירות של החברה עם צד שלישי אחר השוכר מהחברה את יתרת השטח בקומת המשרדים האמורה (למעט דמי השכירות החודשיים) וזאת מהטעם שהחברה נוהגת להשכיר נדל"ן כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; דמי השכירות הינם בתנאי שוק נקבעו על בסיס עסקאות דומות בפרויקט מידטאון וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.

**(5)** ביום 22 ביולי 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברת פרויקט המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה (לעיל ולהלן - "רוזן" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה) בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות בפרויקט בלונדון (להלן - "הפרויקט בלונדון") המוחזק במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ (להלן - "עמלת השיווק" ו-"ההתקשרות", בהתאמה). לעניין זה יצוין, כי עמלות המכירה למשווקים חיצוניים של החברה ישולמו על-ידי החברה כמקובל, מתוך עמלת השיווק כאשר ע"פ אומדן החברה הן תהיינה בממוצע בשיעור של כ-1% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ. עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח העביר רוזן 50% מזכויותיו בחברת הפרויקט לאספ טוכמאיר, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה והמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות ההקלות") מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

**(6)** ביום 25 בפברואר 2020, אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 75% (להלן - "חברת הפרויקט") בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות קרקע בראשון לציון (להלן - "הקרקע") המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% מכל מכירה, בתוספת מע"מ.

ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

נכון למועד הדוח הכירה החברה בשנת 2024 בהכנסות בגין שיווק הפרויקט בסך של כ-0 מיליון ש"ח (בשנת 2023 הכנסות שיווק בסך כ-0.1 מיליון ש"ח).

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

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(7) בין החברה לבין פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (להלן - "פאנגאיה"), חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה, נחתם הסכם לפיו החברה המירה לפאנגאיה בשנים 2022 עד 2024 הלוואה לטובת אגרת חוב בסכום מצטבר של כ-534 מיליון ש"ח. על פי תנאי האג"ח, האג"ח נושאות ריבית של 4% שנתי וכן הפרשי הצמדה. אגרות החוב נפרעו ביום 31 בדצמבר של כל שנה בהתאמה כנגד העמדתן מחדש על פי הסכם באותם תנאים (בסך של כ-657 מיליון ש"ח).

ב. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ולצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,182	4,782	11,272
2	2	2
689	655	646
3	3	3

דמי ניהול, בונוס והחזר הוצאות לבעלי השליטה (א)

מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

(א) ראה ביאורים 29א' (2) לעיל.

ביאור 30 - שעבודים ובטוחות

להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין פרויקט "אחד העם", פרויקט "סאנסט", פרויקט "עמק ברכה"-חלק המגורים, פרויקט "לפיד", פרויקט "מידטאון ירושלים" - חלק המגורים, פרויקט "SHE" - חלק המגורים, פרויקט "רמת השרון", פרויקט "Rainbow" - חלק המגורים, פרויקט "דובנוב" - חלק המגורים ופרויקט "בית הנערה" שועבדו כל זכויות החברה הקשורות בפרויקטים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,289,368	2,871,740

אשראי מתאגידים בנקאיים

להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין נכסי נדל"ן מניב בפרויקט "החושלים" בהרצליה, פרויקט "אליפלט" בת"א, פרויקט "מידטאון" בתל אביב, פרויקט "סי טאואר" בהרצליה, פרויקט "מידטאון ירושלים" - חלק המניב, פרויקט "SHE" - חלק המניב, פרויקט "דה וינצ'י" - החלק המניב, פרויקט "Rainbow" - החלק המניב, פרויקט "עמק ברכה" - החלק המניב, פרויקט "דובנוב" - החלק המניב, פרויקט "כפר שמריהו", פרויקט "שדה דב משרדים" ופרויקט "מגדל צומת ערים" שועבדו הנכסים והזכויות הנלוות לבנקים המממנים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,250,874	1,511,603

אשראי מתאגידים בנקאיים

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,400 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופנוני ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. ההשלכות המיידיות של המלחמה על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות, כמו גם מצב רוח כללי ירוד. אלו הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בכל הקשור לדרוג האשראי של ישראל: בחודש אוקטובר 2023 בסמוך לאחר פרוץ המלחמה הודיעו חברות הדירוג Moody's-Fitch כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נמצא בבחינה להורדת דירוג, כן הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת תחזית דירוג האשראי של ישראל מיציבה לשלילית אך הותירה את הדירוג הקיים ללא שינוי. בחודש פברואר 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת ל-A2 וביום 27 בספטמבר 2024 הורידה את הדירוג בפעם השנייה, הפעם בשתי רמות ל-Baa1.

### **השפעות מיידיות של מצב המלחמה:**

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של כשבועיים מתחילת המלחמה בהם הושבתו אתרי החברה, כל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית), ונכון למועד הדוח, כל אתרי החברה פועלים בפעילות מלאה. יובהר כי אתרים אשר לא עבדו בתפוקה מלאה לאורך התקופה עלולה להוביל לגידול בעלויות מימון והתייקרות עלות בניית הפרויקטים (ובהתאמה, קיטון בעודפי הפרויקטים) וכן לגידול בהוצאות דמי השכירות המשולמים לבעלי יחידות הדירוג הקיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית. יחד עם זאת יצוין, נכון למועד דוח זה, אין לכך השפעה מהותית על התקדמות הפרויקטים של החברה.

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

בכל הנוגע להיבט השיוק, בסמוך לאחר פרוץ המלחמה שוק המגורים חווה האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות (כאשר המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה), אך החל מחודש דצמבר 2023 החלו להרגיש עליה בביקושים לדירות. יצוין שלמרות ההאטה שחלה כאמור החברה שיווקה מאות דירות בפרויקטים Rainbow ומידטאון ירושלים במהלך התקופה.

נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להישאר כזו בטווח הזמן המידי ככל שלא תהיה הסלמה נוספת של המלחמה וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבם בהם נמצאים הפרויקטים השונים.

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 וכן להביא להארכת משכי ביצוע הבנייה ודחיית מועד סיום הפרויקטים. כמו כן, הביאה מלחמת חרבות ברזל לעליית האינפלציה, אשר מביאה לשימור סביבת ריבית גבוהה. לאור התייקרות עלויות הביצוע, החברה עדכנה את עלויות הביצוע בפרויקטים בשיוק שטרם התקשרה בהם בהסכם עם קבלן מבצע. מנגד אומדני ההכנסות של החברה בפרויקטים עודכנו אף הם, לאור עליית מחירי המכירה, בהתבסס על מכירות בפועל של יח"ד בפרויקטים השונים ולפיכך הגם שחלה התייקרות כאמור בעלויות הביצוע, ההשפעה על הרווח הגולמי הצפוי אינה מהותית.

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

ביאור 31 - מלחמת "חרבות ברזל" (המשך):

לגבי נכסיה המניבים של החברה, החל מתחילת שנת 2024 עם עליית היקף הפעילות חזרו רוב רובם של השוכרים לשלם שכ"ד ללא הקלות (כגון פריסת תשלומים) אשר שניתנו נקודתית בשנת 2023. להערכת החברה בשלב זה לא צפויה פגיעה משמעותית בהכנסות החברה כתוצאה מכך ונראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה.

ביחס לתחום המלונות של החברה - נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על תוצאות החברה של שנת 2024 לאור היות מלונות החברה בתפוסה גבוהה בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאת עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. יחד עם זאת, לאחר תאריך הדוח עזבו מרבית המפונים את מלונות החברה ונכון למועד פרסום הדוח החברה פועלת להחזרת המלונות לפעילות מלאה וממתינה לעדכונים בדבר השתתפות המדינה בעלויות שיפוץ מלונות אשר ארחו מפונים, וסביר שהדבר יבוא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2025 של חברת המלונות. כמו כן, יוער כי התמשכות ו/או החרפת מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על ענף התיירות בכללותו (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ) עלולה להשפיע על היקף הביקושים למלונות החברה ולהשפיע על תוצאותיה העסקיות של הפעילות המלונאית של החברה במהלך הרבעונים הקרובים, אשר בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפם.

### **השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה:**

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 דיר/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשוקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאליים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או עזיבת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/משרדים/ השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים 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.

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

ביאור 32 - אירועים לאחר תקופת הדוח

**א. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:**

ביום 24 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה.

**ב. הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים":**

בהמשך לאמור בבאיור 12(ב)(10), בחודש בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הוארכה הלוואה ומועד פרעונה הסופי נקבע ליום 23 בנובמבר 2026 (חלף 30 בינואר 2025). תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי.

**ג. חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה ופרויקט קדימה צורן:**

בהמשך לאמור בבאיור 15א', ביום 6 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, רכשה חברת הבת ביחד עם שותף צד ג' שאינו צד קשור לחברה (חלקה של חברת הבת בעסקה-50%) כ-162 דונם בלתי מסויימים נוספים בקרקע בתמורה לסך של כ-73 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן. הרכישה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים.

**ד. פרויקט "מידטאון ירושלים":**

בהמשך לאמור בבאיור 15ג', ביום 25 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר בנייה מלא למגדלי המגורים בפרויקט "מידטאון ירושלים". כמו כן, ביום זה נחתם הסכם מול תדהר בנייה בע"מ לביצוע עבודות קבלן בחלק המגורים ובחלק המשרדים ראשי בתמורה לסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח. ביום 2 בפברואר 2025 שילמה חברת הפרויקט את היטלי ההשבחה לצורך קבלת היתר מלא בסך של כ-199 מיליון ש"ח אשר שולמו בדרך של מימון בנקאי וכן הועמדו ערבויות בנקאיות בסך כולל של 199 מיליון ש"ח וכן הוגשה השגה בגין גובה היטלי ההשבחה בפרויקט.

**ה. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב:**

בהמשך לאמור בבאיור 15כ', ביום 9 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הבת עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה, בהסכם לרכישת כ-20% חלקים בלתי מסויימים במקרקעין (להלן: "יתרת המקרקעין").

בתמורת לרכישת יתרת המקרקעין תשלם החברה הבת סך של כ-36 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כד"ן (להלן - "התמורה") בשלושה תשלומים כדלקמן:

(1) סך של 12 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם במעמד חתימת החוזה כנגד רישום הערת אזהרה לטובת החברה הנכדה.

(2) סך של כ-2.7 מיליון בתוספת מע"מ ישולם עד ליום 9 באפריל 2025.

(3) יתרה בסך של 21.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, תשולם עד ליום 9 באפריל 2025.

**ו. הקצאת מניות פרטית למשקיעים:**

בהמשך לאמור בבאיור 16ד', ביום 26 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של מניות של החברה למשקיעים מגדל סל מניות ישראל בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה, למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ, שותפות מניות ישראל הפניקס עמיתים ומשקיע נוסף (להלן ביחד - "המשקיעים"), בהקצאה פרטית על פי תקנות הקצאה פרטית, במסגרתה החברה הקצתה למשקיעים 8,333,334 מניות של החברה במחיר של 15 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח. ההקצאה הושלמה ביום 27 בינואר 2025 כנגד העברת מלוא תמורת ההנפקה הפרטית לחברה.

**ז. הלוואה בנקאית רכישת רכישת הבית בכפר שמריהו:**

בהמשך לאמור בבאיור 12ב'(9), ביום 6 בפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, נחתם כתב תיקון להסכם עם התאגיד הבנקאי לפיו מסגרת האשראי תגדל לסכום של 187 מיליון ש"ח. יתר התנאים נותרו ללא שינוי.

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

**ביאור 32 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך):**

**ח. עסקה משותפת הרצליה 4006:**

במהלך השנים 2016-2021 רכשה החברה באמצעות חברה בת בשליטה מלאה (להלן: "חברת הבת"), יחד עם שותפים חלקים מגושים 6590 ו-6591 אשר מהווים חלק ממגרש הידוע כמגרש 4006 בהרצליה, כאשר חלקה של חברת הבת בעסקה המשותפת הינו כ-23%.

ביום 6 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הבת ביחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות של שותף נוסף בעסקה המשותפת (כ-23%) בתמורה לסך של כ-82 מיליון ש"ח (חלק חברה כ-68 מיליון ש"ח).

השותפים פועלים להקמת פרויקט בניין משרדים ומסחר על המקרקעין. במהלך שנת 2022 החל ביצוע העבודות במגרש 4006.

**ט. קרמניצקי, תל אביב:**

ביום 18 במרץ 2025 הגישה שותפות המוחזקת בשיעור של 10% על ידי החברה, יחד עם צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ (להלן: "צ'ק פוינט") הצעה במכרז שנוהל על ידי עיריית תל אביב-יפו בשיתוף עם חברת החשמל לישראל בע"מ, לרכישת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תוכנית תא/מק/4784 (להלן: "המקרקעין"), הידוע כמרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי בתל אביב-יפו, בשטח של כ-13.5 דונם עליה ניתן לבנות כ-302 יח"ד, כ-1,500 מסחר שיוצמדו למבני המגורים, כ-60 אלפי מ"ר תעסוקה וכ-2,700 מ"ר מסחר בתמורה לסך של כ-818 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדיון. למיטב ידיעת החברה, ההצעה המשותפת הייתה ההצעה הזוכה במכרז, הכל כפוף לאישור ועדת מכרזים ואישור מועצת העירייה, וכן אישור הגורמים המוסמכים בחח"י אשר נכון למועד פרסום הדוח זה טרם התקבלו ("האישורים").

בהתאם להסכמות בין החברה לבין צ'ק פוינט, זכויות המגורים תהיינה בבעלות החברה ואילו זכויות התעסוקה והמסחר תהיינה בבעלות של צ'ק פוינט ("הפעילות המשותפת"). בנוסף, הוסכם כי סך של כ-318 מיליון ש"ח מתוך התמורה ישולם על ידי החברה בגין זכויות המגורים והיתרה, בסך של כ-500 מיליון ש"ח, תשולם על ידי צ'ק פוינט בגין זכויות התעסוקה והמסחר. בין הצדדים נקבעו הסדרים בקשר עם הפעילות המשותפת אשר ידווחו על ידי החברה בהתאם להוראות הדיון, אם וככל שהאישורים יתקבלו.

**י. פרויקט "SHE":**

בהמשך לאמור בביאור 15ח', ביום 20 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן התקשרה שותפות הפרויקט, בהסכם ביצוע עבודות קבלן לדיפון וחפירה עם צמנטל סולל בונה, שותפות מוגבלת בהיקף עבודות בסך של 35 מיליון ש"ח.

**יא. השקעה במניות נורסטאר:**

לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ירדה שער מניית נורסטאר בשיעור של כ-30%. במידה ולא יחולו שינויים מהותיים נוספים בשער המניה, צפויה החברה לרשום הפסד אחרי מס ברבעון הראשון של כ-28 מיליון ש"ח בגין השקעה במניות אלו.

**יב. מידטאון ירושלים- הלוואה בנקאית:**

בהמשך לאמר בביאור 12(ב) ביום 24 במרץ 2024, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה עם הבנק על הארכת מועד פרעון הלוואה ליום 30 בספטמבר 2025 (חלף 31 במרץ 2025). בנוסף, מסגרת האשראי גדלה מ-1 מיליארד ש"ח ל-1.125 מיליארד ש"ח. החברה פועלת מול הבנק יחד עם גופים מוסדיים נוספים לחתימה על הסכם ליווי להקמת הפרויקט.

**יג. עדכוני חקיקה:**

ביום 23 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, פורסמה הודעת בנק ישראל, לפיה הודיע הבנק כי הוא עוקב מקרוב ובאופן תדיר אחר ההתפתחויות בשוק הדיור, ובפרט אחר מגננוני המימון השונים המוצעים בשוק על ידי יזמי נדל"ן. לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן:

(א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%;

(ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

החברה תבחן את השפעותיה של הוראת השעה הסופית על עסקי החברה.

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

ביאור 33 - אירועים לאחר תקופת הדוח בחברות כלולות

**א. חברה כלולה – לב בבלי בע"מ (לשעבר: "אורבן בבלי ת"א בע"מ"):**

בהמשך לאמור בבביאור 8(ב)(4)ב', ביום 6 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר בנייה לפרויקט.

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

בהמשך לאמור בבביאור 8(ב)(4)ח', במהלך פברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הוארכה תוקף הלוואת המימון בגין הקרקע עד ליום 28 בפברואר 2027.

**ג. עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ:**

בהמשך לאמור בבביאור 8(ב)(4)ז', במהלך חודש פברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, חברת הפרויקט חתמה על הסכם עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "הקבלן") לעבודות חפירה, דיפון וביסוס בלבד במגרש הציבורי (בתחום רח' בגין). הקבלן אחראי להקמת של חניון תת קרקעי בן שישה מפלסים, במתווה תכנון – ביצוע באחריות הקבלן. העבודות להקמת החניון כוללות עבודות חפירה, דיפון, ביסוס, עבודות שלד חניון, עבודות מערכות וכל עבודות הגמר עד להשלמה מלאה של החניון ברמת מוכנות להפעלה, בתמורה לסך כולל של כ-390 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים  
המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2024



לכבוד  
בעלי המניות של  
ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ  
רח' המנפים 2  
הרצליה

,א.נ.

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד  
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ ("להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

**תל אביב, 24 במרץ, 2025**

<b>משרד נצרת</b>	<b>משרד אילת</b>	<b>משרד חיפה</b>	<b>משרד ירושלים</b>
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info- nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

**משרד ראש"צ - מתחם  
מילנייה**  
שדרות ראשונים 23  
ראש"צ

**משרד רעננה - מתחם  
אינפיטי**  
הפנינה 8,  
רעננה

**משרד בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
111,980	288,725	ב'	<b>נכסים שוטפים</b>
5,585	6,511		מזומנים ושווי מזומנים
34,773	31,638		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
66,656	72,211	ג'	חייבים ויתרות חובה
-	47,780		מלאי מקרקעין
55,476	193,665	ז'	מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
274,470	640,530		יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,225	1,212		רכוש קבוע
2,947,726	3,319,515	ז'	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
2,389	3,136		חייבים ויתרות חובה
3,207	3,207		נכסים אחרים
2,954,547	3,327,070		
3,229,017	3,967,600		

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### דוחות על המצב הכספי

(המשך)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>מידע נוסף</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
1,056	3,752	ד'1	<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
21,402	17,508	ד'2	ספקים ונותני שירותים
88,262	269,101	ד'2	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,757	15	ד'1	חלויות שוטפות של אגרות חוב
256	315	ד'2	מקדמות מלקוחות
7,706	34,517	ד'1	הלוואות מאחרים
<u>120,439</u>	<u>325,208</u>		זכאים ויתרות זכות
851,905	1,119,398	ד'2	<b><u>התחייבויות לא שוטפות</u></b>
153	153		אגרות חוב
1,700	1,700	ד'2	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
25,670	35,146	ו'	הלוואות מאחרים
<u>879,426</u>	<u>1,156,397</u>		מסים נדחים
3,226	3,226		<b><u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u></b>
1,110,527	1,110,527		הון מניות
1,285	94,385	3(n)	פרמיה על מניות
(2,712)	(15,588)		קרן הערכה מחדש
30,491	30,491		קרנות אחרות
1,153,125	1,334,498		קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(66,792)	(71,544)		יתרת רווח
<u>2,229,150</u>	<u>2,485,995</u>		קרן מתרגום דוחות כספיים
<u>3,229,017</u>	<u>3,967,600</u>		

**24 במרץ, 2025**

ניר בודגה בר  
סמנכ"ל כספיים

ברק רוזן  
סמנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
			<b>הכנסות:</b>
10,977	4,801	3,674	הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת
2,210	-	1,644	הכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה
264,983	-	44,453	הכנסות מדמי ניהול וייזום מחברות מוחזקות (ראה ביאור ו'2א')
8,728	7,173	9,490	הכנסות שיווק מחברה מוחזקת
9,097	1,875	14,378	הכנסות משיווק ותינוך
8,502	7,277	728	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
460	457	532	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
-	222	-	הכנסות אחרות
(*)308,112	(*)97,789	211,717	רווח מחברות מוחזקות
613,069	119,594	286,616	<b>סה"כ הכנסות</b>
(9,187)	(3,905)	(1,128)	עלות מכירת מקרקעין
(19)	(1,791)	-	הוצאות אחרות
(58,651)	(38,804)	(59,376)	הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
(*)98,416	(*)193,340	(56,188)	הפסד מחברות מוחזקות
446,796	(118,246)	169,924	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
(196,239)	(1,123)	885	הכנסות (הוצאות) מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,987	16,274	13,569	הכנסות מימון
(49,086)	(31,971)	(22,179)	הוצאות מימון
52,509	56,484	57,102	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
259,967	(78,582)	219,301	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
8,791	22,844	(12,928)	(הוצאות) הכנסות מס
268,758	(55,738)	206,373	<b>רווח (הפסד) לשנה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:</b>
(2,013)	7,514	(4,752)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
4,988	(782)	-	הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או
-	-	94,385	הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
-	-	-	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
271,733	(49,006)	296,006	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה</b>

(\*) ראה ביאור ח' לעניין שינוי ייזום במדיניות חשבונאית.

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

268,758	(55,738)	206,373	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</b>
			רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה

#### התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,317	2,866	2,864	שערוך אגרות חוב
196,456	1,123	(885)	(רווח) הפסד מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(209,696)	95,551	(155,529)	(רווח) הפסד בגין חברות מוחזקות
(56,112)	(56,029)	(32,529)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות
-	33,500	(25,083)	ריבית שהתקבלה מחברה מוחזקת
192	(60)	50	שערוך הלוואות מאחרים
1,477	(1,411)	291	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
(274,517)	(15,814)	(59,629)	הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
1,418	1,509	667	פחת והפחתות
(338,465)	61,235	(269,783)	

#### שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(6,803)	(387)	2,009	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(5,806)	3,323	(53,335)	(עליה) ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
834	-	(1,742)	עלייה במקדמות מלקוחות
8,924	(14,928)	2,694	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
8,274	(20,246)	26,811	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(8,362)	(25,109)	8,015	מסים נדחים, נטו
(2,939)	(57,347)	(15,548)	
(72,646)	(51,850)	(78,958)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה</b>

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>

(615)	(251)	(654)
(3,207)	-	-
(132,572)	132	(42)
(117,341)	162,937	(146,170)
455	479	503
<u>(253,280)</u>	<u>163,297</u>	<u>(146,363)</u>

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

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

**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה של החברה**

152,357	-	533,933
(14,744)	(58,977)	(88,462)
140,137	169,540	-
5,852	-	(14,161)
(22,500)	(18,485)	(58)
26,000	(26,000)	-
125,000	-	-
(27,500)	(103,750)	(4,186)
(36,000)	(25,000)	(25,000)
<u>348,602</u>	<u>(62,672)</u>	<u>402,066</u>

### תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה**

22,676	48,775	176,745
40,529	63,205	111,980
<u>63,205</u>	<u>111,980</u>	<u>288,725</u>

**עלייה במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

א. כל ל י:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

(א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

(ב) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

(ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

(ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

(ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

(ו) הלוואות שניתנו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

(ז) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

א. כל לי (המשך):

(3) מדיניות חשבונאית (המשך):

(ח) שינוי יזום במדיניות החשבונאית:

#### (1) הצגת חלק החברה בתוצאות השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החברה בחרה לסווג את חלקה בתוצאות השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח התפעולי חלף הצגתם לאחר הרווח התפעולי והוצאות המימון. לדעת הנהלה החברה ההצגה כאמור מספקת מידע מהימן ויותר רלוונטי אודות הרווח התפעולי של החברה אשר כעת כולל את התוצאות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפועלות באותם תחומי פעילות שפועלת הקבוצה.

#### (2) יישום מודל הערכה מחדש במלונות שבבעלות החברה

החל יום 31 בדצמבר 2024 שינתה החברה את המדיניות החשבונאית של מדידת מלונות אשר בבעלותה (רכיב הקרקע בהסכם חכירה) ממודל העלות למודל הערכה מחדש. לדעת הנהלה החברה המדידה בהתאם למודל הערכה מחדש מספקת מידע מהימן ויותר רלוונטי אודות מצבה הכספי של החברה והונה העצמי ומשפר את ההשוואתיות של הדוחות הכספיים לדוחות של חברות אחרות הפועלות בתחום זה. שינוי המדיניות למודל הערכה מחדש של בתי המלון יישם בדרך של מכאן ולהבא ועל כן עד למועד זה הוצגו בתי המלון שבבעלות החברה בהתאם למודל העלות בניכוי פחת שנצבר. לאור האמור שערכה החברה את הערך בספרים של בתי המלון שבבעלותה לשווי ההוגן שלהם ליום 31 בדצמבר, 2024 בסכום כולל של כ-175 מיליון ש"ח. השערוך נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס בסך של כ-135 מיליון ש"ח. בתקופות העוקבות יוצג הרכוש הקבוע על בסיס השווי ההוגן שלו בניכוי הפחת שנצבר ובניכוי הפרשות לירידת ערך. הערכות מחדש תבוצענה באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
288,725	288,725
111,980	111,980

ליום 31 בדצמבר, 2024:

מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר, 2023:

מזומנים ושווי מזומנים



## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

ג. מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
60,230	63,509
2,578	2,127
177	177
3,671	6,398
<u>66,656</u>	<u>72,211</u>

#### מלאי מקרקעין:

עלות מקרקעין פרויקט "הצוק הצפוני"

עלות מקרקעין פרויקט "הוד השרון 2"

עלות מקרקעין פרויקט "תכלת"

עלות מקרקעין אחרים

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

(1) התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	15,827
4,684	11,043
-	6,490
2,011	2,048
2,000	2,800
67	61
1,757	15
<u>10,519</u>	<u>38,284</u>

הכנסות מראש

הוצאות לשלם ואחרות

הפרשה לבונוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (\*)

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת

הפרשה למענק

חו"ז בעלי שליטה (\*)

מקדמות מלקוחות

(\*) ראה ביאור 29 עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

(2) התחייבויות לאשראי בנקאי, אגרות חוב והלוואות מאחרים המיוחסים לחברה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
940,167	1,388,499
21,402	17,508
1,956	2,015
<u>963,525</u>	<u>1,403,022</u>

אגרות חוב

אשראי מתאגידים בנקאיים

הלוואה מאחרים

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

#### סיכון נזילות המיוחס לחברה:

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

#### ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,752	-	-	-	-	3,752	ספקים
20,315	-	-	-	-	20,315	אשראי מתאגידים
34,532	-	-	-	-	34,532	בנקאיים כולל
1,203,05	189,575	71,191	312,080	320,595	309,564	ריבית לשלם
1,261,604	189,575	71,191	312,080	320,595	368,163	זכאים ויתרות זכות
						אגרות חוב

#### ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,056	-	-	-	-	1,056	ספקים
23,822	-	-	-	-	23,822	אשראי מתאגידים
9,463	-	-	-	-	9,463	בנקאיים כולל
1,013,062	-	298,934	301,915	293,650	118,563	ריבית לשלם
1,047,403	-	298,934	301,915	293,650	152,904	זכאים ויתרות זכות
						אגרות חוב

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

1. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

(1) שיעורי המס החלים על החברה:

החל מיום 1 בינואר 2021 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(2) שומות מס המיוחסות לחברה:

לחברה הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2019.

(3) יתרות מסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,461	1,461	-	-
(18,257)	-	-	(18,257)
(22,795)	-	(18,138)	(4,657)
5,906	-	8,662	(2,756)
<u>(33,685)</u>	<u>1,461</u>	<u>(9,476)</u>	<u>(25,670)</u>

**הפרשים זמניים:**

רכוש קבוע  
מלאי מקרקעין  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו  
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(18,257)	-	-	(18,257)
(4,657)	-	20,273	(24,930)
(2,756)	-	4,836	(7,592)
<u>(25,670)</u>	<u>-</u>	<u>25,109</u>	<u>(50,779)</u>

**הפרשים זמניים:**

מלאי מקרקעין  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו  
סה"כ

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

ז. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות:

(1) יתרות הלוואות עם חברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,256,565	1,706,926
55,476	193,665
1,312,041	1,900,591

(ב) הלוואות לזמן ארוך  
יתרות חו"ז שוטפות  
סה"כ

(2) הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
264,983	-	44,453
52,509	56,484	57,102

(א) הכנסות בגין ניהול וייזום (א)

הכנסות מימון

(א) ביום 29 בדצמבר 2022, העלתה החברה על הכתב הסכם (להלן - "ההסכם") עם חברת הבת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ (להלן - "החברה הבת") בעקבות עסקת מכירה שביצעה חברת הבת בנכס בבעלותה ביום 24 בינואר 2022, בעקבות ההסכם קיבלה החברה בגין שירותי ניהול וייזום אותם העניקה החברה לחברה הבת כאמור לרבות איתור הנכס וליווי הליכי השבחתו, טיפול בקבלת מימון, קידום הליכי התכנון לרבות התקשרות עם יועצים ומתכננים שונים, איתור קונה לקרקע וליווי עסקת המכירה בסכום של כ- 99 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לתחשיב כלכלי אותו ערכו הצדדים.

ביום 29 בדצמבר 2022, העלתה החברה על הכתב הסכם (להלן - "ההסכם") עם חברות הבנות שלה ג.ז. מדף 14 בע"מ, ג.ז. מדף 15 בע"מ וג.ז. מדף 18 בע"מ (להלן - "החברות הבנות") בעקבות עסקת מכירה שביצעה חברות הבנות בנכס בבעלותן ביום 3 באפריל 2022, בעקבות ההסכם קיבלה החברה בגין שירותי ניהול וייזום אותם העניקה החברה לחברות הבנות כאמור לרבות איתור הנכס וליווי הליכי השבחתו, טיפול בקבלת מימון, קידום הליכי התכנון לרבות התקשרות עם יועצים ומתכננים שונים, איתור קונה לקרקע וליווי עסקת המכירה בסכום של כ- 166 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לתחשיב כלכלי אותו ערכו הצדדים.

ביום 29 בדצמבר 2024, העלתה החברה על הכתב הסכם (להלן - "ההסכם") עם חברת הבת שלה ישראל קנדה (ט.ר.) אחד העם 13 בע"מ (להלן - "החברות הבנות") בעקבות עסקת מכירה שביצעה חברת הבת בנכס בבעלותה, בעקבות ההסכם קיבלה החברה בגין שירותי ניהול וייזום אותם העניקה החברה לחברה הבת כאמור לרבות איתור הנכס וליווי הליכי השבחתו, טיפול בקבלת מימון, קידום הליכי התכנון לרבות התקשרות עם יועצים ומתכננים שונים, איתור קונים וליווי עסקות המכירה בסכום של כ- 44 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לתחשיב כלכלי אותו ערכו הצדדים.

(ב) בין החברה לבין פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (להלן - "פאנגאיה"), חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה, נחתם הסכם לפיו החברה המירה לפאנגאיה בשנים 2022 עד 2024 הלוואה לטובת אגרת חוב בסכום מצטבר של כ-534 מיליון ש"ח. על פי תנאי האג"ח, האג"ח נושאות ריבית של 4% שנתי (החל מיום 1 בינואר 2025 - 3%) וכן הפרשי הצמדה. אגרות החוב נפרעו ביום 31 בדצמבר של כל שנה בהתאמה כנגד העמדתן מחדש על פי הסכם באותם תנאים (בסך של כ-657 מיליון ש"ח).

(ג) בין החברה לבין פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), שותפות מוגבלת, שותפות המוחזקת בשיעור של 100% בשרשור סופי על-ידי החברה (להלן - "שותפות אג"ח"), נחתם בשנת 2022 הסכם למכירת מלוא אחזקות החברה במניות אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ונורסטאר החזקות אינק (414,819 מניות ו-9,020,637 מניות בהתאמה) לשותפות אג"ח.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

ז. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך):

(3) סכומי ערבויות שניתנו לחברות מוחזקות:

סכומי ערבויות שהועמדו לטובת החברה הבת ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
95,703	117,786	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ
121,636	120,091	ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ
59,895	59,859	ישראל קנדה סאנסט (פרויקט "סאנסט")
256,867	344,562	מידטאון בע"מ
538,171	831,396	מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ
279,897	284,431	שותפות ישראל קנדה בסיטי
377,495	442,384	ישראל קנדה מלונאות בע"מ
356,527	355,558	ישראל קנדה בית הנערה בע"מ
1,210,700	1,103,943	ישראל קנדה שדה דב בע"מ ("Rainbow")
123,532	151,547	ישראל קנדה הבית בכפר שמריהו בע"מ
96,220	95,829	פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ
-	354,178	מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים
-	95,114	פאנגאיה שדה דב משרדים

# חלק ד'

דוח פרטים

נוספים

הדמייה לרשתות בלבד

ISRAELCANADA  
תל אביב DA VINCI

ISRAELCANADA

# ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

## פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")  
(בהתאם לסעיפי התקנות)

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ	שם החברה
52-00392-98	מספר חברה ברשם החברות
המנופים 2, הרצליה	כתובת
09-9710900	טלפון
09-9518005	פקסימיליה
<a href="mailto:guy@canada-israel.com">guy@canada-israel.com</a>	כתובת דואר אלקטרוני
31 בדצמבר 2024	תאריך הדוח
25 במרץ 2025	תאריך פרסום הדוח

1. תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)

להלן תמצית דוח רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
2022	2023	31.3.24	30.6.24	30.9.24	31.12.24	
<b>הכנסות:</b>						
(*) 53,348	71,822	19,029	19,824	20,362	21,000	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
1,024,529	29,812	2,519	2,599	1,074	5,487	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
137,664	85,170	36,791	4,682	17,859	1,783	הכנסות ממכירת דירות מגורים
(*) 19,534	22,705	6,492	6,194	6,369	6,289	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
2,210	3,099	-	-	-	1,645	הכנסות מדמי ניהול
263,084	309,908	66,047	77,913	85,563	61,494	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
17,770	20,754	2,657	4,779	10,578	7,700	הכנסות שיווק ותיווך
-	4,149	(*)644	1,145	1,334	1,763	הכנסות ממתן שירותי בנייה
316,391	86,892	1,091	30,076	845	34,359	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו
80,322	76,291	46,403	14,640	176,995	2,383	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
5,945	152	-	706	-	4,784	הכנסות אחרות
<b>1,920,617</b>	<b>710,754</b>	<b>185,822</b>	<b>162,558</b>	<b>320,979</b>	<b>148,687</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>הוצאות ועלויות:</b>						
22,420	37,885	8,891	9,622	12,490	11,958	עלות השכירות
622,388	9,311	1,046	1,449	3,623	1,730	עלות מכירת מלאי מקרקעין
92,707	56,409	23,139	6,240	13,433	2,523	עלות מכירת דירות מגורים
252,948	277,745	51,770	61,744	76,783	67,385	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
13,655	23,502	10,082	4,245	23,449	1,187	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	4,149	(*)644	1,145	1,334	1,763	הוצאות ממתן שירותי בנייה
48,921	45,938	20,233	12,086	12,953	14,549	הוצאות הנהלה וכלליות
42,244	34,025	7,991	10,190	9,984	10,496	הוצאות שיווק ומכירה
43,415	41,443	10,866	3,024	4,553	39,045	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
3,493	2,185	(447)	447	395	(395)	הוצאות אחרות
<b>1,142,191</b>	<b>532,592</b>	<b>138,364</b>	<b>110,192</b>	<b>158,997</b>	<b>150,241</b>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
<b>778,426</b>	<b>178,162</b>	<b>47,458</b>	<b>52,366</b>	<b>161,982</b>	<b>(1,554)</b>	<b>רווח תפעולי</b>
28,546	61,719	8,254	11,135	5,974	28,751	הכנסות מימון
(116,966)	(111,059)	(25,868)	(31,802)	(29,103)	(46,507)	הוצאות מימון
(269,020)	(152,595)	10,693	(33,407)	36,334	23,291	שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<b>420,986</b>	<b>(23,773)</b>	<b>40,537</b>	<b>(1,708)</b>	<b>175,187</b>	<b>3,981</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
(71,314)	(2,420)	(307)	5,464	(2,954)	11,478	מסים על ההכנסה
<b>349,672</b>	<b>(26,193)</b>	<b>40,230</b>	<b>3,756</b>	<b>172,233</b>	<b>15,459</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
(3,313)	9,261	(12,230)	13,030	(7,938)	1,066	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
7,295	(856)	--	--	--	--	שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס
-	-	-	-	-	135,539	הערכה מחדש של רכוש קבוע
<b>353,654</b>	<b>(17,788)</b>	<b>28,000</b>	<b>16,786</b>	<b>164,295</b>	<b>152,064</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל</b>



2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

ביום 28 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה מניית פרטית מהותית, במסגרתו הקצתה החברה למגדל סל מניות ישראל בע"מ, למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ, שותפות מניות ישראל הפניקס עמיתים ומשקיע נוסף 8,333,334 מניות של החברה במחיר של 15 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפורסם ביום 8 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 101812-01-2023), המובא בדרך של הפניה. יוער כי במסגרת ההקצאה לא נקבע יעוד לתמורת ההנפקה.

3. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11) :

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאריך ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) <sup>1</sup>	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
<b>חברות בנות</b>							
הצלחת השרון בע"מ	רגילות	100	0.01 ש"ח	62,227	100%	-	הלוואה בין-חברתית שקלית הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3 לתקנות מס הכנסה.
פאנגאיה ישראל בע"מ (ט.ר.)	רגילות	11,663,856	0.01 ש"ח	810,500	100%	652,265	היתרה כוללת הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ואג"ח הנושא ריבית בשיעור 4% צמוד למדד המחירים לצרכן.
פלנטוגוראד בע"מ	רגילות שליטה	117	0.01 ש"ח	119,577	89%	16,732	הלוואה ברובל שנושאת ריבית שנתית בשיעור של 9% במהלך שנת 2020 הוסבה הלוואה ישירות לחברה כלולה Morgal Investments Limited, כמובא להלן.
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	רגילות	1,934,144	0.001 ש"ח	217,473	68.5%	3,776	

שם חברת הבת	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאריך ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) <sup>2</sup>	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
<b>חברות כלולות</b>							
Morgal Investments Limited (מוחזקת באמצעות חברה פלנטוגוראד בע"מ בשיעור 50% – ראה לעיל)	רגילות	2,000	1 אירו	109,283	44.5%	26,746	הלוואה רובלית בריבית של 9.0% לשנה. לא נקבע מועד פרעון סופי. במהלך שנת 2020 הוסבה הלוואה מהחברה ישירות לחברה הכלולה. הלוואה נמדדת לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS 9.
ישראל קנדה ראם פרוייקטים בע"מ (מוחזקת באמצעות החברה בשיעור 50%)	רגילות	100	1 שקל	135,752	42.5%	79,752	הלוואה שקלית צמודה למדד המחירים. לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ושטרי הון

1 ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.  
2 ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

4. שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)

הלוואות מחברת הצלחת השרון בע"מ:

במהלך שנת 2024 החברה קיבלה מהצלחת השרון בע"מ הלוואות בסכום של כ-60 מיליון ש"ח וכן בוצעו החזרי הלוואות בסך של כ-10 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2024 חולק דיבידנד בסך של כ-157 מיליון ש"ח מהצלחת השרון בע"מ לחברה. ליום 31.12.2024 לא קיימת יתרת ההלוואה.

הלוואות ואג"ח לחברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ:

במהלך שנת 2024 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-11 מיליון ש"ח. יתרות ההלוואה ואג"ח (בהתאם להסכם בין החברה להמרה של הלוואות לאג"ח) בספרי החברה ליום 31.12.2024 הינן כ-652 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת Morgal Investments Limited (חברה כלולה) באמצעות חברת הבת פלנטוגראד בע"מ:

לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים מפלנטוגראד בע"מ. יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 הינה בסך של כ-16.7 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ:

במהלך שנת 2024 לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים. יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 הינה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.

הלוואות לחברת ישראל קנדה ראם פרוייקטים בע"מ (חברה כלולה):

במהלך שנת 2024 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום נטו של כ-43 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות, שטרי הון וערבויות ליום 31.12.24 הינה בסך של כ-80 מיליון ש"ח.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (תקנה 13) (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) של החברה המוחזקת/ כלולה בשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	דיבידנד דומי ניהול שהתקבל אצל התאגיד עד ליום 31.12.24	דיבידנד דומי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	ריבית והצמדה שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן
הצלחת השרון בע"מ	(8,943)	157,819	--	7,286	1,668
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	70,905	684	--	46,559	6,642
פלנטוגראד בע"מ	17,558	--	--	--	--
Morgal Investments Limited	4--	--	--	5,144	1,286
ישראל קנדה מלונאות בע"מ	2,251	--	--	--	--
ישראל קנדה ראם פרוייקטים	90,348	2,209	--	1,345	--

3 כולל השתתפות בעלויות שכר, שירותים מקצועיים ואחזקת משרד.  
4 נכלל במסגרת רווחי/הפסדי חברת פלנטוגראד בע"מ.

- במהלך שנת 2024 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות ערך כדלקמן:
- א. 228,962,000 אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת שהנפיקה החברה לציבור.
  - ב. 300,000,000 אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת שהנפיקה החברה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') הקיימת של החברה.

7. **תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)**

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2024 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר <sup>5</sup>	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק שנתי	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
5,400	--	--	--	--	--	--	2,160	--	3,240	---	15.5%	90%	יו"ר הדירקטוריון	טוכמאיר השקעות בע"מ <sup>6</sup> באמצעות אסף טוכמאיר
5,862	--	--	--	--	--	--	2,622	--	3,240	---	15.91%	95%	מנכ"ל ודירקטור	רוזן השקעות בע"מ <sup>7</sup> באמצעות ברק רוזן
2,292	101	--	--	--	--	--	--	--	736	1,455	0.12%	100%	משנה למנכ"ל	גיא קנדה <sup>8</sup>
5,610	104	--	--	--	--	--	2,346	--	3,160	---	---	100%	מנכ"ל אי.סי.אר. ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ <sup>10</sup>	מורדי שבת <sup>9</sup>
3,455	267	--	--	--	--	--	2,188	--	1,000	---	---	100%	מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות בע"מ <sup>12</sup>	ראובן אלקס <sup>11</sup>
2,655	225	--	--	--	--	--	--	353	---	2,077	---	100%	מנכ"ל ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ <sup>13</sup>	יורם בן פורת
646	--	--	--	--	--	--	--	--	646	---	---	---	---	דירקטורים

5 בעיקר הוצאות אחזקת רכב.  
6 למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אסף טוכמאיר, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "חברת טוכמאיר"). שיעור החזקות בהון המניות כולל החזקות ישירות וחלקו בשרשור (50%) במניות המוחזקות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר וברק רוזן בחלקים שווים.  
7 למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה. שיעור החזקות בהון המניות כולל החזקות ישירות וחלקו בשרשור (50%) במניות המוחזקות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה של ברק רוזן ואסף טוכמאיר בחלקים שווים.  
8 גיא קנדה מונה למשנה למנכ"ל ביום 26.3.2024, עד ליום 23.5.2024 כיהן בנוסף גם כמנכ"ל הכספים של החברה.  
9 מורדי שבת כיהן כמנכ"ל חברת הבת עד ליום 31.12.2024.  
10 חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 42.5%.  
11 ראובן אלקס – המענק המפורט הוא מענק ששולם בשנת 2024 בגין שנת 2023, טרם נידון מענק בגין שנת 2024.  
12 חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ- 68.5%, על-ידי ראובן אלקס בשיעור של כ- 12% ועל ידי גופים מקבוצת מנורה בשיעור של כ-15%.  
13 חברה בת המוחזקת על-ידי החברה ב- 100% (לפני דילול, ראה פרוט לגבי יורם בן פורת).

## להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה<sup>14</sup>:

א. מורדי שבת - מנכ"ל אי.סי.אר עד ליום 31 בדצמבר 2024. ישראל קנדה ראם החזקת בע"מ (42.5%) (להלן "אי.סי.אר") - מר שבת העניק שירותי מנכ"ל במשרה מלאה לחברת אי.סי.אר באמצעות חברה בבעלותו ושליטתו המלאה. מר שבת קיבל תשלום חודשי בסך של 152 אלפי ש"ח לפני מע"מ, כנגד חשבונית מס כדן, רכב וטלפון נייד בתוספת החזר הוצאות לצורך מתן השירותים כולל הוצאות בגין החזקת רכב. בנוסף היה זכאי מר שבת למענק בשיעור של 1.5%-2.7% מהרווח לפני מס של אי.סי.אר זאת החל מרווח מינימלי של 36 מיליון ש"ח לפני מס ועד לרווח מקסימלי של 150 מיליון ש"ח לפני מס.

ב. גיא קנדה - משנה למנכ"ל. נכון למועד פרסום הדוח, עלות השכר החודשי של מר קנדה כוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים: משכורת בסך של כ-87 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-121 אלפי ש"ח כולל הפרשות סוציאליות), רכב וטלפון נייד. מר קנדה זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה, ל-12 ימי הבראה בשנה ולימי מחלה על פי דין. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם העסקה בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 45 יום מראש. החל מחודש מרץ 2025 עודכן שכרו של מר קנדה לכ-90 אלפי ש"ח (עלות מעביד של כ-125 אלפי ש"ח). בחודש מרץ 2024 נקבעו יעדים מדידים לנושא המשרה כמפורט להלן: (א) יעדים אישיים (40%) – 1. התקשרות בהסכם ליווי בפרויקט Rainbow (10%); 2. התקשרות בהסכם ליווי בפרויקט מידטאון ירושלים (10%); 3. דרוג (10%); 4. ניהול תזרים המזומנים ובכלל זה סיכום מסגרות אשראי וחיידוש הלוואות שנפרעו (10%); (ב) עמידה ביעד חברה (רווח לפני מס) (כהגדרתו במדיניות התגמול) (20%); (ג) שיקול דעת (40%). תקרת המענק שנקבעה הינה 10 משכורות. בבחינת היעדים האמורים נושא המשרה זכאי בגין שנת 2024 ל-8.5 משכורות (30% עמידה ביעדים אישיים; 20% יעד חברה ו-35% מענק בשיקול דעת).

ג. ראובן אלקס - מנכ"ל ישראל קנדה מלונאות בע"מ. מר אלקס מעניק שרותי מנכ"ל במשרה מלאה לחברת המלונאות שהינה חברה בת המוחזקת בשיעור של כ-68.5% על-ידי החברה. שרותי המנכ"ל מוענקים באמצעות חברה בבעלותו ושליטתו המלאה. מר אלקס זכאי לתשלום חודשי צמוד מדד בגין חודש 07/22 בסך של 161 אלפי ש"ח לפני מע"מ, כנגד חשבונית כדן, רכב וטלפון נייד.

ד. יורם בן פורת - מנכ"ל ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ (להלן: "חברת הדיור המוגן"). מר בן פורת מעניק שרותי מנכ"ל במשרה מלאה לחברת הדיור המוגן, שהינה חברה בת המוחזקת בשיעור של 100% על-ידי החברה. מר בן פורת זכאי לתשלום חודשי בסך של כ-125 אלפי ש"ח (עלות שכר של כ-171 אלפי ש"ח, כולל הפרשות סוציאליות), רכב וטלפון נייד. בן פורת זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה וימי הבראה כמוגדרים בחוק. תקופת ההסכם אינה קצובה בזמן, אך כל צד יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. עם סיום העסקתו בחברה, יורם יהיה זכאי למענק הסתגלות חד פעמי בשווי 3 משכורות.

לבן פורת הוקצו, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], כתבי אופציה, לא סחירים, הניתנים למימוש ל-10% מהון המניות של חברת הדיור המוגן, ב-4 מנות שוות (Vesting) וזאת החל מיום 1 באוקטובר 2023 ועד ליום 1 באוקטובר 2026 (להלן: "מועד ההקניה"). יחד עם זאת, תקופת ההקניה תואץ במלואה, באופן שבו בן פורת יהיה זכאי לכל האופציות המוקנות שטרם הגיע מועד ההקניה והן תהיינה ניתנות למימוש במלואן בקרות מקרים שנקבעו (כגון הנפקת מניות חברת הדיור המוגן בבורסה/ מיזוג / שינוי שליטה בחברה. בנוסף, נקבע מנגנון אנטי דילול לטובת בן פורת אשר יפקע לאחר 4 שנים ממועד תחילת העסקתו ובמקרים של רישום של מניות חברת הדיור המוגן למסחר בבורסה או מכירת כל מניות חברת הדיור המוגן תמורת מניות

בחברה שמניותיה נסחרות בבורסה, שבמסגרתה יוחלפו האופציות שהוקצו לבן פורת לאופציות הניתנות למימוש למניות בחברה הנסחרת והכל בהתאם לאמור בהסכם.

ה. דירקטורים - הסכום הינו סך התגמולים לכלל הדירקטורים שכינהו במהלך שנת הדיווח, ובכללם הגב' דרורית וילנאי (דירקטורית חיצונית), מר אבי צובל (דירקטור חיצוני) והגב' אורית לרר (דירקטורית בלתי תלויה).

#### 8. השליטה בתאגיד (תקנה 21א):

ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר הודיעו לחברה כי הם פועלים בשיתוף פעולה ובעצה אחת בקשר עם מניות החברה המוחזקות על ידם, וזאת ללא הסכם בכתב. לאור האמור לעיל החברה רואה בטוכמאיר ורוזן כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") וכבעלי השליטה בחברה (לעיל ולהלן ביחד: "בעלי השליטה").

#### ייפוי כוח לברק רוזן

ביום 23 בדצמבר 2019<sup>15</sup> מר ברק רוזן (להלן: "רוזן") הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (לעיל ולהלן: "ייפוי הכוח") מאברהם בן דוד אוחיון ז"ל<sup>16</sup> (להלן: "אוחיון"), אשר החזיק באותו מועד ב-50,652,089<sup>17</sup> מניות של החברה, אשר היוו כ-19.88% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא בדילול מלא (להלן: "מניות ייפוי הכוח"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן. לעניין זה יצוין, כי בהתאם ליפוי הכוח, יפוי הכוח חל על כל המניות שיוחזקו מעת לעת על ידי אוחיון:

1. רוזן יהיה רשאי להצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (מכל סוג) (להלן: "האסיפה הכללית") באמצעות מניות ייפוי הכוח בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. ההצבעה באסיפה הכללית על ידי רוזן תהא כפופה למתן הודעה לאוחיון בדבר סדר יומה של האסיפה הכללית, בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מיומיים לאחר זימונה.
  2. ייפוי הכוח ניתן לביטול על ידי מי מה"ה רוזן ואוחיון בהודעה מוקדמת בכתב בת 30 ימים או באמצעות הודעה בכתב אשר תינתן בתוך 14 ימים ממועד זימון האסיפה הכללית.
  3. ביום 6 בספטמבר 2020, נודע לחברה כי מר אוחיון ז"ל נפטר, ולמיטב ידיעת החברה ייפוי הכוח האמור הינו בתוקף. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 6 בספטמבר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-098346), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
  - 3.4 כאמור בסעיף 3.4 לתשקיף המדף של החברה מיום 27 בפברואר 2022, נושא תאריך 28 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-019875), בהתבסס על חוות דעת משפטית וכאמור לעיל, בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 ולעניין חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: "חוק החברות") ו-"חוק ניירות ערך") הינם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר המחזיקים, במישרין ובעקיפין (באמצעות תאגידים בשליטתם), ובאמצעות ייפוי הכוח שניתן לרוזן על ידי אוחיון ז"ל כמפורט לעיל. ביחס לאוחיון ז"ל, בהתבסס על חוות דעת משפטית כאמור, החברה רואה בו כ"מחזיק יחד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, עם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר ובהתאם לכך כבעל שליטה משותפת לעניין חוק החברות (אך לא לעניין חוק ניירות ערך).
- במסגרת דיונים שהתקיימו בין החברה לבין סגל רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") בקשר עם יפוי הכוח, סגל הרשות הודיע לחברה כי עמדת סגל הרשות המסתמנת היא שיש לראות באוחיון כבעל שליטה משותפת בחברה הן לעניין חוק החברות והן לעניין חוק ניירות ערך והחברה תדווח בהתאם להוראות הדין עם קבלת עמדת סגל הרשות בכתב.

15 כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מספר אסמכתא 2019-01-123523.  
16 למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי מר אוחיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International Holding LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלואה על ידי מר אוחיון.  
17 נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיק אוחיון ב-55,533,461 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

4. לאור ייפוי הכוח, ונכון למועד פרסום הדוח, רוזן מחזיק במניות המהוות כ-15.91% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-32.69% מזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), ויחד עם טוכמאיר ולאור ייפוי הכוח הם מחזיקים ביחד (במישרין ובעקיפין) במניות המהוות כ-52.31% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא).<sup>18</sup>

#### 9. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

למיטב ידיעת החברה, מפורטים להלן פרטים (גם אם בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2024 או במועד מאוחר לסוף שנת 2024 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

---

<sup>18</sup> מניות החברה מוחזקות ע"י ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר במישרין ובעקיפין באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
<b>עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות</b>				
1.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים: 22 בדצמבר 2022, 17 בינואר 2023, 2 בפברואר 2023, 22 בפברואר 2023; האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 2 במרץ 2023.	<p><b>התקשרויות בהסכמי ניהול עם חברות פרטיות בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחד מה"ה טוכמאיר ורוזן שהינם בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023</b></p> <p>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של טוכמאיר (להלן: "חברת טוכמאיר") לפיו טוכמאיר יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות טוכמאיר בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-90%. חברת טוכמאיר תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2025).</p> <p>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של רוזן (להלן: "חברת רוזן") לפיו רוזן יעניק לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות רוזן בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-95%. חברת רוזן תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2025).</p> <p>לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 01-017314-2023) המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח הזימון").</p> <p>בין יתר התנאים שאושרו לחברות בעלי השליטה על ידי מוסדות החברה, אושר גם מנגנון תגמול משתנה לפיו בכפוף לעמידה בתנאי הסף (מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון) ובכפוף לרווח מינימלי בסך של 65 מיליון ש"ח, כל אחת מחברות בעלי השליטה תהיה זכאית למענק שנתי שהינו אחוז מהרווח לפני מס, כהגדרת המונח בסעיף 1.4 לדוח הזימון וכפי שנקבע במדיניות התגמול של החברה. כן נקבע, כי סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול של החברה.</p>	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה (של כל אחד מהם) צד להסכמי הניהול החדשים ואשר מעניקים לחברה את שירותי הניהול באמצעות ה"ה טוכמאיר ורוזן.	לפרטים נוספים אודות הסכמי הניהול החדשים, לרבות מנגנון בחינת התמורה ומדיניות התגמול, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא 01-017314-2023) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2023 (מספר אסמכתא 01-017314-2023) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
2.	ישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 15 בינואר 2017 והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 5 במרץ 2017	<p>ביום 15 בינואר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עדכון לתיחום הפעילות שהיה בתוקף באותו מועד (כאמור בטבלה זו לעיל), שנעשה במקביל לשינוי אסטרטגית החברה (לפרטים אודות האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 19 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה), במסגרתו, ישונה איזור הפעילות הקיים כך שתיחום הפעילות יחול רק על בתחום הנדל"ן <b>בישראל</b> (להלן: "תיחום הפעילות הקיים").</p> <p>במסגרת תיחום הפעילות הקיים התחייבו בעלי השליטה בחברה, טוכמאיר ורוזן, כי יפעלו בתחום הנדל"ן באזור הפעילות, קרי, בישראל בלבד, באמצעות החברה באופן בלעדי. קרי, בעלי השליטה יוכלו לבצע פעילות נדל"ן בישראל בלעדית <b>רק באמצעות החברה</b>, כמפורט להלן.</p> <p>טוכמאיר ורוזן התחייבו כי לא ירכשו ו/או יזמו ו/או יפתחו באיזור הפעילות, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן חדשים, שלא נמנו על פרויקטים מסוימים המוחזקים על ידי<sup>19</sup> (להלן: "הפרויקטים החדשים"). יובהר כי פרויקטים חדשים אינם כוללים רכישה ו/או השקעה של נדל"ן פרטי<sup>20</sup> (להבדיל מפרויקט) לשימוש פרטי ו/או להשקעה של מי מבעלי השליטה ו/או בני משפחתו, ואינם כוללים פרויקטים קיימים. יובהר כי פרויקט לעניין תיחום הפעילות המוצע הינו מעל 8 יחידות דיור.</p> <p>כל שינוי בתיחום הפעילות כאמור ייעשה באמצעות מדרג האישורים שבסעיף 275 לחוק החברות, קרי, ועדת ביקורת, דירקטוריון ואסיפה כללית של בעלי המניות של החברה.</p>	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות	לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2017 (מספר אסמכתא 01-017314-2017) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2017 (מספר אסמכתא 01-018261-2017) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>19</sup> בין במישרין ובין בעקיפין ובין בשלמות או בחלקים מאותם פרויקטים.

<sup>20</sup> אין הגבלה על הקמת פרויקט חדש שהינו בהיקף של עד 8 יחידות דיור, ואין כל הגבלה על כמות הנכסים הפרטיים הבודדים להשקעה (להבדיל מפרויקט), כגון דירות בודדות ו/או בתים פרטיים בודדים ו/או שטחי מסחר בודדים ו/או משרדים בודדים ו/או מגרשים חקלאיים בודדים שאינם עולים על שני דונם למגרש, המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי מי מבעלי השליטה (לרבות קרוביהם).



האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	ההסדרים האמורים לעיל יהיו בתוקף כל עוד טוכמאיר ורוזן הם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו טוכמאיר ורוזן (כל אחד מהם בנפרד) יחדלו להיות בעלי השליטה ונושאי משרה בחברה, יהיו רשאים טוכמאיר ורוזן, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחום פעילות הנדליין באיזור הפעילות.  התחייבות טוכמאיר ורוזן לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ניתנה ללא תמורה.  הסדר תיחום הפעילות אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר התכנסה ביום 5 במרץ 2017.		
3. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 10 בינואר 2024.	אישור הכללת ה"ה טוכמאיר ורוזן בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה וכן בפוליסות עתידיות בהן תתקשר החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווח מידי מיום 10 בינואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-004438)
4. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 25 בספטמבר 2011 ואסיפה כללית מיום 31 באוקטובר 2011; ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 4 בינואר 2024 ואסיפה מיום 15 בפברואר 2024.	ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות לה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן מבעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד (להלן: " <b>כתב השיפוי החדש</b> ").  ביום 10 בינואר 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 15 בפברואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מתן התחייבות לשיפוי לה"ה טוכמאיר ורוזן לתקופה נוספת בת 3 שנים.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה.	דיווחים מידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מספר אסמכתא 2011-01-284376) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא 2011-01-312531), דיווח מידי מיום 10 בינואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-004435) ודוח תוצאות אסיפה מיום 15 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-014335) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
5. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 22 ביולי 2018	ביום 22 ביולי 2018 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות של החברה עם חברת פרויקט <sup>21</sup> המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן בשיעור של 61% בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות <sup>22</sup> בפרויקט בלונדון (להלן: " <b>הפרויקט בלונדון</b> ") המוחזק במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט <sup>23</sup> בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ.  ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 5(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדליין היו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.	עניינו האישי של מר רוזן בהתקשרות נובע מהיותו צד להתקשרות האמורה.	דיווח מידי מיום 23 ביולי 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-069340) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

21 חברה בריטית בשם Wembley Tower Ltd.

22 כ-440 יחידות בהיקף של כ-40-30 מ"ר לכל יחידה קיימת עם אפשרות להגדלת מספר היחידות האמורות בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות התכנוניות בלונדון. הסכם השיווק יחול גם על היחידות הפוטנציאליות.

23 הפרויקט בלונדון נרכש על ידי חברת הפרויקט בסוף חודש מרץ 2018.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
6.	אישור ועדת הביקורת מיום 25 בפברואר 2020	ביום 25 בפברואר 2020 אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט <sup>24</sup> המוחזקת, נכון למועד פרסום הדוח (בשרשור סופי) על ידי ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 100% (במועד ההחלטה שיעור ההחזקה עמד על 75%) בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות קרקע בראשון לציון (להלן: "הקרקע") המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% מכל מכירה, בתוספת מע"מ. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 51 (לתקנות החברות) (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.	עניינם האישי של ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד להתקשרות האמורה.	---
<b>עסקאות אחרות</b>				
7.	ועדת הביקורת ודירקטוריון מיום 3 ביוני 2010	<p>א. במקביל לחתימה על הסכם מכירה של חלקים מהקרקע בקדימה צורן העניקו ה"ה טוכמאיר ורוזן (ביחד ולחוד) ערבות אישית (ביחד ולחוד), בלתי מוגבלת בסכום, למשקיעים אשר רכשו חלקים מהקרקע בקדימה צורן שעיקריה מפורטים להלן: ערבות בגין התחייבות הצלחת השרון בע"מ (חברת הבת של החברה) (להלן: "חברת הבת") לשפות את המוכרים שיפיו מלא בגין כל נזק, הוצאה או עלות שנגרמו להם בפועל בשל תביעה, טענה או דרישה שתופנה כלפי מי מהמוכרים או שתועלה נגד מי מהם, על-ידי רשות כלשהי ו/או על ידי צדדים שלישיים כלשהם אשר רכשו ו/או ירכשו מהמוכרים את זכויותיהם של המוכרים במתחם קדימה צורן, כולן או מקצתן, ואשר נבעו מהעילות המפורטות בכתב שיפוי והתחייבויות עליו חתמה חברת הבת (להלן: "כתב השיפוי וההתחייבויות לשיפוי"). ערבות להבטחת קיום כל התחייבויות חברת הבת בכתב השיפוי וההתחייבות לשיפוי.</p> <p>ב. יצוין, כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מתן הערבות על ידי בעלי השליטה לטובת חברת הבת מהטעם שהענקת הערבות האמורה לחברת הבת הינה ללא תמורה והיא נדרשה על ידי המוכרים ולפיכך אין בהענקתה אלא כדי לזכות את חברת הבת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016 (מספר אסמכתא 022254-01-2016) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם ערבים לטובת המשקיעים	---
8.	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 25 ביוני 2013	ביום 25 ביוני 2013 אישרו חברי ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, את התקשרות חברת פרויקט עם צד שלישי הקשור לבעלי השליטה בחברה (בעלי השליטה והצד הקשור החזיקו במועד ההתקשרות בנכס ברעננה בחלקים שווים (50% כל אחד)) (להלן בס"ק: "הצד הקשור"; חברת הפרויקט והצד הקשור יקראו להלן ביחד: "הצדדים") בהסכמים למכירת 2 יחידות מסחר בפרויקט לייב (מתוך 4 יחידות מסחר הקיימות בפרויקט) (להלן: "הממכר") בתמורה לסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "הסכמי הממכר") וכן בהסכם ניהול משותף של כל יחידות המסחר בפרויקט לייב (להלן: "הסכם הניהול המשותף"). במסגרת הסכם הניהול המשותף נקבע כי הצדדים ינהלו במשותף את הממכר ואת שתי יחידות המסחר הנותרות בפרויקט לייב (להלן ביחד: "יחידות המסחר"). הניהול המשותף יכלול ניהול מו"מ עם שוכרים פוטנציאליים, התקשרות בהסכמי שכירות ליחידות המסחר וניהול הסכמי השכירות האמורים (להלן: "הניהול המשותף"). עוד נקבע בהסכם הניהול כי החלק היחסי של כל אחד מיחידה הצדדים ביחס לניהול המשותף, קרי ביחס לפירות השכרת יחידות המסחר, בלי תלות במיקומו ובשטחו, יהיה 50% (להלן: "חלקם היחסי ביחידות המסחר"). בהסכם הניהול המשותף נקבעו הוראות נוספות לעניין זכות סירוב ראשונה; הגבלה על העברת זכויות בממכר לתקופה של	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיות צד הקשור אליהם צד להתקשרות האמורה	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		24 חודשים מיום קבלת החזקה אלא אם העברת הזכויות נעשית על ידי הצדדים במשותף לצד שלישי; אחריות הצדדים, ביחד ולחוד ובערבות הדדית, לקיום התחייבויותיהם כלפי השוכרים הפוטנציאליים; נשיאה בהוצאות (בהתאם לחלקם היחסי ביחידות המסחר); פתרון מחלוקות ופיצויים מוסכמים.		
9.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 7 בדצמבר 2014; ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מימים 8 בינואר 2017 ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019 וכן ישיבת ועדת הביקורת מיום 20 במרץ 2025	החל משנת 2019 ועדת הביקורת דנה ומאשרת, כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), מנגנון העמסת עלויות בין החברה לבין החברות הפרטיות ו/או הפעילות של בעלי השליטה המבוצעת שלא דרך החברה (להלן יחד: " <b>החברות הפרטיות</b> ") בגין חלקן של החברה והחברות הפרטיות בעלויות השכר, הנהלה וכלליות ושכ"ד. אחת לשנה מבוצעת בחינה ביחס לשנה שחלפה על ידי צד שלישי בלתי תלוי. מנגנון העמסת העלויות יהיה לפי עלות העובדים של החברה ושל חברות הפרטיות; העמסת עלויות קבועות על בסיס תפוסת שטחים בהתאם לתפוסת העובדים של החברה ושל החברות הפרטיות במשרדי החברה; העמסת עלויות משתנות על בסיס מפתח של חלוקת שעות עבודה בין החברות הפרטיות והחברה, כאשר מידי שנה ועדת הביקורת תבחן את שיעור העמסת העלויות ביחס לכל פרמטר כאמור לעיל (להלן: " <b>מנגנון העמסת עלויות</b> "). בהתאם לכך ביום 20 במרץ 2025 בחנה ועדת הביקורת של החברה את מנגנון העמסת העלויות לשנת 2024, ובהתבסס על עבודה כלכלית שנערכה על ידי צד שלישי בלתי תלוי (להלן: " <b>העבודה הכלכלית</b> ") הוחלט כי מנגנון העמסת העלויות על החברות הפרטיות בגין 2024 (בקיוזו חלקה של החברה בעלויות עובדים של החברות הפרטיות המעניקים שירותים לחברה) יהיה באופן שהחברות הפרטיות תשאנה בעלויות בסך של כ- 506 אלפי ש"ח (להלן: " <b>מנגנון העמסת עלויות מעודכן</b> "). מנגנון העמסת העלויות המעודכן יחול על העלויות בשנת 2024 וועדת הביקורת תבחן את מנגנון העמסת העלויות ביחס לשנת 2024 במהלך שנת 2025.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.	דיווח מידי מיום 8 בדצמבר 2014 (מספר אסמכתא 217572-01-2014) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
10.	השתתפות צדדים קשורים בפרויקט "מתחם לפיד"	1. ביום 19 בפברואר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפותו של מר אברהם בן דוד אוחיון ז"ל באמצעות חברה בבעלותו (להלן: " <b>אוחיון</b> "), בעל עניין בחברה אשר החזיק באותו מועד במניות המהוות כ- 13.77% מהון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-13.46% בדילול מלא) (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות), כשותף של החברה בשיעור של 20% בחברת המכרז, בהיקף השקעה של כ-36 מיליון ש"ח, ולמען הזהירות, כעסקה חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, בהתאם לתקנות 1(4) ו-1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס-2000 (להלן: " <b>תקנות ההקלות</b> ") היות שהעסקה הינה של החברה עם מר אוחיון, באופן שלבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שמר אוחיון רכש מבעלי השליטה מניות של החברה, לשם עסקה של החברה ומר אוחיון לשם הגשת הצעה משותפת במכרז האמור ותנאיו ביחס ליתר השותפים בחברת המכרז הינם זהים, בשים לב לחלקם היחסי בחברת הית, ובהסתמך על כך שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק הזהים ליתר השותפים שאינם החברה והעסקה אינה פוגעת בטובת החברה. 2. ביום 15 במרץ 2017 אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, כי החברה תמכור למר אוחיון 5% נוספים מהחזקותיה בחברת המכרז (נכון למועד האישור שיעור החזקותיה של החברה בחברת המכרז עמד על 55%) (להלן: " <b>ההחזקות הנוספות</b> "), באופן שלאחר מכירה כאמור אוחיון יחזיק 25% מחברת המכרז, מהטעם שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, העסקה הינה בתנאי שוק שכן הינה בתנאים זהים לכל השותפים בחברת המכרז שאינם החברה, לרבות באותם תנאים ביחס להחזקותיו הנוכחיות של אוחיון (20%) בחברת המכרז, ואין במכירת החזקות הנוספות האמורות כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.	לבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שמר אוחיון רכש מבעלי השליטה מניות של החברה <sup>25</sup> .	לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים מיום 20 בפברואר 2017 (מספר אסמכתא 017877-01-2017) ומיום 2 במרץ 2017 (מספר אסמכתא 018310-01-2017) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

25 מר אוחיון ז"ל רכש מבעלי השליטה מניות בחודשים ספטמבר 2016, דצמבר 2016 וינואר 2017. לפרטים ראה דיווחים מידיים של החברה מימים 29 בספטמבר 2016 (מספר אסמכתא: 01-2016-057084) 11 בדצמבר 2016 (מספר אסמכתא: 01-2016-138118) ו-26 בינואר 2017 (מספר אסמכתא: 01-2017-008638).

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
12.	ועדת הביקורת מיום 27 ביוני 2018	ביום 27 ביוני 2018 אישרו חברי ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן, על ידי מחלקת הנדל"ן במשרד עורכי הדין ברקמן וקסלר בלום ושות' (אשר התמזגה עם משרד גולדפרב זליגמן ושות'), לאור כך שלאחר המיזוג יימנה אחיו של מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה, על שותפי מחלקת הנדל"ן במשרד גולדפרב זליגמן ושות' (להלן: "משרד עוה"ד"). ההתקשרות אושרה מהטעמים שעיקריהם מפורטים להלן: (א) החברה מתקשרת, מעת לעת, בתחום פעילותה וכחלק משגרת עסקיה, עם נותני שירותים שונים, לרבות שירותים משפטיים. ההתקשרות עם משרד עוה"ד הינה התקשרות ארוכת שנים בה העניק משרד עוה"ד שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן במרבית הפרויקטים של החברה. אין מדובר בהתקשרות חריגה בתנאיה הנעשית באופן ייחודי מול משרד עוה"ד, אלא מדובר בהתקשרות בתנאים מקובלים, הנעשית במקביל גם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, הנהנים מאותם תנאים; (ב) לאחר בחינת שיעור שכר הטרחה המשולם על ידי החברה נמצא כי שכר הטרחה הינו זניח לחברה. בנוסף, ביחס להתקשרות של משרד עוה"ד עם רוכשי היחידות, אין שוני מהותי בשיעור העמלה הנגבה מהפרויקטים של החברה לבין שיעור העמלה הנגבה מלקוחות אחרים של משרד עוה"ד. אופן ההתקשרות עם החברה תואם את תנאי ההתקשרות עם צדדים שלישיים בשוק תחרותי, ללא חשש להטיית מחיר או להיעדר אלטרנטיבות לבחינה מראש בהתקשרויות מקבילות מול צדדים בלתי קשורים, כל אלה מהווים אינדיקטור מכריע לקיומם של תנאי שוק בנסיבות העניין; (ג) שיעור ההכנסות הצפויות של משרד עוה"ד מהחברה, ביחס להכנסות הכוללות של משרד עוה"ד, אינו משמעותי וזאת בהתבסס על ההנחה שמדובר במשרד גדול בעל מספר לקוחות רב ומחזור הכנסות גבוה ועל כן אין מדובר בעסקה מהותית עבור משרד עוה"ד; (ד) המיזוג הצפוי אינו עתיד להשפיע על רצף הטיפול בחברה, לרבות בחשבונות הנאמנות שבניהול משרד עוה"ד.	אחיו של מר רוזן הינו צד להתקשרות האמורה	---
13.	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10 בפברואר 2019	ביום 10 בפברואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה מלאות של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בהסכם שכירות לפיו בעלי השליטה ישכרו מהחברה שטח של 130 מ"ר מקומת משרדים בפרויקט מידטאון (קומה 33), לתקופה של 7.5 שנים (וכן 3 אופציות לתקופות מצטברת נוספות של כ-17 שנה) בתמורה לדמי שכירות של 103 ש"ח למ"ר (שכ"ד) עולה בכל אחת מ-3 תקופות אופציה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), היינו כ-13.4 אלפי ש"ח לחודש ותנאי הסכם השכירות גבוה מתנאי הסכם השכירות של החברה עם צד שלישי אחר השוכר מהחברה את יתרת השטח בקומת המשרדים האמורה (למעט דמי השכירות החודשיים) וזאת מהטעם שהחברה נוהגת להשכיר נדל"ן כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; דמי השכירות הינם בתנאי שוק נקבעו על בסיס עסקאות דומות בפרויקט מידטאון וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.	---
14.	ועדת הביקורת בישיבתה מיום 20 במרץ 2025	ביום 20 במרץ 2025 אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם סוכנות ביטוח שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של מר אברהם רוזן, אביו של ברק רוזן (מבעלי השליטה בחברה, מנכ"ל ודירקטור) (להלן: "סוכנות הביטוח") המתווכת בין החברה לבין חברת כלל בהתקשרות בפוליסות ביטוח שונות לרבות פוליסות ביטוח לנכסי החברה (כגון פרויקט Rainbow, מידטאון וכדומה). סוכנות הביטוח כאמור מתווכת בין החברה לבין חברת ביטוח כלל ("חברת הביטוח") ואינה מקבלת כל תגמול מהחברה בגין שירותים אלה אלא התגמול משולם לה על ידי חברת הביטוח בלבד. השירות שמעניקה סוכנות הביטוח לחברה הינו תפעול הפוליסות והפקתן וטיפול בתביעות ביטוח וכיו"ב. ("הטיפול בביטוחים"). הטעמים שעמדו לעיני חברי ועדת הביקורת בבואם לאשר את ההתקשרות היו: (א) החברה נוהגת להתקשר בפוליסות ביטוח שונות כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; (ב) למיטב ידיעת חברי הוועדה וכפי שנמסר להם מיועצת הביטוח של החברה, שהינה צד שלישי לא קשור לבעלי השליטה בחברה ו/או לסוכנות הביטוח המעניקה שירותים לחברה, יועצת הביטוח היא זו שמנהלת את הליך רכישת כל פוליסות הביטוח עבור החברה כאשר נוכח תנאי השוק הביטוחי, במרבית המקרים ובעיקר בפוליסות הביטוח המהותיות (כגון פוליסות ביטוח לפרויקטים של החברה), מתנהל הליך תחרותי ביחס למבטחי משנה בחו"ל (לעיל ולהלן: "מבטחי המשנה") בנוסף ועל מנת לוודא שתנאי הביטוח המוצעים על ידי חברת הביטוח ומבטחי המשנה הינם בתנאי שוק, יועצת הביטוח מלווה את תהליך הפנייה לברוקרים	אביו של מר רוזן הינו צד להתקשרות האמורה	---

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות
		<p>הפונים למבטחי משנה לקבלת הצעות ביטוח ומלווה את ההליך התחרותי בין מבטחי המשנה ביחס לתנאי הכיסוי המוצעים והפרמיה הנדרשת לתשלום על ידי החברה על מנת להבטיח שהחברה תקבל פוליסה בתנאים המיטביים הן מבחינת היקפי הכיסוי והן מבחינת עלות הפוליסה וכן שפוליסת הביטוח הרלוונטית תשקף תנאי שוק; (ג) לאחר התקשרות בפוליסת הביטוח הרלוונטית וככל שמוגשת תביעה כנגד החברה ו/או חברות המוחזקות על ידה, הטיפול בביטוחים נעשה על ידי סוכנות הביטוח. לחברי הועדה נמסר כי הטיפול בביטוחים על ידי סוכנות הביטוח הינו יעיל, מהיר ומיטבי ונעשה לאורך כל חיי הפוליסה הרלוונטית; (ד) אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. לעניין זה יודגש ויובהר, כי החברה לא משלמת כל תגמול לסוכנות הביטוח והתגמול לסוכנות הביטוח משולם במישרין על ידי חברת הביטוח לסוכנות הביטוח בגין פוליסות הביטוח של החברה וכפי שנמסר לחברה על ידי סוכנות הביטוח התגמול השנתי בגין שנת 2024 מסתכם לסך של כ-1,037 אלפי ש"ח (כולל פרמיה מראש לסוכנות הביטוח בגין טיפול בתביעות בפרויקט Rainbow מתחילתו ועד סופו ויתרת פריסת תשלומים שנתרו משנת 2023 עבור טיפול בתביעות מידטאון ירושלים מתחילתו ועד סופו).</p> <p>עוד יצוין, כי ההתקשרות עם סוכנות הביטוח הינה התקשרות ארוכת שנים וסווגה בשנים האחרונות, בהתבסס על הצהרות של סוכנות הביטוח ומר ברק רוזן, כעסקה שאין בה לסוכנות הביטוח ומר ברק רוזן עניין אישי לאור זניחות הסכומים אשר שולמו על ידי חברת הביטוח לסוכנות הביטוח ולפיכך לכל אחד מסוכנות הביטוח וברק רוזן היה קיים "עניין אישי זניח" שלא עולה לכדי עניין אישי. יוער, כי ועדת הביקורת קבעה כי העניין האישי הזניח ייבחן מידי שנה לרבות על ידי מבקר הפנים של החברה.</p> <p>יחד עם זאת, החל משנת 2024 ולאור תחילת ביצוע של פרויקט Rainbow ומידטאון ירושלים, עלות סכומי הביטוח ששולמו לחברת הביטוח עלו משמעותית ובהתאמה עלה התגמול אשר שולם (על ידי חברת הביטוח) לסוכנות הביטוח ולפיכך, בהתבסס על האמור לעיל, סיווגה ועדת הביקורת את העסקה כעסקה שאינה חריגה מהטעמים המפורטים לעיל ואישרה את ההתקשרות בה.</p>	

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה תקנה 24(א)  
לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראה דיווח אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 7 בינואר 2025 (מספר אסמכתא 2025-01-002088).

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א) למועד פרסום הדוח:

הון רשום	1,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת
הון מונפק ונפרע	330,898,963 מניות רגילות מנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)  
לפרטים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-007299).

13. הדירקטורים של התאגיד (המכהנים נכון למועד פרסום דוח זה) (תקנה 26)

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	אורית לרר, דירקטורית בלתי תלויה	דרורית ווילנאי, דירקטורית חיצונית	אברהם צובל, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי	024958977	027946300	053561114	054586458	031262215
תאריך לידה	09.03.1970	14.02.1971	14.10.1955	11.02.1957	13.02.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	הצבעונים 3, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	השדות 4, רמת השרון	מוריץ דניאל 36, תל-אביב	יהודה הלוי 33, רעננה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות")	לא	לא	כן, דירקטורית בלתי תלויה	כן, דירקטורית חיצונית	כן, דירקטור חיצוני
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	לא	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד יו"ר הדירקטוריון.	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"ל, ומכהן כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR.	לא	לא	לא
תחילת כהונה	26.01.2006	26.01.2006	01.08.2021	15.2.2024	02.07.2020
השכלה	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	בוגרת תואר ראשון בכלכלה B.A באוניברסיטת תל-אביב	בוגרת תואר ראשון בכלכלה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודים לתואר מוסמך במנהל עסקים (התמחות מימון וחשבונאות) באוניברסיטת תל אביב. בעלת רישיון ייעוץ השקעות	בוגר תואר ראשון כלכלה מנהל עסקים-אוניברסיטת בר-אילן, בוגר תואר שני MBA מנהל עסקים.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	עד שנת 2018 מנכ"ל בנק הפועלים בשוויץ. כיום עוסקת במתן ייעוץ עסקי לסטארטאפים ולחברות בשוק ההון.	מנהלת יחידת ההנפקות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	מנהל סקטור יהלומים וסקטור עסקים ועוזר בכיר למנכ"ל בבנק מזרחי טפחות, חבר בחבר הנאמנים של מרכז רפואי לניאדו, בוגר קורס דירקטורים להב-בורסת

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	אורית לרר, דירקטורית בלתי תלויה	דרורית ווילנאי, דירקטורית חיצרית	אברהם צובל, דירקטור חיצרני
					היהולמים ובוגר קורס גישור ויישוב סיכסוכים אוניברסיטת תל אביב. דירקטור במכון היהלומים הישראלי. דירקטור ויועץ לקבוצת מזלית MDPS למימון ופעילות מסחר והעברות בינלאומיות. יו"ר ועדת אשראי בפסגות ני"ע בע"מ.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, א.ב.ח הגליל חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, טוכמאיר השקעות (2002) בע"מ, פרופטק לייב סטון בע"מ, בראשית לציון בע"מ, גולדמאיר בניין ייזום והשקעות בע"מ, א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, קאנטרי על הים בע"מ, ב.ו.ב מדף 20 בע"מ, קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ, ישראל קנדה מלונאות בע"מ, אחוזת סמל בע"מ, אביב באליפלט בע"מ	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (יו"ר משותף) ודירקטור בחברות מוחזקות שלה, ישראל קנדה מלונאות בע"מ, קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, קאנטרי על הים בע"מ, א.ב.ח הגליל חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ, רוזן ברק השקעות (2002) בע"מ, בראשית לציון בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב מדף 20 בע"מ, ישראל קנדה (ט.ר) דור מוגן בע"מ, קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ.	קבוצת גולף א.ק. בע"מ, סיפיה וויזין בע"מ.	מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת, הפניקס ניהול תיקים בע"מ, אפסילון ניהול תיקי השקעות בע"מ	מזרחי טפחות פקטורינג בע"מ, מרכז רפואי לניאדו, קבוצת מזלית MDPS למימון ופעילות מסחר והעברות בינלאומיות, פסגות ני"ע בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אין	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)	לא	לא	כן	כן	כן
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא



14. נושאי משרה בכירה של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח (תקנה 26א)

שם	גיא קנדה	יצחק אהרוני	ניר בודגה בר	רעות הדר	דלית רביב	ראובן אלקס	חיים חלפון
מספר זיהוי	024215634	031832348	034037523	060430253	024149783	24433625	068931690
תאריך לידה	22.01.1969	18.11.1974	28.8.1978	14.8.1982	22.6.1969	29.7.1969	27.12.1964
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	משנה למנכ"ל	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת חברה	מנכ"לית ICR	מנכ"ל שותף ישראל קנדה מלונאות	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה (כנושא משרה בחברה)	10.9.2006	1.8.2023	30.8.2016	15.1.2023	1.1.2025	1.1.2019	1.7.2017
השכלה	בוגר כלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב. מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב	הנדסה אזרחית, אוניברסיטת אריאל	רואה חשבון, בוגר לימודי חשבונאות במכללת רמת גן.	LL.B במשפטים, B.A. בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה - אוניברסיטת בן גוריון תואר שני במנהל עסקים - אוניברסיטת תל-אביב	תואר ראשון בראיית חשבון, מנהל עסקים והוראה מהמכללה למנהל	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית, מוסמך במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים של החברה דירקטור בחברות בת של החברה	משנה למנכ"ל אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ	מנהל כספים ומזכיר חברה	שותפה במשרד גולדפרב זליגמן ושות' עורכי דין	משנה למנהל כללי, חברת הנהלה וממונה על החטיבה הקמעונאית בבנק הפועלים	דירקטור באלטשולר שחם פיננסים בע"מ	שותף במשרד PKF עמית, חלפון

15. מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד (תקנה 26ב)  
נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

16. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)  
שם: בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון  
מען: מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

17. שינויים בתזכיר ו/או בתקנון (תקנה 28)  
לא בוצעו.

18. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29)  
חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה  
ביום 26 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 26 במרץ 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-026155).  
ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי המפורסם במקביל לדוח זה והמובא בדוח זה בדרך של הפניה.

שינוי ההון הרשום או המונפק  
אין.

שינוי תזכיר או תקנון  
אין.

פדיון ניירות ערך בני פדיון  
אין.

פדיון מוקדם של אגרות חוב  
אין.

עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו  
אין.

החלטות האסיפה הכללית שהתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטורים  
אין.

## החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים אודות החלטות אסיפה כללית מיוחדת מיום 15 בפברואר 2024 ראה דיווח מידיי מיום 10 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-004435) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 16 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-014335), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

### 19. החלטות החברה (תקנה 29א)

#### 19.1 אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות

אין

#### 19.2 פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות

אין.

#### 19.3 עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1)270 לחוק החברות

הפרטים הנדרשים על פי תקנה זו ובכלל זה עסקאות חריגות (כהגדרתן בחוק החברות) עם נושאי משרה בחברה הטעונות אישור לפי סעיף 1)270 לחוק החברות פורטו כבר בדוח זה לעיל.

#### 19.4 מתן התחייבות לפטור והתחייבות לשיפוי

ביום 8 באוקטובר 2006 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט 2006) הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה). להלן תנאיו העיקריים של כתבי הפטור שהוענקו לדירקטורים בחברה: החברה תפטור את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות הבת שלה מכל אחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם ו/או שנגרם לחברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות הבת של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה (להלן: "ההתחייבות לפטור").

ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות לה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן מבעלי השליטה בה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד (להלן: "כתב השיפוי החדש").

בהתאם לכתב השיפוי החדש ובכפוף להוראות הדין, החברה התחייבה לשפות את הדירקטורים המכהנים (וכן את נושאי המשרה) בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי החדש, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן: "ההתחייבות לשיפוי"): (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "תאגיד אחר"). בכל הנוגע לחביונות כספיות שתוטלנה על הדירקטורים המכהנים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "חביונות כספיות"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי החדש. יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים המכהנים לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לדירקטורים סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי החדש אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

במועדים שונים בעבר אישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת ביקורת/תגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית (לפי העניין)) מתן כתבי פטור ושיפוי

לדירקטורים ונושאי משרה שניהנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה נכון למועד דוח זה. ביחס לבעלי השליטה בחברה ראה סעיף 9 לעיל.

#### 19.5 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 25 בספטמבר 2011 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וכן ביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הרחבת הפוליסה החדשה כך שתכלול את המקרים המפורטים להלן:

- (1) כיסוי הוצאות שהוציא נושא משרה בחברה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות;
  - (2) כיסוי תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).
- (להלן ביחד: "הפוליסה המורחבת").

באותם מועדים אושר כי כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה המורחבת לא יעלו על 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה ו/או לא יחולו שינויים מהותיים אחרים ביתר תנאי הפוליסה המורחבת, תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה ובכפוף להוראות הדין, בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות פרטיות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת (בה יכללו כל נושאי המשרה המכהנים, כהגדרתם לעיל) ובלבד שהפרמיה השנתית בה תישא החברה בגין הפוליסה האמורה לא תעלה על סך של 35 אלפי דולר (להלן: "פוליסות עתידיות").

במועדים שונים בעבר אישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת ביקורת/תגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית (לפי העניין)) הכללת דירקטורים ונושאי משרה בחברה שניהנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה נכון למועד דוח זה בפוליסה המורחבת ובפוליסות העתידיות. ביחס לבעלי השליטה בחברה ראה סעיף 9 לעיל.

ביום 2 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את מדיניות התגמול של החברה לפיה הסכום הכולל המירבי של גבולות אחריות המבטח במסגרת כל פוליסות ביטוח כאמור בהן תתקשר החברה לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה עד 50 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ולמצטבר לתקופת ביטוח על פי אותן פוליסות; וכן פרמיות הביטוח וסכומי ההשתתפות העצמית הרלוונטיים לפוליסות כאמור יהיו בתנאי שוק ביחס לחברה, היקפה, פעילותה ונסיבותיה וכן ביחס למצב שוק הביטוח בעת חידוש ו/או רכישת הפוליסות.

בחודש מרץ 2024, התקשרה החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ובחברות בנות (להלן ביחד: "הפוליסה הקיימת"), אשר עיקר תנאיה כדלהלן: פוליסת ביטוח האחריות תכסה על בסיס הגשת תביעה, בגבולות אחריות של 30 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח את כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בחברות בנות שלה ובחברות קשורות עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה ו/או מטעם החברות הבנות. פוליסת הביטוח השוטפת נערכה לתקופת של 12 חודשים, שתחילתה מיום 1 באפריל 2024, והינה על בסיס מועד הגשת התביעה (Claims Made). הפוליסה תכסה תביעות שתוגשנה במהלך תקופת הביטוח בגבול אחריות בסך 30 מיליון דולר ארה"ב לאירוע ובסך הכל לתקופת הביטוח וזאת בפרמיה שנתית בסך של 234 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לחברה הינה: 15 אלפי דולר לתביעות שיוגשו בכל העולם מלבד ארה"ב וקנדה, 75 אלפי דולר לתביעות שיוגשו בארה"ב ובקנדה ו-150 אלפי דולר לתביעות אחריות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך בקשר עם ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה בתל אביב שתוגשנה בישראל. כמו כן, הפוליסה כוללת הוצאות הגנה משפטית בהליך חקירה של רשות מוסמכת.

**תפקידם**

יו"ר דירקטוריון  
מנכ"ל ודירקטור

**שמות החותמים**

אסף טוכמאיר  
ברק רוזן

# חלק ה'

שאלון ממשל

תאגידי



התמורה לניהול שוק הלב

MIDTOWN ירושלים

ISRAELCANADA

## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup>

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	v	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p><b>דירקטור א': אלדד אברהם הוחלף ביום 15 בפברואר 2024 על ידי דרורית ווילנאי</b></p> <p><b>דירקטור ב': אברהם צובל</b></p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
		<p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 3/5. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup> : לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>
	V	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>
	V	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). יצוין כי ברק רוזן מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה : "-.</p>

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.



עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
v		<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p>X כן ___ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א': 0 (אפס)</p>
	v	<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p>

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
		<p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות<sup>6</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

<sup>6</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון	
	v	<p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)<sup>7</sup>. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p>
		<p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.</p>
		<p>ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.</p>
		<p>ג. מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.</p>
		<p>ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.</p>
	v	<p>8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: X כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>

<sup>7</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	נכון	
	V	<p>9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>8</sup>. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2</p>
---	---	<p>ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>9</sup>: 3 בעלי כשירות מקצועית<sup>10</sup>: 2 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>
	V	<p>10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0 ימים.</p>

<sup>8</sup> כולל דירקטור חיצוני.

<sup>9</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.  
<sup>10</sup> ר' הי"ש 9.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	נכון	
		<p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 3, נשים: 2.</p>

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)		
לא נכון	נכון	
		<p>11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח (כולל החלטות בכתב, לא כולל ועדות):</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2024): 3  רבעון שני (שנת 2024): 3  רבעון שלישי (שנת 2024): 3  רבעון רביעי (שנת 2024): 4</p>
		<p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>11</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p>

11 ר' ה"ש 2. לעניין זה יצוין, כי מספר הכולל של הדירקטורים הזכאים להשתתף בישיבה מנטרל את הדירקטורים בעלי עניין האישי.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון						
		שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>14</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>13</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>12</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	100%	אסף טוכמאיר
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	100%	ברק רוזן
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	אורית לרר
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	אלדד אברהם
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	אברהם צובל
		ל.ר.	100%	100%	100%	100%	דרורית ווילנאי

<sup>12</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>13</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>14</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)		
לא נכון	נכון	
	v	12. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	v	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 0 ימים.
	v	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: 0 ימים.
		15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון		
	V	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	16.
		א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____	
		ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>	
V		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון		
		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
	V	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	



ועדת הביקורת

לא נכון	נכון	
	V	ב. יו"ר הדירקטוריון.
	V	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	V	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	V	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	V	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.
	V	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.
	V	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	V	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
	V	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	.23
	V	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	.24

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
		א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.	.25
		ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון : 2 דוח רבעון שני : 3 דוח רבעון שלישי : 2	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים		
לא נכון	נכון	
		דוח שנתי: 3
		<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון: 2</p> <p>דוח רבעון שני: 3</p> <p>דוח רבעון שלישי: 2</p> <p>דוח שנתי: 5</p>
	V	<p>26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____</p>
		<p>27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>
	V	<p>א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים		
לא נכון	נכון	
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).
	✓	ג. יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
	✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.

ועדת תגמול

לא נכון	נכון	
	<input checked="" type="checkbox"/>	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).
	<input checked="" type="checkbox"/>	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000.
		30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -
	<input checked="" type="checkbox"/>	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	<input checked="" type="checkbox"/>	ב. יו"ר הדירקטוריון.
	<input checked="" type="checkbox"/>	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	<input checked="" type="checkbox"/>	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.

ועדת תגמול

לא נכון	נכון		
	v	<p>ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.  <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
	v	<p>בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.</p>	.31
	v	<p>ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.                      אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –                      סוג העסקה שאושרה כאמור: _____                      מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____</p>	.32

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	V	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	V	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.  בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (א) מערכות מידע וסייבר; (ב) ניהול תזרים; (ג) ניהול פרויקטים (ד) סקר מעילות והונאות (ה) עבודת הממונה על תכנית האכיפה הפנימית בחברה (ו) בדיקת תגמול בעלי עניין ..
		35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>15</sup> ): 1000
	V	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	V	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

<sup>15</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
V		<p>37.</p> <p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול):</p> <p>ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, מעניקים לחברה שירותי ניהול (כ"א דרך חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות), בתפקיד יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בהתאמה.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בד"ן: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>
V		<p>38.</p> <p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>



עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: \_\_\_\_\_

יו"ר ועדת הביקורת: \_\_\_\_\_

יו"ר הדירקטוריון: \_\_\_\_\_

# חלק ו'

זוח שנתי בדבר  
אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח  
הכספי והגלוי



MIDTOWN תל אביב

ISRAELCANADA

## חלק ו'

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

## ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ

### דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לשנת 2024

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כלה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשוב ובקרות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי: מלאי, נדל"ן להשקעה, הכנסות והשקעות והלוואות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9(ב)(ד)(1)

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות").
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחות כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 במרץ 2025

---

ברק רוזן  
מנכ"ל החברה

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ניר בר בודגה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

24 במרץ 2025

ניר בר בודגה

סמנכ"ל כספים

# חלק ז'

דוחות כספיים  
של חברות כלולות מהותיות  
ישראל קנדה ראם פרויקטים  
בע"מ וורטיקל סיטי בע"מ



## ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2024



## ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2024

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח רואה חשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח או הפסד
5	דוחות על השינויים בהון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-23	ביאורים לדוחות הכספיים

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ורטיקל סיטי בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של ורטיקל סיטי בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

### ענייני מפתח בביקורת:

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לשנת 2024. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

כאמור בביאורים 2 ה', 4 ו-6 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נכס נדל"ן להשקעה בהקמה המוצג בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי הוגן של נכס הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של 1,018 מיליון ש"ח. בשנת 2024 נזקפה עלייה בשווי הוגן של נכס הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של 187 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 2 ה' לדוחות הכספיים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות אומדנים שחלקם סובייקטיביים בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר נערכו על ידם של שמאי מקרקעין חיצוניים. אומדנים אלה כוללים בעיקר את השווי למ"ר מבונה הראוי ביותר, עסקאות השוואה בנכסים דומים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים באומדנים האמורים לעיל, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 6.

קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדגש על סבירות שווי למ"ר מבונה ששימשו באמידתו, הם עניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

## נהלי הביקורת שבצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהערכת השווי של הנכס:

- (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
- (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכת שווי, שנערכה על ידי החברה באמצעות שמאים חיצוניים מטעמה.
- (3) הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריך השווי מטעם החברה.
- (4) בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכת השווי, בדגש על שווי למ"ר מבונה, עסקאות השוואה וגישת השמאות שנקטה;
- (5) סקירת הערכת שווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו;
- (6) תקשורת שוטפת מול השמאים מטעם החברה;
- (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.
- (8) הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה ולאומדנים ששימשו את מעריך השווי.

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 במרץ, 2025

### משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455  
פקס: +972 (73) 637 4455  
info-nazareth@deloitte.co.il

### משרד אילת

מרכז העירוני  
ת.ד. 538  
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676  
פקס: +972 (2) 637 1628  
info-eilat@deloitte.co.il

### משרד חיפה

מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: +972 (4) 860 7333  
פקס: +972 (2) 867 2528  
info-haifa@deloitte.co.il

### משרד ירושלים

קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888  
פקס: +972 (2) 537 4173  
info-jer@deloitte.co.il

### משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

### משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי  
הפנינה 8,  
רעננה

### משרד בית שמש

יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
746	52,867		<b>רכוש שוטף</b>
2,534	21,811	5	מזומנים ושווי מזומנים
583,887	651,934	6ב'	חייבים ויתרות חובה
587,167	726,612		מלאי מקרקעין
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
319	3,438		<b>רכוש לא שוטף</b>
743,899	1,018,198	6	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
744,218	1,021,636		נדל"ן להשקעה
			<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
1,331,385	1,748,248		<b>סה"כ נכסים</b>
813,600	791,404	7	<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,017	9,270		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
817,617	800,674		זכאים ויתרות זכות
			<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
407,071	457,713	8	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
24,548	107,815	9	הלוואות בעלים
431,619	565,528		מיסים נדחים
			<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
-	18,576		<b>הון</b>
15,798	150,381	8	הון מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג.
66,351	213,089		קרנות הון
82,149	382,046		יתרת רווח
1,331,385	1,748,248		<b>סה"כ הון</b>

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

24 במרץ, 2025

שגיא ניב- מנכ"ל

ברק רוזן - דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על הרווח או הפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(398)	(165)	
(54,495)	187,248	6
(54,893)	187,083	
605	3,489	10
(54,288)	190,572	
12,481	(43,834)	9
(41,807)	146,738	

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות  
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
**רווח (הפסד) תפעולי**

הכנסות מימון  
**רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה**

(הוצאות) הכנסות מיסים על ההכנסה

**רווח (הפסד) לשנה**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון**

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עודפים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרנות הון</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
116,578	108,158	8,420	(*) -	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
7,378	-	7,378	-	קרן הון בגין הטבת בעלים, נטו ממס
(41,807)	(41,807)	-	-	הפסד לשנה
<u>82,149</u>	<u>66,351</u>	<u>15,798</u>	<u>(*) -</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
134,583	-	134,583	-	קרן הון בגין הטבת בעלים, נטו ממס
18,576	-	-	18,576	הנפקת הון מניות
<u>146,738</u>	<u>146,738</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח לשנה
<u>382,046</u>	<u>213,089</u>	<u>150,381</u>	<u>18,576</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(41,807)	146,738
----------	---------

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה**  
רווח (הפסד) לשנה

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:**

54,495	(187,248)
--------	-----------

**התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:**  
רווח) הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

54,495	(187,248)
--------	-----------

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:**  
(עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
(עלייה) במלאי מקרקעין  
(ירידה) עלייה בספקים ונותני שירות  
מסים נדחים, נטו

(1,433)	(19,277)
(*) (5,706)	(52,701)
3,800	(1,251)
(12,504)	43,067

(15,843)	(30,162)
----------	----------

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה**

(3,155)	(70,672)
---------	----------

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה:**

(319)	(3,118)
(*) (80,113)	(67,423)
(80,432)	(70,541)

תשלום מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן  
השקעות בנדל"ן להשקעה  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה:**

(27,632)	(15,869)
-	18,576
110,216	190,627
82,584	193,334

אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי  
הנפקת מניות, נטו  
קבלת הלוואה מבעלי מניות  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה**

**(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים**

(1,003)	52,121
---------	--------

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

1,749	746
-------	-----

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

746	52,867
-----	--------

(\*) סווג מחדש

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,760	49,592
315	-
44	1,430
-	8

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית  
מסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית  
מסים על ההכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



**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 היו 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 במרכז 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 6 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. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS<sup>®</sup> Accounting Standards):**

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB<sup>®</sup>). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

**ב. תקופת המחזור התפעולי ומתכונת הצגת הדוח על המצב הכספי:**

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה בין 3-5 שנים כמקובל בענף בו החברה פועלת. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

**ג. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:**

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

**ד. מזומנים ושווה מזומנים:**

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

**ה. 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 הונות, 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 בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) :

ה. נדל"ן להשקעה (המשך):

בסעיף "עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה" או בסעיף "ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הוגן ממימוש".

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.

ו. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי מקרקעין) אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

ז. מלאי מקרקעין:

מלאי מקרקעין כולל מקרקעין, 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 להוון כאמור בביאור 2'. 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.

החברה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר צפוי להתקבל היתר חפירה ודיפון ו/או היתר בניה תוך 12 חודשים מתום תקופת הדוח.

ח. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה:

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

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) :

ט. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

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

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי.

נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

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 הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

י. סיווג ריבית ששולמה בדוח תזרים מזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים.

## ורטיקל סיטי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

### **תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות**

- תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפות או כלא שוטפות אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו.

לא קיימת השפעה מיישום התקן בדוחותיה הכספיים של החברה.

## ורטיקל סיטי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

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

**תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

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

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

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

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

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

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

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

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

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

## ורטיקל סיטי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

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

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי) (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 ייושמו בו זמנית או שיושמו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים. ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight).

### שיפורים שנתיים לתקני IFRS חשבונאיים (כרך 11):

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

- תיקוני ניסוח מצומצמים בהיקפם ל- IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים", IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- 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 - גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

#### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2 הנדל"ן להשקעה של החברה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכת שווי המבוצעת אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי החברה בסביבה הקרובה.

כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 4 - גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך):

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת נדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של החברה.

הערך בספרים של נכס הנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הסתכמו לסך של כ- 1,018 מיליוני ש"ח וכ- 744 מיליוני ש"ח בהתאמה.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	
993	17,912	הוצאות מראש <sup>(1)</sup>
924	1,889	מוסדות
568	1,940	הכנסות לקבל
49	70	אחר
<u>2,534</u>	<u>21,811</u>	

<sup>(1)</sup> נובע מהתקשרות בהסכם שיווק לפיו חברת ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ המחזיקה בחברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ בשיעור של כ-55.9% (להלן: "ישראל קנדה") תשווק לחברה יחידות משרדים בפרויקט ובתמורה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 3% ממחיר היחידה לפני מע"מ.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בסעיף נדל"ן להשקעה:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,262,070	743,899	יתרה ליום 1 בינואר
43,132	38,984	היוון עלויות
63,261	48,067	היוון עלויות מימון
(54,495)	187,248	התאמות שווי הוגן
(570,069)	-	מעבר למלאי
<u>743,899</u>	<u>1,018,198</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. פרטים נוספים:

ביום 19 באוגוסט 2021, קיבלה החברה הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור 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", "המוכרות") 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"). החברה התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

תמורת רכישת זכויות החכירה שילמה החברה 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, השלימה הרוכשת את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית שהועמדה לחברה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה הבנקאית ראה באור 7.

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 להן 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.

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.



**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

**ב. פרטים נוספים (המשך) :**

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, במהלך שנת 2024 רשמה החברה עליית ערך של כ-187 מיליון ש"ח, עליית הערך נבעה בעיקר משווי הזכויות שאושרו להפקדה וזאת לאחר ניכוי היטלי פיתוח, היטלי השבחה ומקדמי זמן וסיכון נאותים בהתאם לקביעת השמאי החיצוני. (בשנת 2023 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-54 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מעלויות מימון שהווננו לנכס, מירידת ערך ברכיב השווי של הדיור להשכרה ומגידול בעלויות הבניה שקוזזו חלקית מעליית שווי מ"ר מבונה של משרדים).

החברה חתמה על מזכרי הבנות לעסקת פינוי בינוי עם הבעלים ברחוב תעש 1-3 ברמת גן (אשר שטחם גובל בשטח הפרויקט "ורטיקל"). מזכרי הבנות אלו יהוו בסיס להסכמי קומביניציה 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. במהלך תקופת הדוח, נחתם הסכם קומביניציה עם בעלי הזכויות ברחוב תעש 1.

לאור חתימה על חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים במהלך שנת 2023 (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.

בתחילת שנת 2023 החלה להתקשר בבקשות רכישה והסכמי מכר למכירת חלק מהקומות באחד מבנייני המשרדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה מכרה כ-25 אלפי מ"ר משרדים בסך כולל של כ-796 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך) :

ג. נכס הנמדד בדוחות על המצב הכספי בשווי הוגן:

טוח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	תיאור המכשיר הנמדד
<b>נדל"ן להשקעה:</b>				
<b>קרקע בישראל:</b>				
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	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	1,018,198	ורטיקל סיטי בע"מ

טוח (ממוצע משוקלל)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	תיאור המכשיר הנמדד
<b>נדל"ן להשקעה:</b>				
<b>קרקע בישראל:</b>				
תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר מלונאות: 10,000 ש"ח למ"ר מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,400 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח): 6,200 ש"ח למ"ר	מחיר למ"ר מבונה	שיטת ההשוואה	743,899	ורטיקל סיטי בע"מ

(\*) לשווי התווסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 7 - הלוואות מתאגידים בנקאיים**

ביום 11 בנובמבר 2021 נטלה החברה הלוואה (להלן גם: "הלוואה"), 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 ערביות, שנדרשו בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-95 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% (מנובמבר 2024 פריים+0.4%).
- (4) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. כמו כן בעלי המניות בחברה נתנו לבנק ערביות בהתאם לחלקם בחברה.

בחודש נובמבר 2024 הוארך מועד פירעון יתרת ההלוואה בסך של כ-791 מיליון ש"ח בשנה נוספת עד נובמבר 2025 בשיעור ריבית של פריים+0.4%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההלוואה הינה כ-791 מיליון ש"ח.

- כמו כן ישראל קנדה הסכימה כי על ההלוואה יחולו אמות מידה פיננסיות, אשר ייבדקו מדי רבעון, המפורטות להלן:
- (1) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-17%;
  - (2) שיעור הון עצמי למאזן סולו - שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן בדוחות הכספיים סולו לא יפחת מ-30%;
  - (3) שיעור הון עצמי למאזן מאוחד - שיעור ההון העצמי מסך המאזן המאוחד לא יפחת בכל עת מ-22%;
  - (4) סכום הון עצמי - ההון העצמי בדוחות הכספיים סולו לא יפחת בכל עת מסכום של 475 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ישראל קנדה עומדת באמות מידה פיננסיות המפורטות לעיל.

**ביאור 8 - הלוואות בעלים**  
**א. הרכב:**

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
301,202	265,920
105,869	87,454
-	104,339
<u>407,071</u>	<u>457,713</u>

- פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (1)  
ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (2)  
כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (3)

- (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").

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 8 - הלוואות בעלים (המשך):**

**ב. פרטים נוספים:**

במסגרת הבנות בין בעלי המניות בחברה הוסכם על העמדת הלוואות בעלים (בן באופן ישיר בן באמצעות בעלי השליטה בהן) בשיעור חלקן היחסי בחברה (היינו 74% ו-26%, בהתאמה). הלוואות הבעלים נשאה עד לתום שנת 2023 ריבית שנתית בשיעור של פריים+2.5% והן יפרעו מהעודפים הפנויים בפרויקט.

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 בהלוואות 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.

ביום 25 ביוני 2024, התקיימו כל התנאים המתלים לעסקה ובהתאם הוקצו 24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לכלל וביום 27 ביוני 2024 התקבלה מלוא התמורה.

לאחר כניסת כלל כבעלת מניות בחברה 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 להלוואות בעלים ע"י מעריך שווי חיצוני ביום 30 בספטמבר 2024, שיעור הריבית להלוואות שניתנו לתקופה של 7.25 שנים עומד על כ-10.43%. (בשנת 2023 -10.67%)

**ביאור 9 - מיסים על ההכנסה**

**א. חוקי המס החלים על החברה:**

שיעור מס הכנסה החל על החברה הינו 23%.

**ב. שומות סופיות:**

לחברה טרם הוצאו שומות הנחשבות כסופיות ממועד היווסדה.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 9 - מיסים על ההכנסה (המשך) :

ג. יתרות מיסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הוכר ישירות בהון	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(53,060)	-	(43,067)	(9,993)
(9,836)	-	-	(9,836)
(44,919)	(40,200)	-	(4,719)
<u>(107,815)</u>	<u>(40,200)</u>	<u>(43,067)</u>	<u>(24,548)</u>

הפרשים זמניים:

נדל"ן להשקעה

מלאי

הלוואות בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	מיון	הוכר ישירות בהון	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(9,993)	9,836	-	12,534	(32,363)
(9,836)	(9,836)	-	-	-
(4,719)	-	(2,204)	-	(2,515)
-	-	-	(30)	30
<u>(24,548)</u>	<u>-</u>	<u>(2,204)</u>	<u>12,504</u>	<u>(34,848)</u>

הפרשים זמניים:

נדל"ן להשקעה

מלאי

הלוואות בעלים

הפסדים לצרכי מס שלא  
נוצלו

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,548	107,815
<u>24,548</u>	<u>107,815</u>

התחייבויות מסים נדחים

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 9 - מיסים על ההכנסה (המשך) :

ד. מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(12,533)	43,067
52	-
-	767
<u>(12,481)</u>	<u>43,834</u>

**מיסים נדחים**

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

**מיסים שוטפים**

הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים סה"כ

ה. **מיסים נדחים**

מיסים נדחים הוכרו בגין הפרש בין השווי ההוגן של נדלן להשקעה בדוח הכספי לבין עלותו לצרכי מס ובגין קרן הון בגין הטבת בעלים.

ביאור 10 - הכנסות מימון

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,516	49,769
35,594	34,797
(605)	(3,489)
875	1,073
<u>86,380</u>	<u>82,150</u>
<u>(86,985)</u>	<u>(85,639)</u>
<u>(605)</u>	<u>(3,489)</u>

ריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים  
הוצאות מימון בגין הלוואות בעלים  
(הכנסות) ריבית מפקדון  
עמלות בנק ואחרים  
סה"כ

בניכוי עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים

הכנסות מימון, נטו

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים :

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
746	52,867
1,610	19,922
319	3,438
<u>2,675</u>	<u>76,227</u>
813,600	791,404
3,994	8,488
407,071	457,713
<u>1,224,665</u>	<u>1,257,605</u>

**נכסים פיננסיים:**

מזומנים ושווי מזומנים  
חייבים ויתרות חובה  
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה  
סה"כ

**התחייבויות פיננסיות:**

**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

אשראי מתאגידים בנקאיים  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות בעלים

ב. מדיניות ניהול ההון:

החברה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי החברה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב נטו, הכולל את ההלוואות המתוארות בביאורים 7 ו-8 בניכוי מזומנים ושווי מזומנים וההון הכולל יתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון.

ג. סיכונים שוק:

**סיכון ריבית:**

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שנוטלת הלוואות בשיעורי ריבית קבועה ומשתנה.

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
813,600	791,404
<u>813,600</u>	<u>791,404</u>

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה (פריים+0.4%)

בהנחה ששיעור ריבית הפריים יגדל ב-1% ושאר הפרמטרים יישארו קבועים, רווח החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 יקטן בכ-8 מיליון ש"ח ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 בכ-8 מיליון ש"ח (בהתעלם השפעת היוון מימון למלאי ובהתעלם מהשפעת מס).

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך) :**

**ד. סיכון נזילות וגרעון בהון החוזר:**

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הון חוזר שלילי של כ-74,062 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה באותו תאריך בסך של כ-48,446 אלפי ש"ח.

ההון החוזר השלילי נובע מהעובדה שהנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ-1,018 מיליוני ש"ח, מסווג בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים, אולם ההלוואות שממנות את הנדל"ן להשקעה האמור מסווגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות, וזאת בהתאם לתנאיהם החוזיים.

צרכי המזומנים השוטפים של החברה כוללים בעיקר תשלומי ריבית בגין האשראי שנטלה בסך של כ-791 מיליון ש"ח ועלויות לקידום תכנון הפרויקט. בעלי המניות של החברה התחייבו כי ישאו, כל אחד על פי שיעור חלקו היחסי באחזקות בחברה, בכל ההוצאות והעלויות הדרושות לחברה לשם מימון פעילותה השוטפת. לפיכך להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון קיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפו של הסכם המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם תאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואה נכון למועד הדוח.

**ה. שינויים בהתחייבויות הנבעות מפעולות מימון:**

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	שינויים אחרים אלפי ש"ח	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח
791,404	(6,326)	(15,869)	813,599
457,713	(139,986)	190,629	407,071
<u>1,249,117</u>	<u>(146,312)</u>	<u>174,759</u>	<u>1,220,670</u>

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
הלוואות בעלים

**ביאור 12 - הון מניות**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
<u>1,000</u>	<u>10,000</u>	<u>1,324</u>	<u>10,000</u>

מניות רגילות בנות

0.01 שקל חדש ערך נקוב

**ביאור 13 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

במהלך חודש פברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, החברה חתמה על הסכם עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "הקבלן") לעבודות חפירה, דיפון וביסוס בלבד במגרש הציבורי (בתחום רח' בגין). הקבלן אחראי להקמה של חניון תת קרקעי בן שישה מפלסים, במתווה תכנון- ביצוע באחריות הקבלן. העבודות להקמת החניון כוללות עבודות חפירה, דיפון, ביסוס, עבודות שלד חניון, עבודות מערכות וכל עבודות הגמר עד להשלמה מלאה של החניון ברמת מוכנות להפעלה, בתמורה לסך כולל של כ-390 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן.



**ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2024**

**תוכן העניינים**

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים המאוחדים
	<u>דוחות כספיים</u>
4	דוחות מעל המצב הכספי מאוחדים
6	דוחות רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
9	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
11	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת דוחות רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה וחברות מאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### הכרה בהכנסה

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי להקמה ומכירה של דירות מגורים. כפי שמתואר בביאורים 2 (ה) ו-3 (ז) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת החברה את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון: עלות הקרקע, היטלים ועלויות אש"א. על מנת לחשב את שיעור ההתקדמות החברה מעריכה את העלות הצפויה להשלמת הפרויקטים.

לשינוי באומדן שיעור ההשלמה, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת הדירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.



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

### **מדוע העניין נקבע כעניין מפתח ביקורת**

הביקורת שלנו ביחס למדידת ההכנסות בדוחות הכספיים מבוססת על תחשיבים אריתמטיים ועל הערכת ההנהלה בדבר קצב התקדמות הביצוע בפרויקט והעלויות הצפויות להשלמת הפרויקט. לפיכך זיהינו את עניין זה כעניין מפתח בביקורת.

### **המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת**

- להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו :
- בחנו כי המדיניות החשבונאית למדידת ההכנסות עולה בקנה אחד עם כללי החשבונאות החלים על החברה.
  - דגמנו חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
  - בחנו את סבירות שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ובקרה שוטפים בשינויים המתאימים.
  - בחנו באופן מדגמי תחשיבים ונתונים ששימשו לצורך חישוב שיעור ההשלמה ומדידת ההכנסות של ההנהלה.
  - דגמנו חוזים עם קבלנים בקשר למדידת אומדן העלויות בפרויקטים.

סומך חייקין  
רואי חשבון

23 במרס 2025

2023	2024	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
33,026	<b>110,734</b>		<b>נכסים שוטפים</b>
109,702	<b>177,780</b>	4	מזומנים ושווי מזומנים
332,029	<b>362,988</b>	5	מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות
58,033	<b>57,606</b>	6	לקוחות ונכסים בגין חוזים
25,000	-		חייבים ויתרות חובה
<u>2,528,224</u>	<u><b>2,508,167</b></u>	7	נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן
<u>3,086,014</u>	<u><b>3,217,275</b></u>		מלאי בניינים למכירה
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
14,900	<b>4,471</b>	8	יתרות חובה לזמן ארוך
2,806	<b>2,020</b>	9	רכוש קבוע
94,482	<b>104,551</b>	10	נדל"ן להשקעה
2,130	<b>1,165</b>		נכסי זכות שימוש
11,941	-	11	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>24,959</u>	<u>-</u>	11	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
<u>151,218</u>	<u><b>112,207</b></u>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<u><u>3,237,232</u></u>	<u><u><b>3,329,482</b></u></u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר (המשך)

2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,898,448	<b>1,811,144</b>	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
21,806	<b>31,399</b>	23	אשראי מצדדים קשורים
60,098	<b>59,701</b>		ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים אחרים
63,099	<b>108,105</b>	13	זכאים אחרים
114,550	<b>29,157</b>		התחייבויות למתן שירותי בניה
1,971	<b>4,815</b>	20	התחייבויות מסים שוטפים
350,070	<b>336,325</b>		מקדמות מרוכשים
244	<b>30,244</b>		מקדמות מרוכשי מקרקעין ונדל"ן להשקעה
1,590	<b>828</b>	21	הפרשות
<b>2,511,876</b>	<b>2,411,718</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
134,220	<b>128,584</b>	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
100	<b>100</b>		הטבות לעובדים
674	<b>341</b>		התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה
57,042	<b>57,295</b>	20	התחייבויות מסים נדחים
192,036	<b>186,320</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות לפני הלוואות מבעלי מניות</b>
282,571	<b>188,400</b>		הלוואות מבעלי מניות
474,607	<b>374,720</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>2,986,483</b>	<b>2,786,438</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		14	<b>הון</b>
*	*		הון מניות
250,749	<b>433,324</b>		יתרת עודפים
-	<b>109,720</b>		זכויות שאינן מקנות שליטה
250,749	<b>543,044</b>		<b>סה"כ הון</b>
<b>3,237,232</b>	<b>3,329,482</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

רונית כהן ניסן  
סמנכ"לית כספים

רז עודד  
יו"ר דירקטוריון משותף

ברק רוזן  
יו"ר דירקטוריון משותף

תאריך אישור הדוחות כספיים: 23 במרס 2025

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
				<b>הכנסות</b>
474,324	1,107,405	<b>841,662</b>	15	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
95,000	509,378	<b>(36,500)</b>		הכנסות ממכירת קרקעות
569,324	1,616,783	<b>805,162</b>		
				<b>עלויות והוצאות</b>
413,118	908,942	<b>670,557</b>	16	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
26,152	509,378	-		עלויות ממכירת קרקעות
130,054	198,463	<b>134,605</b>		
(15,876)	(23,831)	<b>(21,048)</b>		<b>רווח גולמי</b>
(22,173)	(25,687)	<b>(24,343)</b>	17	הוצאות הנהלה וכלליות
7,560	9,327	<b>4,999</b>	10	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(211)	(1,708)	<b>(295)</b>		חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(528)	1,181	<b>26,821</b>	18	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
98,826	157,745	<b>120,739</b>		<b>רווח תפעולי</b>
9,579	15,441	<b>8,945</b>		הכנסות מימון
(38,153)	(57,307)	<b>(79,305)</b>		הוצאות מימון
(28,574)	(41,866)	<b>(70,360)</b>	19	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
70,252	115,879	<b>50,379</b>		<b>רווח לאחר מימון</b>
70,252	115,879	<b>50,379</b>		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
(20,994)	(29,569)	<b>(15,145)</b>	20	מסים על הכנסה
49,258	86,310	<b>35,234</b>		<b>רווח לשנה</b>
-	-	<b>(2,279)</b>		הפסד לשנה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
49,258	86,310	<b>37,513</b>		רווח לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה
49,258	86,310	<b>35,234</b>		<b>רווח לשנה</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2024	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,258	86,310	35,234
-	-	-
<u>49,258</u>	<u>86,310</u>	<u>35,234</u>

רווח לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח  
והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	יתרת	
			עודפים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
250,749	-	250,749	250,749	-
35,234	(2,279)	37,513	37,513	-
257,061	111,999	145,062	145,062	-
543,044	109,720	433,324	433,324	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח (הפסד) לשנה

עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון

הנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות

שאינן

מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

סך הכל הון	יתרת עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
115,181	115,181	-
49,258	49,258	-
164,439	164,439	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
49,258	86,310	35,234	רווח לשנה
			התאמות:
945	944	808	פחת והפחתות
28,549	41,866	70,360	הוצאות מימון, נטו
(7,605)	(9,327)	(4,999)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
211	1,708	295	חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(34)	(1,743)	(26,821)	הכנסות אחרות, נטו
20,994	29,569	15,145	מיסים על הכנסה, נטו
92,318	149,327	90,022	
			<b>קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים</b>
(71,689)	(284,432)	7,155	גידול (קיטון) בספקים וזכאים
19,995	(37,328)	7,453	שינוי בהפרשות
181	(310)	(762)	שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך
(356)	-	-	מס הכנסה ששולם, נטו
(28,121)	7,722	(12,059)	
396,847	(131,265)	110,386	שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות) נטו ממקדמות מלקוחות (*)
			<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)</b>
409,175	(296,286)	202,195	
(20,419)	(17,073)	(83,272)	רכישה והשקעה בקרקעות (*)
388,756	(313,359)	118,923	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
1,667	9,961	7,432	ריבית שהתקבלה
-	13,345	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
-	(8,937)	(5,070)	השקעה בנדל"ן בהקמה
		29,441	מימוש השקעה בחברה כלולה
32	-	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
(357)	(47)	(22)	השקעה ברכוש קבוע
(344,793)	478,326	(68,078)	שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
-	-	13,261	פרעון הלוואות מאחרים
		(2,253)	מתן הלוואות לאחרים
-	-	25,113	פרעון הלוואות מחברה כלולה
-	(670)	(661)	מתן הלוואות לחברה כלולה
(343,451)	491,978	(837)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>

(\*) רכישה והשקעה בקרקעות ותשלומים וביצוע עבודות עבור בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מוצגים במסגרת מלאי בניינים למכירה. לפרטים נוספים בדבר רכישת קרקעות בתקופת הדוח ראה באור 24 להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוח על תזרים מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(8,691)	(109,909)	(87,304)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
20,000	11,875	-	אשראי ז"ק מבנקים ואחרים
-	(11,875)	(102,006)	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
-	60,000	58,000	פרעון הלוואות מצדדים קשורים
(11,000)	(5,500)	(65,000)	קבלת הלוואות ז"א
(70,212)	(123,168)	(101,130)	פרעון הלוואות ז"א
-	-	257,062	ריבית ששולמה
			תמורה מהנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(69,903)</u>	<u>(178,577)</u>	<u>(40,378)</u>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
(24,598)	42	77,708	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
57,582	32,984	33,026	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<u>32,984</u>	<u>33,026</u>	<u>110,734</u>	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

(\*) להרחבה ראה באור 1ה להלן.

עסקאות השקעה ועסקאות מימון שאינן מחייבות את השימוש במזומנים ושווי מזומנים :  
תנועה נטו בהתחייבות למתן שירותי בניה לבעלי זכויות במקרקעין בפרויקטים בסך של כ-61 מיליוני ש"ח.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי**

**א. הישות המדווחת**

ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 26 בינואר 2020 וכתובתה הרשמית היא שדרות שאול המלך 35, תל אביב ומוחזקת בחלקי שווים על ידי א.ר. ראם מגורים בע"מ ("ראם מגורים") ועל ידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה"), בשרשור, באמצעות חברת ג.ז. מדף 20 בע"מ שהינה חברה בת בבעלות מלאה של ישראל קנדה. החל מיום 15 ביולי 2020 החברה החזיקה 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. ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה איי סי אר עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיעה"), בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה איי סי אר למשקיעה מניות אשר תהווה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר. ביום 30 בספטמבר 2024 העסקה השולמה והחל ממועד זה החברה מחזיקה ב-85% מהון המניות של איי סי אר (למידע נוסף ראה באור 1 להלן).

**ב. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ.
- (2) החברה המוחזקת - איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן- החברה המוחזקת או אי סי אר).
- (3) הקבוצה - איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
- (3) בעלי המניות בחברה - א.ר. ראם מגורים בע"מ וישראל קנדה (ט.ר) בע"מ.
- (4) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (5) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

**ג. שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה**

**1. שינוי בסביבת הריבית**

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 הקבוצה.

**2. חשיפה למדד תשומות הבניה**

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

**ד. מלחמת "חרבות ברזל"**

מבחינת השפעת המלחמה על החברות הקבוצה, בימיה הראשונים של המלחמה מספר אתרי בניה נסגרו, אך נכון למועד דוח זה כלל האתרים חזרו לפעילות מלאה. להערכת חברות הקבוצה, נכון למועד דוח זה, סגירת האתרים בתחילת ימי המלחמה לא פגעו באופן מהותי בלוחות הזמנים לסיום הפרויקטים ואין בהם כדי להגדיל באופן מהותי את העלויות הצפויות ביחס לאותם פרויקטים. המצב הבטחוני גרם לקושי בהתקשרות עם קבלני בניה בפרויקטים בתכנון ולייקור משמעותי בעלויות הקמת הפרויקטים בין היתר בשל מחסור בכוח אדם בענף והן בשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים פלשתינים והן בשל עזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות על רקע המלחמה. ככל שתתארך המלחמה היא צפויה להחמיר את עוצמת החשיפה והשפעותיה, ויתארך משך ההתאוששות של המשק עד ליציאה מן המשבר באופן אשר עלול להביא לפגיעה בפעילות החברה, בעיקר פרויקטים בתכנון, לרבות פגיעה אפשרית בקצב קידום והרווחיות הצפויה מהם.

**באור 1 - כללי (המשך)**

**ה. עסקת כלל**

ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה איי סי אר עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיעה"), בהסכם השקעה בו תקצה איי סי אר למשקיעה מניות אשר תהווה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר, וזאת כנגד השקעה של כ- 258 מיליון ש"ח המשקף שווי לאיי סי אר (אחרי הכסף) של כ- 1.718 מיליארד ש"ח. להלן עיקרי מערך ההסכמים:

**הסכם ההשקעה באיי סי אר -** הסכם ההשקעה כולל סעיפים מקובלים ביחס לשיפוי בגין המצגים שניתנו על ידי איי סי אר. כמו כן הוסכם, כי תמורת ההשקעה תשמש גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו לאיי סי אר. במועד ההשלמה חתמה החברה על ויתור טענות כלפי איי סי אר שעילתן קודמת למועד החתימה על הסכם ההשקעה למעט ביחס להלוואות הבעלים ולמעט תשלומים מכוח הסכמים קיימים לרבות הסכמי ניהול והסכמי שיווק.

**הסכם בעלי המניות של איי סי אר -** איי סי אר, החברה והמשקיעה התקשרו בהסכם בעלי מניות אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה ("הסכם בעלי המניות") וכולל 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 איי סי אר; (3) מגבלות מקובלות על העברת מניות איי סי אר וכן מגבלות על העברת מניות על ידי בעלי המניות באיי סי אר לרבות תקופת חסימה של שנתיים להעברה של מניות איי סי אר, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למשקיעה, זכות גרירה לחברה וכדומה.

במסגרת הסכם בעלי המניות התחייבו, איי סי אר, החברה ובעלי המניות בחברה 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 איי סי אר למעט פרויקטי התחדשות עירונית קיימים ולמעט ביחס לפרוייקטי התחדשות עירונית בעיר תל אביב יפו (שביחס אליהם לא תחול כל מגבלה ובעלי המניות בחברה לרבות איי סי אר תהיינה רשאיות לפעול ללא מגבלה); (2) כי אם וככל שיהיה אירוע IPO (כהגדרת המונח בהסכם) הוא יבוצע באיי סי אר ולא בחברה.

לעניין זה יצוין, כי בעלי המניות התקשרו בהסכם בעלי מניות חדש המעגן את ההתחייבויות כתוצאה מעסקת ההשקעה כמפורט לעיל.

ביום 30 בספטמבר 2024 העסקה הושלמה ובאותו המועד הוקצו למשקיעה 15,631,084 מניות רגילות אשר מהוות 15% מהון המניות המונפק של איי סי אר (מיד לאחר ההקצאה), בדילול מלא וכן נחתמו הסכמי בעלי המניות כאמור לעיל. ביום 6 באוקטובר 2024 התקבל סכום ההשקעה בסך של כ-258 מיליוני ש"ח.

**1. מכירת פעילות ומימוש נכסים שהושלמו**

- (1) בחודש אוקטובר 2021 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי בהסכם מותנה בתנאי מתלה למכירת מלוא אחזקותיה של איי סי אר בקרקע "ריבירה" באשדוד בתמורה לסך של כ-95 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה השלמה בחודש מרץ 2022.
- (2) לפרטים נוספים אודות מכירת של 50% מזכויות איי סי אר במקרקעין הידועים כמגרשים 23-26 ברמת השרון ראה גם ביאור 24 טז'.
- (3) בחודש פברואר 2024, חתמה איי סי אר על הסכם למכירת אחזקותיה בחברת איי סי אר ראם הירקון בע"מ להרחבה ראה באור 24 י'.
- (4) בחודש נובמבר 2024, חתמה איי סי אר על הסכם למכירת קרקע הגבעה הצרפתית שבירושלים. להרחבה ראה ביאור 24 ב'.
- (5) ביום 10 בפברואר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, נחתם הסכם למכירת המקרקעין ברחוב שלמה בתל אביב. להרחבה ראה באור 25 א.

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards, להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרס 2025.

### ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של איי סי אר, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת איי סי אר.

### ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים:

- \* נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- \* מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
- \* נכסי, התחייבות מסים נדחים;
- \* הפרשות;
- \* התחייבויות בגין הטבות לעובדים;
- \* השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות;

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו, ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

### ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של איי סי אר, בהתייחס לייזום בניה, הינו שנתיים עד ארבע שנים.

### ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

#### שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

**ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בבאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלמות אפשריות	הפנייה
בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין ומלאי דירות	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי קרקעות בלתי שוטף ומלאי דירות. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. שווי מימוש נטו של קרקעות מתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי גישת ההשוואה.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך	ראה גם באור 7 בדבר מלאי דירות.
קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים	בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	ראה באור 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
עלויות צפויות בגין חוזה וקביעת שיעור ההשלמה	הקבוצה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים וזאת לצורך אמידת שיעור ההשלמה שנקבע על בסיס שיטה המבוססת על תשומות שהושקעו ביחס לאומדן סך התשומות שיושקעו בפרויקט, שיעור זה משמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד.	ראה באור 15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
קיומו של רכיב מימון משמעותי	לצורך ההערכה האם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו היא מעבירה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן את הפרש, ואת הסיבות להפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.	גידול או קיטון בסכומי הכנסות מחוזים עם לקוחות ובסכומי הכנסות או הוצאות מימון שיוכרו.	ראה ביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים ובאור 15, בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 10, בדבר נדל"ן להשקעה.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

**ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- באור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.
- באור 10, בדבר נדל"ן להשקעה.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

**ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות**

- **תיקונים ל- IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים ו- IFRS 7 מכשירים פיננסיים גילויים: הסדרי מימון ספקים**

התיקון כולל דרישות גילוי חדשות אודות הסדרי מימון ספקים, שיאפשרו למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את ההשפעה של הסדרים אלו על ההתחייבויות ותזרימי המזומנים של הישות, כמו גם חשיפתה לסיכון נזילות. לדוגמה: א. תנאי תשלום והגבלות הנובעים מהסדרים אלו; ב. מידע כמותי נכון לתחילת וסוף תקופת הדיווח אודות יתרונות הקשורות להסדרים אלו, וכן שינויים שאינם במזומן ביתרות אלו; ג. האופן בו הסדרים אלו משפיעים על ניהול סיכון הנזילות של הישות וחשיפתה לריכוזי סיכון נזילות.

התיקונים יושמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 ללא יישום דרישות הגילוי מתוקף התיקון ל- IAS 7 לגבי מספרי ההשוואה. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

התיקון מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון, 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 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 יושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. התיקון יושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.



### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

#### א. בסיס האיחוד

##### (1) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות והינן בבעלות מלאה על ידי הקבוצה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות תואמת למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

##### (2) פעילויות משותפות

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

#### ב. מכשירים פיננסיים

##### (1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

תיק הנכסים הפיננסיים של הקבוצה כולל: מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים, לקוחות ונכסים בגין חוזה ויתרות חוזה לזמן ארוך המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפים תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי ובהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת בשיטת הריבית האפקטיבית. כמו כן לקבוצה זכות לקבלת תשלום מותנה ממכירת דירות אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד. (ראו באורים 4,5,6,8). הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר. הקבוצה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית ואת ההלוואות לבעלי קרקעות בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

##### (2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים. ראה באורים 12,13.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

במדידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקרות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, הקבוצה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

##### (3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

#### ג. נדל"ן להשקעה

נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כוללים בעיקר קרקעות בשלב התכנון וקרקעות בשלבי פיתוח שונים.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

#### ד. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

בקבוצה קיימים מלאי מקרקעין ומלאי דירות למגורים. מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים.

#### מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות.

#### דירות למגורים

עלות מלאי דירות למגורים בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

#### אופן הקצאת עלויות למלאי דירות למגורים :

- הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:
- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
  - עלות הקרקע (לרבות אגרות, הוצאות פיתוח, היטלים ומימון שהוון) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.
  - יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם למחיר המכירה של דירה שנקבע על בסיס הערכה ראשונית ביחס לסך מחירי המכירה של הדירות בפרויקט בכללותו.

#### ה. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

**בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.**

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

#### 1. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות.

#### (1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

#### (2) הפרשה לבדק/אחריות

הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות מחושבת בהתבסס על ניסיון העבר. ההפרשה נוקפת לדוח רווח והפסד בשנים בהן צפויות הוצאות התיקונים שבגינן נוצרה ההפרשה בהתאם למנגנון אשר נקבע על בסיס ניסיון העבר. לגבי יתר הפרויקטים, נרשמות הפרשות ספציפיות בגין העבודות השונות עד כמה שהפרשות אלו נדרשות.

#### (3) היטל השבחה

במקרים בהם לקבוצה קיימת מחויבות לתשלום היטל השבחה, הקבוצה אומדת את ההפרשה כאומדן הטוב ביותר של הסכום שהיא הייתה נדרשת לשלם לטובת סילוק המחויבות בסוף תקופת הדיווח.

#### 2. הכנסות

תחום הפעילות העיקרי של הקבוצה הוא נדל"ן יזמי בישראל.

במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

#### קביעת מחיר העסקה

בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

#### תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

#### קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בחוזה המכר בהם מתקשרת הקבוצה, התמורה מהלקוחות מתקבלת כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

#### תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח.

בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שוויים ההוגן של שירותי הבניה במועד ההתקשרות בהסכם.

### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

#### ז. הכנסות (המשך)

##### קיום מחויבויות ביצוע והכרה בהכנסה

הקבוצה מעבירה שליטה בדירות למגורים לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת חוזים אלו, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר לקבוצה נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

##### מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

#### (1) הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

#### (2) עלויות חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזהות ועלויות עקיפות משותפות שניתן לייחס במישרין לחוזה. עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות סוכנים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה בגין החוזה המתייחס. עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

#### (3) אחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. לצורך ההערכה האם המחויבות של הקבוצה לבדק ולאחריות היא שירות מובחן הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע במסגרת חוזה האחריות. במסגרת חוזים של מכירת דירות למגורים הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים.

#### (4) נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס בגין חוזה – הכנסות לקבל, משקף את הזכות של הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי חוזה – הכנסות לקבל מסווגים ללקוחות או חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות. התחייבות בגין חוזה – מקדמות, מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח עבורם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

#### ח. הכנסות והוצאות מימון

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם העלויות ששולמו לצורך הקמת הנכס הכשיר במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה או פעילות שוטפת בהתאם לסיווג הנכס.

לפרטים נוספים בדבר הוצאות מימון של הקבוצה, ראה ביאור 19.

#### ט. הוצאת מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

##### מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

##### קזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

##### מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

##### קזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

#### י. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון. לפרטים נוספים ראה ביאור 23 להלן.

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**

**יא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו**

**(1) תיקונים ל-IFRS 9, מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים: תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים**

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- מספקים הבהרות לעניין מועד ההכרה והגרעה של מכשירים פיננסיים, והוספת חריג לעניין מועד גריעתן של התחייבויות פיננסיות המסולקות בהעברות אלקטרוניות של מזומנים;
- סיווג נכסים פיננסיים –

א. עדכון הנחיות היישום לעניין אופן ההערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית (SPPI) כאשר התנאים החוזיים של הנכס כוללים מאפיינים מותניים (למשל, הצמדה למדדי ESG), והוספת דוגמאות בנושא;

ב. הבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הינם צמודים לפי חוזה (contractually linked) ומתי מהווים נכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse), לצורך קביעה האם הם כוללים רק תשלומי קרן וריבית (SPPI);

- עדכון דרישות הגילוי בעבור מכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים מותניים שאינם קשורים במישרין לשינוי בסיכונים/עלויות בסיסיים/בסיסיות של המכשיר; וכן
- עדכון דרישות הגילוי עבור השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI).

התיקונים יישמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026. ניתן לבחור ליישם ביישום מוקדם את כלל התיקונים או רק את התיקונים לעניין סיווגם של נכסים פיננסיים (לרבות התיקון ל-IFRS 7 הכולל את דרישות הגילוי הקשורות).

התיקון ל-IFRS 9 יישם למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה. בעת יישום התיקון ל-IFRS 7, לא נדרש לספק גילויים על התקופות הקודמות למועד היישום לראשונה של התיקונים. החברה בוחנת את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים, ללא כוונה ליישום מוקדם.

**(2) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.**

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 – "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה 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.

כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגוריה השקעה וקטגוריה מימון.

בנוסף לשניים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM).

כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידיים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן רק החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

**באור 4 - מזומנים בחשבונות ליווי ופיקדונות מוגבלים**

מהווה בעיקר פיקדונות בש"ח מתשלומים שהתקבלו באיי סי אר מרוכשי דירות, משועבדים לטובת בנקים שהתחייבו להעמיד מימון לפרויקט.

**באור 5 - לקוחות ונכסים בגין חוזים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	נכסים שוטפים
193	35,498	לקוחות
331,836	327,490	נכסים בגין חוזים
<b>332,029</b>	<b>362,988</b>	

חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי ולסיכוני מטבע מפורטת בבאור 22 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 6 - חייבים אחרים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
522	695	מקדמות לספקים
30,700	27,632	הוצאות מראש בגין עמלות מכירה ותיווך (1)
3,853	325	מוסדות ממשלתיים
20,845	24,705	הלוואות לאחרים (2)
2,113	4,249	אחרים
<b>58,033</b>	<b>57,606</b>	

(1) סך של כ- 20.7 מיליון ש"ח מהווה יתרה בגין עמלות מכירה ושיווק של צד קשור, לפרטים נוספים ראה באור 23(ב') (3) להלן.

(2) מהווה הלוואות לבעלי קרקע. חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי מפורטת בבאור 22 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 7 - מלאי בנינים למכירה**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,241,905	2,953,630
(713,681)	(445,463)
2,528,224	2,508,167
2,113,335	2,150,792

קרקע והוצאות בניה אחרות  
בניכוי עלויות מצטברות שנזקפו לרווח והפסד

מתוכו מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ 12 חודשים

הסעיף כולל מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה, להרחבה בדבר שעבודים שהוטלו על המלאי ראה גם באור 21 ב' להלן.

**באור 8 - יתרות חובה לזמן ארוך**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעור הריבית
1,860	3,740	פריים - 2%
-	731	
13,040	-	פריים + 2.5%
14,900	4,471	

פקדון משועבד לז"א (\*)

נכס פיננסי לז"א (\*\*)

הלוואות לזמן ארוך (\*\*\*)

(\*) ראה באור 12 (4) להלן בדבר פיקדון לזמן ארוך המשועבד לטובת גוף מוסדי החל משנת 2023 להבטחת תשלום ריבית שירות חוב.

(\*\*) להרחבה ראה באור 24 יי להלן.

(\*\*\*) ברבעון הראשון לשנת 2024 נפרעה ההלוואה שניתנה לבעלי קרקע בעסקת קומבינציה בפרויקט תל השומר. להרחבה ראה באור 24 ה להלן.

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי המתייחסת ליתרות חובה לזמן ארוך מפורטת בבאור 22 להלן בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 9 - רכוש קבוע**

שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,515	213	292	2,020	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
2,205	246	355	2,806	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023



**באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה**

**א. תנועה בערך בספרים**

נדל"ן להשקעה בהקמה		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
89,563	94,482	יתרה ליום 1 בינואר
		<b>תוספות</b>
9,327	4,999	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
8,937	5,070	עלויות והוצאות שהונו
		<b>גריעות</b>
(*) (13,345)	-	מימושים (*)
94,482	104,551	יתרה ליום 31 בדצמבר

(\*) ראה באור 24 טז' להלן בדבר מכירת של 50% מזכויות איי סי אר במקרקעין הידועים כמגרשים 23-26 ברמת השרון בשנת 2023.

**ב. קביעת שווי הוגן**

**(1) היררכיית שווי הוגן**

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 2'ה' לעיל, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

**(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפי רמות**

נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 הנמדדים בהתאם לרמה 2 הינם :

1. סך של כ-2.7 מיליון ש"ח מהווה נדל"ן להשקעה בירושלים. היתרה משקפת את יתרת התמורה לקבל שהתקבלה בפועל לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ביום 3 בפברואר 2025.
2. יתרה של כ-44 מיליון ש"ח בגין זכויות להקמת שטח מסחר בפרויקט פינני בינוי הגפן בהרצליה שלבים א+ ב, בתקופת הדוח רשמה איי סי אר עליית ערך של כ-3.5 מיליון ש"ח לפני מס, בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין הזכויות למסחר במקרקעי הפרויקט.
3. יתרה של כ-58 מיליון ש"ח בגין חלקה של איי סי אר בזכויות להקמת שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון ברמת השרון. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר עליית ערך בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לפני מס, וזאת בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין זכויות למסחר במקרקעי הפרויקט. הערכת השווי התבססה ע"פ מחיר מטר רבוע של נכסים ברי השוואה בשווי של כ-32,000 ש"ח למטר מבונה שטרם התקבל בגינם היתר ו-36,000 ש"ח למטר בנכסים ברי השוואה שהתקבל בגינם היתר מלא.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי המקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה במיקומים וסיווגים כאלה שהוערכו.

**באור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**ב. קביעת שווי הוגן (המשך)**

נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 הנמדדים בהתאם לרמה 2 הינם :

1. סך של כ-2.7 מיליון ש"ח מהווה נדל"ן להשקעה בירושלים. בתקופת הדוח הושלמה מכירה של חלק מהנכס, כך שהיתרה משקפת את יתרת התמורה לקבל.
2. יתרה של כ-37 מיליון ש"ח בגין זכויות להקמת שטח מסחר בפרויקט פינני בינוי הגפן בהרצליה שלבים א+ ב, בתקופת הדוח רשמה האיי סי אר עליית ערך של כ-8.5 מיליון ש"ח לפני מס, בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין הזכויות למסחר במקרקעי הפרויקט.
3. יתרה של כ-54.7 מיליון ש"ח בגין חלקה של איי סי אר בזכויות להקמת שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון ברמת השרון. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר עליית ערך בסך של כ-800 אלפי ש"ח לפני מס, וזאת בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין זכויות למסחר במקרקעי הפרויקט. הערכת השווי התבססה ע"פ מחיר מטר רבוע של נכסים ברי השוואה בשווי של כ-32,000 ש"ח למטר מבונה שטרם התקבל בגינם היתר ו-36,000 ש"ח למטר בנכסים ברי השוואה שהתקבל בגינם היתר מלא.

**באור 11 - חברות מאוחדות ומוחזקות**

**א. פרטים בדבר חברות מאוחדות ומוחזקות**

להלן רשימה של החברות המאוחדות ומוחזקות מהותיות של הקבוצה :

שם החברה	פעילות החברה	זכויות בעלות של הקבוצה בחברה	
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2024
איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	ישראל	100%	100%
בוני ערי דן בע"מ	ישראל	100%	100%
תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ	ישראל	100%	100%
איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ	ישראל	100%	100%
איי סי אר מגורים 2021 צפון תל אביב בע"מ	ישראל	100%	100%

**באור 12 - הלוואות ואשראי**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות ניתן בבאור 22 בדבר מכשירים פיננסיים להלן.

ליום 31 בדצמבר					
2023	2024				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	עיקרי	טווח	התחייבויות שוטפות	
				אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:	
1,625,417	<b>1,547,728</b>	פריים + 0.85%	פריים + 0.26% - 1.4%	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (2)	
231,531	<b>221,416</b>	פריים + 4%	פריים + 2% - 4%	הלוואות לזמן קצר ממוסדות כספיים (3) (4)	
<b>1,856,948</b>	<b>1,769,144</b>			חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:	
41,500	<b>42,000</b>			חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים	
1,898,448	<b>1,811,144</b>			סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות	
<b>1,398,296</b>	<b>1,452,368</b>			סך הלוואות ואשראי אשר חזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים	
				התחייבויות שאינן שוטפות	
175,720	<b>170,584</b>			הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (1)	
(41,500)	<b>(42,000)</b>			בניכוי חלויות שוטפות	
<b>134,220</b>	<b>128,584</b>			סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות	

(1) ביום 29 באוקטובר 2020 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד התאגיד המלווה מסגרת אשראי לנטילת שלוש הלוואות בהיקף כולל של כ-240 מיליון ש"ח כאשר ליום 30 בדצמבר 2020 נטלה איי סי אר סך של 140 מיליון ש"ח מתוך המסגרת הנייל. במהלך שנת 2021 נטלה איי סי אר סך נוסף של 20 מיליון ש"ח ופרעה 25 מיליון ש"ח כך שהיתרה ליום 30 בדצמבר 2021 עמדה על סך של 135 מיליון ש"ח.

ביום 30 בדצמבר 2021 חתמה איי סי אר על כתב תיקון מס' 1 להסכם. בהתאם להסכם והתוספת יעמיד התאגיד המלווה מסגרת אשראי לנטילת שלוש הלוואות בהיקף כולל של כ-253 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת הלוואות"). סכום זה כוללת את המסגרת שנוצלה ליום 31 בדצמבר 2021 בסך 135 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1.35% המשולמת בכל רבעון.

ביום 5 בינואר 2023 וביום 1 בינואר 2024 הכריזה איי סי אר על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח ו-58 מיליון ש"ח בהתאמה, בדרך של קבלת הלוואה מהתאגיד הבנקאי שתפרע הלוואה שנטלה החברה וזאת כחלק ממסגרת הלוואות כמפורט לעיל ובכך ניצלה איי סי אר את יתרת מסגרת הלוואות. כמו כן, במהלך שנת 2023 פרעה איי סי אר סך של כ-24 מיליון ש"ח וזאת חלף פיקדון קרן שירות חוב שנה אחת וסכום נוסף בסך 5.5 מיליון ש"ח בהתאם ללוח הסילוקין ובמהלך שנת 2024 פרעה איי סי אר סכום של כ-36 מיליון ש"ח בהתאם ללוח הסילוקין.

**באור 12 - הלוואות ואשראי (המשך)**

(1) (המשך) - בחודש נובמבר 2024 חתמה איי סי אר על תוספת מס' 4 להסכם המימון ובה נקבע כי ההתחייבות בעלי המניות שלא לפרוע הלוואות בעלים ככל שיתרתן תקטן מסך של 90 מיליוני ש"ח תשונה לסך של 34 מיליוני ש"ח. כמו כן, נקבעו אמות מידה פיננסיות חדשות שעיקרן: (א) יחס LTV ישיר – היחס בין יתרת החוב השוטף של איי סי אר לבין 85% מההון העצמי החשבונאי בתוספת כל הלוואות הבעלים הנחותות ביחס לחוב איי סי אר 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 איי סי אר למוסד הפיננסי לא יעלה על 75%. (ג) יחס הון עצמי מוחשי למאזן – יחס ההון העצמי המוחשי למאזן של איי סי אר בניכוי מקדמות מלקוחות וניכוי התחייבות למתן שירותי בניה לא יפחת מ-20%, כמו כן יחס ההון העצמי המוחשי למאזן של איי סי אר לא יפחת מ-16%. לעניין זה "הון עצמי מוחשי" פירושו: הון עצמי חשבונאי בתוספת הלוואות בעלים נחותות ביחס לחוב של איי סי אר לבנק בניכוי הלוואות לבעלי מניות ובניכוי מוניטין. (ד) הון עצמי חשבונאי מינימלי – ההון העצמי החשבונאי בתוספת כל הלוואות הבעלים הנחותות ביחס לחוב של איי סי אר לבנק לא יפחת בכל עת מ-500 מיליוני ש"ח. אמות המידה הפיננסיות יבחנו 4 פעמים בשנה על בסיס דוחות כספיים מאוחדים של איי סי אר. בנוסף התחייבה של איי סי אר להפקיד ממקורותיה העצמיים בחשבון המוסד הפיננסי 10 מיליוני ש"ח אשר יופקדו בפקדון שקלי (לא משועבד) ואשר יוותר בחשבון עד לפירעון מלוא חובותיה של איי סי אר כלפי המוסד הפיננסי.

כמו כן, הוסכם בזאת, כי בכפוף לכך שאיי סי אר תעמוד בכל התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, ובכפוף לכך שהדוחות הכספיים של איי סי אר ליום 31 בדצמבר 2024 לא כללו הפסד לשנת 2024, וכן בכפוף להמצאתם למוסד הפיננסי של הדוחות הכספיים הסקורים של איי סי אר 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 איי סי אר לתקופה של ששה חודשים שתסתיים ביום 30 ביוני 2025 (להלן – "סכום ההפרש") באופן שאיי סי אר תהיה רשאית לפרוע לבעלי המניות סכום נוסף מתוך הלוואות הבעלים באופן שהסכום הכולל של הסכומים שאיי סי אר תהיה חייבת לבעלי המניות של איי סי אר לא יקטן מסכום ההפרש.

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024 נפרעו הלוואות בעלים בסכום כולל של 102 מיליוני ש"ח.

יתרת ההלוואה למועד הדיווח הינה כ-172 מיליוני ש"ח מתוכה סך של כ-88 מיליוני ש"ח לפירעון ביום 31 בדצמבר 2027 והיתרה לפירעון בתשלומים רבעוניים לא שווים עד לתום שנת 2026. ההלוואות מובטחות בשעבודים על חשבון הבנק של איי סי אר, שעבוד הונה הרשום, ערבויות בעלי מניותיה (במישרין ובשרשרת), שעבוד מניותיה וזכויות החברה כלפי איי סי אר, שעבוד זכויות החברה מכוח הסכם המיזוג, ושעבוד שוטף כללי על נכסיה של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, איי סי אר עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו ויתרת הלוואות הבעלים הינם כ-34 מיליוני ש"ח.

(2) כתנאי למתן אשראיים ושירותים התחייבה איי סי אר לעמוד באמות מידה פיננסיות מול שני בנקים בישראל, איי סי אר התחייבה כי סכום ההון העצמי שלה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 300 מיליוני ש"ח כאשר הגדרת הון עצמי כוללת הלוואות שהועמדו לאיי סי אר על ידי בעלי המניות ונחתמו לגביהם על ידי בעלי המניות ועל ידי איי סי אר כתבי נחיתות בנוסח ובתאים המקובלים בבנק. נקבעו התחייבויות לאי שינוי שליטה באיי סי אר, אי ביצוע מיזוג והתחייבות לאי שינוי מהותי בסוג הפעילות ללא הסכמת הבנק מראש. במקביל נחתם כתב נחיתות מול שני התאגידים הבנקאיים לפיו כל עוד ההון העצמי נמוך מ-300 מיליוני ש"ח אזי הלוואות הבעלים עד לסכום ההון הנדרש תהיינה נחותות ביחס לחוב הבנק כאשר הוחרגו מכתב הנחיתות עסקאות מסוימות במהלך עסקים שוטף של החברות.

בחודש מאי 2023, נחתם כתב תיקון להסכם המימון מול התאגיד הבנקאי הראשון בו הוסכם כי סכום ההון העצמי של איי סי אר כמוצג בדוחות הכספיים שלה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 340 מיליוני ש"ח. בנוסף, סכום ההון העצמי המוחשי שלה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 390 מיליוני ש"ח (סכום זה צמוד למדד).

ביום 4 באפריל 2024, נחתם מכתב התניות להסכם המימון מול התאגיד הבנקאי הראשון בו הוסכם כי סכום ההון העצמי של איי סי אר כמוצג בדוחות הכספיים שלה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 380 מיליוני ש"ח. בנוסף, סכום ההון העצמי המוחשי שלה, 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 בבנק.

מול התאגיד הבנקאי השני התחייבה איי סי אר בנוסף כי שיעור ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים ובניכוי הלוואות ו/או שטרי הון מכל סוג שהוא שהעמידה איי סי אר לגוף בקבוצה ובתוספת הלוואות בעלים שלגביהן נחתמו כתבי נחיתות לטובת התאגיד הבנקאי) מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת

**באור 12 - הלוואות ואשראי (המשך)**

(2) (המשך) - בכל עת מ-5%. לעניין סעיף זה הון עצמי כהגדרתו בהסכם מול הבנק. ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור ההון העצמי המוחשי הינו כ-22% מסך המאזן המוחשי ולפיכך איי סי אר עומדת בהתניה זו.

ליום 31 בדצמבר 2024 איי סי אר עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

(3) ביום 21 בפברואר 2023, התקשרה איי סי אר בהסכם עם גוף מוסדי (להלן-המלווה) לפיו יעמיד המלווה הלוואה של כ-160 מיליוני ש"ח המובטחת על ידי עודפים בפרויקט הגפן. סכום המשיכה הראשונה (במלווא) שימש את איי סי אר לצורך פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי אליו יוזרמו הכספים בסך של כ-104 מיליוני ש"ח (סכום המשיכה הראשונה התקבל באיי סי אר ביום 2 במרס 2023 כנגד פירעון הלוואות כאמור לעיל (להלן- "מועד ההשלמה")). סכום המשיכה השנייה משמש את איי סי אר לצורך פעילותה השוטפת. קרן הלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 8% לשנה אשר מחושבת על היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה. פירעון קרן הלוואה יפרע בתשלום אחד, בתום תקופת הלוואה והריבית תפרע באופן שוטף בתשלומים רבעוניים.

על אף האמור לעיל, בכל עת בה איי סי אר תהיה זכאית לעודפים, אזי יחול האמור להלן:

1. העודפים שיתקבלו יועברו במישרין מחשבונו הפרויקט אל חשבון המלווה, בלבד.
2. סכומים שהתקבלו בפועל בחשבון המלווה, ישמשו במלואם לשם פירעון מוקדם של הלוואה.
3. למען הסר כל ספק, מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע בשום צורה מהתחייבותה של איי סי אר לפרוע את הלוואה באופן המפורט בהסכם זה גם במקרה בו לא יתקבלו עודפים בידיה (או יתקבלו עודפים באופן חלקי בלבד).

לצורך הבטחת הפירעון המלא והמדויק של החיובים המובטחים, וכן להבטחת כל התחייבות אחרת של איי סי אר כלפי המלווה על פי מסמכי המימון, הועמדו לטובת המלווה, כל הבטחות המפורטות בסעיף זה להלן במצטבר:

- א. שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט ועל כל זכויותיה של איי סי אר לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם, בנוסח אגרת החוב וטופס פרטי משכנתאות ושעבודים.
- ב. מכתב הסכמה מאת הבנק המלווה לשעבוד העודפים לטובת המלווה וכן הוראות בלתי חוזרות של איי סי אר, מאושרות על ידי הבנק המלווה, לשחרור/העברת העודפים לחשבון המלווה בלבד, וזאת עד לפירעון מלא של הסכומים המובטחים.
- ג. כתב נחיתות, חתום על ידי כל אחד מבעלי המניות בלווה במישרין או בעקיפין.
- ד. חתימת איי סי אר על כתב התחייבות לשעבוד שלילי.
- ה. חתימת החברה על כתב התחייבות לשעבוד שלילי בקשר עם מניות איי סי אר.

במסגרת ההסכם נקבעו אמות המידה הפיננסיות. נכון למועד הדוח על המצב הכספי איי סי אר עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ביום 13 בפברואר 2024, נחתם כתב תיקון להסכם הלוואה לפיו סכום הלוואה (קרן) יגדל לסך של 190 מיליוני ש"ח והמלווה תעמיד לרשות הלווה משיכה שלישית על חשבון הלוואה, בסכום של 30 מיליוני ש"ח (סכום זה התקבל באיי סי אר ביום 19 בפברואר 2024) (להלן: "המשיכה השלישית").

המשיכה השלישית תחשב לכל דבר ועניין כחלק מההלוואה (כהגדרת בהסכם), ויחולו עליה כל התנאים החלים על הלוואה 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 הלווה 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, תקופת הלוואה בקשר עם סכום המשיכה השלישית בלבד תוארך עד ליום 31 בדצמבר 2025 בהינתן תנאים כפי שנקבעו בכתב התיקון.
4. סכום המשיכה השלישית ישמש את הלווה כדלקמן: (א) ראשית, סכום בסך של 8.5 מיליון ש"ח מתוך סכום המשיכה השלישית שימש לצורך פירעון חלקי של הלוואה מתאגיד בנקאי, בקשר עם "פרויקט פארק צפון" ברמת השרון מגרשים 18+19 ו-(ב) שנית, יתרת סכום המשיכה השלישית בסך של 21.5 מיליון ש"ח, ישמש לצורך פעילותה השוטפת של הלווה בתחום הפעילות של הלווה. מובהר להסרת כל ספק כי המשיכה השלישית לא תשמש בכל מקרה לצורך פירעון הלוואות בעלים ו/או לצורך תשלום סכומי דיבידנד ו/או לצורך ביצוע כל תשלום אחר לבעלי המניות של הלווה או גוף קשור למי מהם.
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%.

**באור 12 - הלוואות ואשראי (המשך)**

(3) (המשך) - מובהר כי המשיכה השלישית תהווה חלק בלתי נפרד מהחובים המובטחים וכל הבטוחות שהועמדו ו/או יועמדו בהתאם למסמכי המימון מבטיחים באופן מלא וימשיכו להבטיח בכל עת באופן מלא אף את פירעונה של המשיכה השלישית ושל כל סכום (לרבות, ריבית) שהלווה תהא חייבת למלווה בגין המשיכה השלישית, לכל דבר ועניין.

ברבעון הרביעי לשנת 2024 פרעה איי סי אר סך של כ-110 מיליוני ש"ח מתוך סכום ההלוואה. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי פרעה איי סי אר סכום נוסף בסך של 50 מיליוני ש"ח. כך שנכון למועד החתימה על הדוח הכספי סכום המשיכה הראשונה והשנייה נפרעו במלואן. יתרת ההלוואה הינה כ-30 מיליוני ש"ח, המהווה את סכום המשיכה השלישית בלבד.

(4) בחודש אוגוסט 2023, נחתם הסכם עם גוף מוסדי (להלן-המלווה) לפיו יעמיד המלווה הלוואה בסך כולל שלא יעלה על הנמוך מבין: (א) מאה ארבעים וארבעה מיליון ש"ח, או (ב) סך השווה ל-45% מסכום העודפים הצפויים בפרויקט "פארק צפון" בשכונת נווה גן ברמת השרון - שלב א' (מגרשים 27-30 המשותפים לאיי סי אר והשותפה שלה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר) (להלן: "סכום ההלוואה"). ההלוואה תינתן לאיי סי אר בשלוש פעימות. פעימה ראשונה תהיה שווה למחצית מסכום ההלוואה, הפעימה השנייה והשלישית יינתנו תוך 9 חודשים ממועד קבלת הפעימה הראשונה. קרן ההלוואה תישא ריבית משתנה בתוספת מרווח מקובל בהסכמים אלה, אשר תחושב על היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה.

העודפים שיתקבלו באיי סי אר, מעת לעת, ישמשו אותה במלואם אך ורק לשם פירעון של קרן ההלוואה (האצת פירעון). הריבית תיפרע באופן שוטף בתשלומים רבעוניים, מידי תום כל תקופת ריבית.

לצורך הבטחת הפירעון המלא וכן להבטחת כל התחייבות אחרת של איי סי אר כלפי המלווה על פי מסמכי המימון, הועמדו לטובת המלווה, הבטוחות המפורטות להלן במצטבר:

(1) העודפים שיתקבלו בפרויקט יועברו במישרין מחשבונו הפרויקט אל חשבון ייעודי של המלווה בלבד וישמשו לשם פירעון מוקדם של ההלוואה. איי סי אר הפקידה בחשבון הייעודי פיקדון במזומן בסכום אשר לא יפחת, בכל עת, מסכום תשלום הריבית הרבעוני אשר צפויה להידרש לשלם למלווה בתום כל תקופת ריבית בגין ההלוואה. ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הפקדון 3,740 אלפי ש"ח.

(2) מכתב אישור והסכמה מאת הבנק בו מתנהל החשבון הייעודי, בין היתר, לשעבוד החשבון הייעודי לטובת המלווה, לויתור על זכויות הקיזוז והעיכובן של הבנק בחשבון הייעודי, להיותו של החשבון הייעודי חשבון קרדיטורי, ולקביעת זכויות חתימה משותפות למלווה ולאיי סי אר בחשבון הייעודי.

(3) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט, על כל זכויותיה של הממשכנת לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם.

(4) מכתב הסכמה מאת הבנק המלווה לשעבוד העודפים בדרגה ראשונה לטובת המלווה וכן הוראות בלתי חוזרות של הממשכנת, מאושרות על ידי הבנק המלווה, לשחרור/העברת העודפים לחשבון הייעודי בלבד, וזאת עד לפירעון מלא של הסכומים המובטחים.

(5) כתב נחיתות, חתום על ידי כל אחד מבעלי המניות בלווה במישרין או בעקיפין.

(6) חתימת איי סי אר על כתב התחייבות לשעבוד שלילי.

(7) חתימת בעלי המניות בחברה על כתבי ערבות, מוגבל לסכום של 200 מיליון ש"ח (כל ערבות), כל אחת.

**באור 12 - הלוואות ואשראי (המשך)**

(4) (המשך) - אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם הינו כדלקמן:

1. היחס בין ההון העצמי של איי סי אר לבין המאזן שלה, לא יפחת, בכל עת, מ-10%.
  2. ההון העצמי של איי סי אר לא יפחת, בכל עת, מסך של 400 מיליון ש"ח.
  3. היחס בין יתרת ההלוואה לבין העודפים הצפויים לא יעלה, בכל עת, על 55%.
  4. בכל עת, היחס שבין (א) יתרת ההלוואה, בתוספת סך מלוא תשלומי הריבית העתידיים הצפויים לתשלום למלווה על פי הסכם זה עד למועד הפירעון הסופי ובניכוי סכום הפיקדון, לבין (ב) העודפים הצפויים - לא יעלה על-
    - (1) בכל עת עד למועד בו נפרע על ידי איי סי אר סכום כלשהו על חשבון קרן ההלוואה - 75%.
    - (2) בכל עת החל ממועד הפירעון הראשון - 65%.
  5. סך יתרת המזומנים בחשבון איי סי אר בתוספת סכום הפיקדון, לא יפחת, בכל עת, מסכום תשלומי הריבית הצפויים לתשלום למלווה על פי הסכם זה ל-12 החודשים העוקבים.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה הינה כ-141 מיליוני ש"ח, ואיי סי אר עומדת באמות המידה שנקבעו לעיל נכון למועד הדיווח על המצב הדוח.

**באור 13 - זכאים אחרים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,764	26,114	הפרשה להשלמת עבודות בניה ואחרות
7,603	6,831	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
675	25,188	מוסדות
41,965	45,412	הוצאות לשלם
2,895	2,369	צדדים קשורים (*)
2,197	2,191	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>63,099</u>	<u>108,105</u>	

(\*) ראה באור 23 בדבר זכאים אחרים המהווים צדדים קשורים. לחשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע, מדד ונזילות בגין חלק מיתרות הזכאים, ראה באור 22 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 14 - הון וקרנות**

**א. הון מניות**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
<u>1,000</u>	<u>22,900</u>	<u>1,000</u>	<u>22,900</u>	<u>1,000</u>	<u>22,900</u>

מניות רגילות בנות  
0.001 שקל חדש ערך נקוב

**ב. זכויות המניות**

כל מניה מקנה זכות לקבל הזמנות, להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לבעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבעלותו.



**באור 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
473,264	1,105,616	839,872
95,000	509,378	(36,500)
1,060	1,789	1,790
<u>569,324</u>	<u>1,616,783</u>	<u>805,162</u>

ממכירת דירות למגורים (\*)  
מכירת מלאי מקרקעין  
אחרות

(\*) בנטרול רכיב מימון משמעותי.

**באור 16 - עלות המכר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
380,429	876,369	653,060
25,677	509,378	-
33,164	32,573	17,497
<u>439,270</u>	<u>1,418,320</u>	<u>670,557</u>

לפי מקורות ההכנסה -  
ממכירת דירות למגורים  
ממכירת מלאי מקרקעין  
אחרות

**באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,157	12,976	9,647
945	941	808
10,071	11,770	13,888
<u>22,173</u>	<u>25,687</u>	<u>24,343</u>

שכר, משכורות והוצאות נלוות  
פחת והפחתות  
הוצאות הנהלה וכלליות אחרות (\*)

(\*) ראה באור 23 להלן בדבר הוצאות הנהלה וכלליות לצדדים קשורים.

**באור 18 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	2,477	9,503	רכיב מימון משמעותי
(528)	** (1,296)	(*) 17,318	אחרות
<u>(528)</u>	<u>1,181</u>	<u>26,821</u>	

(\*) להרחבה ראה באור 24 (י) להלן בדבר מכירת אחזקותיה של איי סי אר בחברת אי סי אר הירקון.  
 (\*\*\*) בהקשר עם פעילות טיהור השפכים שנמכרה ביום 6 באפריל 2021 קיבלו המוכרות מכתב מהרוכש, לפיו לאור נזקים והוצאות שנגרמו לרוכש בגין אובדן תשלומים מרשות שדות התעופה ועלות עבודות נוספות בגין הקמת מתקן נטרול הריחות אזי זכאי הרוכש להתאמת התמורה ולקבל את הסכום שהופקד בנאמנות כאמור 750 אלפי ש"ח. המוכרות הגישו מכתב תשובה בו הן דוחות את הדרישה. לאור האמור לעיל בשנת 2023, נרשמה הפחתה במסגרת סעיף הוצאות אחרות בסך של 750 אלפי ש"ח.

**באור 19 - הכנסות והוצאות מימון**

**נזקפו לרווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,233	10,900	7,432	הכנסות ריבית ודיבידנד מבנקים, ניירות ערך ואחרים
* 5,346	4,541	1,513	הכנסות מימון אחרות
<u>9,579</u>	<u>15,441</u>	<u>8,945</u>	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
(24,160)	(36,845)	(53,654)	הוצאות ריבית ועמלות על התחייבויות פיננסיות הנמדדים לפי עלות מופחתת
(10,056)	(14,882)	(21,036)	הוצאות מימון אחרות
<u>(3,937)</u>	<u>(5,580)</u>	<u>(4,615)</u>	הוצאות מימון בגין צדדים קשורים
<u>(38,153)</u>	<u>(57,307)</u>	<u>(79,305)</u>	סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
<u>(28,574)</u>	<u>(41,866)</u>	<u>(70,360)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים ראה באור 23 ב' להלן בדבר צדדים קשורים.

(\*) כולל בעיקר מכירת פעילות חוץ, להרחבה ראה גם ביאור 24 כא' להלן.

- עלויות האשראי שהונו לנכסים הכשירים בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ- 87 מיליוני ש"ח (בשנת 2023 – 87 מיליוני ש"ח).

**באור 20 - מסים על הכנסה**

**א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה**

**שיעור מס חברות**

שיעור המס הרלוונטי לחברה החל משנת 2021 ואילך – 23%

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס המוצגים לעיל.

**ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,933	1,283	12,694
-	196	2,198
12,933	1,479	14,892
-	-	(2,623)
8,061	28,090	2,876
20,994	29,569	15,145

**הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים**

מסים שוטפים

מסים שנים קודמות

**הוצאות מסים נדחים**

מסים נדחים שנים קודמות

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

**סך הוצאות מסים על הכנסה**

**ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
70,252	115,879	50,379
23%	23%	23%
16,158	26,652	11,587
48	393	68
-	196	2,198
-	-	(2,623)
3,724	2,870	3,768
1,064	(542)	147
20,994	29,569	15,145

רווח לפני מסים על הכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי

תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:

נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מסים שוטפים בגין שנים קודמות

מסים נדחים בגין שנים קודמות

הוצאות שלא נוצרו בגינם מסים נדחים

הפרשים אחרים

**באור 20 - מסים על הכנסה (המשך)**

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים :

סך הכל אלפי ש"ח	עודפי עלות אלפי ש"ח	18 ד' כולל הטבות לעובדים ואחרים אלפי ש"ח	רווחים מלאי ביניים 'א8 אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	
(29,651)	(9,597)	11,097	(24,518)	(6,633)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה</b>
706	-	13,197	(13,150)	659	<b>ליום 1 בינואר 2023</b>
(28,097)	4,503	26,900	(58,145)	(1,355)	מיסים נדחים בגין שנים קודמות שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(57,042)	(5,094)	51,194	(95,813)	(7,329)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה</b>
2,623	-	6,002	(3,677)	298	<b>ליום 31 בדצמבר 2023</b>
(2,876)	1,729	24,092	(28,009)	(688)	מיסים נדחים בגין שנים קודמות שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(57,295)	(3,365)	81,288	(127,499)	(7,719)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה</b>
					<b>ליום 31 בדצמבר 2024</b>

**באור 20 - מסים על הכנסה (המשך)**

- ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים (המשך)  
 (2) המיסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(57,042)	(57,295)

במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

**(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות**

לחברות המאוחדות קיימים הפסדים לצרכי מס המועברים לשנה הבאה ומגיעים ליום הדוח על המצב הכספי לכדי סכום של כ-13.8 מיליוני ש"ח אשר לא נרשמו בגינם מסים נדחים. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

**ה. שומות מס**

ביום 29 במרץ 2024, חתמה איי סי אר על הסכם שומות לשנים 2017-2021. להסכם השומות לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה לשנת 2024.

**באור 21 - התחייבויות תלויות**

**א. תביעות משפטיות**

(1) במהלך העסקים השוטפים הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות. ליום 31 בדצמבר 2024 סכומן של תביעות אלו מסתכם לסך של כ-10.2 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססות, בין היתר, על חוות דעת משפטיות באשר לסיכוי התביעות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ-2.3 מיליוני ש"ח (איי סי אר מנהלת את הפרשות אלו במסגרת הפרשה לתביעות (0.8 מיליוני ש"ח) ובמסגרת הפרשה לבדק (1.5 מיליוני ש"ח) אשר מסווגת בסעיף הזכאים), במקום בו נדרשו הפרשות לכיסוי החשיפה כתוצאה מתביעות כאמור.

(2) ביום 19 בספטמבר 2021 התקבלה במשרדי איי סי אר בקשה לאישור תובענה ייצוגית. מדובר ברוכשת שרכשה דירה בפרויקט ישן של איי סי אר בביתר עילית. לטענתה, הסכם המכר כולל סעיף לפיו כל תשלום שבוצע על ידה בין היום הראשון לכל חודש ליום ה-14 לכל חודש יחושב לפי המדד שיתפרסם ביום ה-15 שלאחר מכן, מהווה תניה מקפחת בחוזה אחיד. לטענתה, כל התשלומים צריכים להיות מחושבי לפי המדד הידוע במועד התשלום בפועל. הסעד המבוקש הינו הצהרתי, צו עשה, פיצוי, השבה ותיקון תניה מקפחת בחוזה אחיד. סעד כספי קבוצתי מבוקש הינו מעל 2.5 מיליון ש"ח. ביום 10 בינואר 2023 נדחתה התביעה כנגד איי סי אר וסולקה.

**(1) הפרשות לתביעות**

תביעות משפטיות
אלפי ש"ח
1,590
70
(157)
(75)
(600)
<b>828</b>
<b>828</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2024**  
 הפרשות שנוצרו במהלך השנה  
 הפרשות שבוטלו במהלך השנה  
 הפרשות שמומשו במהלך השנה  
 הפרשות שמויינו להפרשה לבדק  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2024**  
 ההפרשות מוצגות כדלקמן:  
 שוטף

**באור 21 - התחייבויות תלויות (המשך)**

**ב. שעבודים**

- (1) להבטחת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסכום של כ- 1.8 מיליארד ש"ח ולהבטחת ערבויות חוק מכר ואחרות בסך של כ-3.5 מיליארד ש"ח איי סי אר והחברות המאוחדות שלה רשמו שעבודים קבועים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויותיהן בפרויקטים מסוימים על כספי חשבונות, על הציוד, ועל זכויות הביטוח של הרכוש, כאשר השעבודים כאמור הינם ספציפיים לכל פרויקט ומבטיחים את האשראי כאמור לעיל של אותו פרויקט ספציפי.
- (2) לפרטים נוספים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, ראה באור 12(1) לעיל.
- (3) שעבוד עודפים בפרויקט הגפן - שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט ועל כל זכויותיה של איי סי אר לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם, בנוסח אגרת החוב וטופס פרטי משכנתאות ושעבודים. להרחבה ראה באור 12 (3) לעיל.
- (4) שעבוד עודפים בפרויקט פארק צפון שלב א מגרשים 27-30 - שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט, על כל זכויותיה של הממשכת לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם. להרחבה ראה באור 12 (4) לעיל.

**ג. ערבויות**

על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להוציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע החתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי איי סי אר ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכם לסך של כ- 2,108 מיליון ש"ח. במסגרת הפרויקטים שמבצעת איי סי אר, היא נדרשת להמציא ערבויות לביצוע עבודות כולל ערבויות לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. היקף ערבויות הביצוע וערבויות בנקאיות אחרות של איי סי אר ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכם לסך של כ- 1,393 מיליון ש"ח. בדבר בטחונות שניתנו להבטחת הערבויות הנ"ל ראה סעיף ב' לעיל.

**באור 22 - מכשירים פיננסיים**

**א. כללי**

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

**ב. סיכון אשראי**

לקוחות וחייבים אחרים

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח.

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו מלקוחות וחייבים אחרים ומהשקעות. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות.

**ב. סיכון אשראי**

חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לפי הצד שכנגד הינה כדלקמן:

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2023</b>	<b>2024</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
33,026	<b>110,734</b>	מזומנים ושווי מזומנים בבנקים
332,029	<b>362,988</b>	לקוחות ונכסים בגין חוזה
25,000	-	נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן
109,702	<b>177,780</b>	פקדונות בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים
27,333	<b>29,974</b>	חייבים ויתרות חובה
14,900	<b>4,471</b>	יתרות חובה לזמן ארוך
24,959	-	הלוואות לחברות מוחזקות
<b>566,949</b>	<b>685,947</b>	

**באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ג. סיכון נזילות**

גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או לפגיעה במוניטין. הקבוצה משתמשת בדוחות חודשיים, כולל דוחות תזרים חודשיים בפעילויות העיקריות, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים ולמקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2024							אלפי ש"ח התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
חמש שנים ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
108,816	813,101	512,597	-	376,630	1,811,144	1,811,144	
-	-	-	-	31,399	31,399	31,399	אשראי זמן קצר מצדדים קשורים
-	-	-	-	59,701	59,701	59,701	ספקים, קבלני משנה
-	-	-	-	81,941	81,941	81,941	ונותני שרותים זכאים אחרים
-	-	87,292	41,646	41,646	170,584	170,584	הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות (*)
<b>108,816</b>	<b>813,101</b>	<b>599,889</b>	<b>41,646</b>	<b>591,317</b>	<b>2,154,769</b>	<b>2,154,769</b>	

(\*) לפרטים בדבר הלוואות שנטלה איי סי אר המוצגות תחת אשראי מתאגידים בנקאיים ראה באור 12 לעיל.



**באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023							
חמש שנים ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
							אלפי ש"ח
							התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
							אשראי מתאגידים
71,632	-	-	15,000	1,770,316	1,856,948	1,856,948	בנקאיים ואחרים
							אשראי זמן קצר
-	-	-	-	21,806	21,806	21,806	מצדדים קשורים
							ספקים, קבלני משנה
-	-	-	-	60,098	60,098	60,098	ונותני שרותים
-	-	-	-	55,335	55,335	55,335	זכאים אחרים
							הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות
-	26,220	42,000	42,000	65,500	175,720	175,720	
<b>71,632</b>	<b>26,220</b>	<b>42,000</b>	<b>57,000</b>	<b>1,973,055</b>	<b>2,169,907</b>	<b>2,169,907</b>	

ד. סיכון שוק

(1) סיכונים מדד ומטבע חוץ

סיכון מטבע

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין מכירות וקניות הנקובות או צמודות למטבעות השונים ממטבעות הפעילות המתאימים של חברות הקבוצה, בעיקר ש"ח, אך גם דולר ואירו. המטבע בו נקובות עיקר העסקאות הוא ש"ח.

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

**באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ד. סיכון שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן או תשומות הבנייה	פריטים לא כספיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>נכסים שוטפים</b>			
110,734	-	-	110,734
177,780	-	-	177,780
-	327,490	35,498	362,988
29,974	27,632	-	57,606
-	-	-	-
-	2,508,167	-	2,508,167
<b>נכסים שאינם שוטפים</b>			
4,471	-	-	4,471
-	2,020	-	2,020
-	104,551	-	104,551
-	1,165	-	1,165
322,959	2,971,025	35,498	3,329,482
<b>סה"כ נכסים</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
1,811,144	-	-	1,811,144
31,399	-	-	31,399
59,701	-	-	59,701
81,823	26,164	118	108,105
-	29,157	-	29,157
-	4,815	-	4,815
-	336,325	-	336,325
30,244	-	-	30,244
-	828	-	828
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
128,584	-	-	128,584
-	100	-	100
-	-	341	341
-	57,295	-	57,295
188,400	-	-	188,400
2,331,295	454,684	459	2,786,438
(2,008,336)	2,516,341	35,039	543,044

**באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ד. סיכון שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	פריטים לא כספיים	צמוד למדד המחירים לצרכן או תשומות הבנייה	לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				<b>נכסים שוטפים</b>
33,026	-	-	33,026	מזומנים ושווי מזומנים
109,702	-	-	109,702	מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות
332,029	331,836	193	-	לקוחות ונכסים בגין חוזים
58,033	30,700	-	27,333	חייבים ויתרות חובה
25,000	25,000	-	-	נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן
2,528,224	2,528,224	-	-	מלאי בניינים למכירה
				<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
14,900	-	-	14,900	יתרות חובה לזמן ארוך
2,806	2,806	-	-	רכוש קבוע
94,482	94,482	-	-	נדל"ן להשקעה
2,130	2,130	-	-	נכסי זכות שימוש
36,900	11,941	-	24,959	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
3,237,232	3,027,119	193	209,920	<b>סה"כ נכסים</b>
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,898,448	-	-	1,898,448	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
21,806	-	-	21,806	הלוואות מצדדים קשורים
60,098	-	-	60,098	ספקים קבלני משנה ונותני שירותים אחרים
63,099	7,764	118	55,217	זכאים אחרים
114,550	103,416	11,134	-	התחייבויות למתן שירותי בניה
1,971	1,971	-	-	התחייבויות מסים שוטפים
350,070	350,070	-	-	מקדמות מרוכשים
244	-	-	244	מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
1,590	1,590	-	-	הפרשות
				<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
134,220	-	-	134,220	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
100	100	-	-	הטבות לעובדים
674	-	674	-	התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה
57,042	57,042	-	-	התחייבויות מסים נדחים
282,571	-	49,860	232,711	הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים
2,986,483	521,953	61,786	2,402,744	<b>סה"כ התחייבויות</b>
250,749	2,505,166	(61,593)	(2,192,824)	<b>סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי</b>

**באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ד. סיכון שוק (המשך)

(2) סיכון שיעורי ריבית

סיכון שערי ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון שערי ריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית משתנה.

**סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(209,560)	(80,885)
<b>(209,560)</b>	<b>(80,885)</b>
375,811	219,509
(1,894,774)	(1,858,843)
<b>(1,518,963)</b>	<b>(1,639,334)</b>

**מכשירים בריבית קבועה**

התחייבויות פיננסיות

**מכשירים בריבית משתנה**

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

(3) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ולכן, לשינוי בשיעורי הריבית לתום תקופת הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח וההפסד.

(4) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2023					
קיטון בריבית			גידול בריבית		
הון	רווח והפסד	הערה	הון	רווח והפסד	הערה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	5,884	(2)	-	(5,884)	(1)
-	16,512		-	(16,512)	

מכשירים בריבית משתנה

רגישות תזרים המזומנים

(1) השינוי ברווח מגידול בשיעורי ריבית נובע בעיקר מהוצאות ריבית גבוהות יותר בגין אשראי בריבית משתנה.

(2) השינוי ברווח מקיטון בשיעורי ריבית נובע בעיקר מהוצאות ריבית נמוכות יותר על אשראי בריבית משתנה.

ה. שווי הוגן

**מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות לחברות מוחזקות, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

**א. זהות בעלי עניין וצדדים קשורים**

עד ליום 30 בספטמבר 2024 איי סי אר הייתה בבעלות החברה (100%) (החברה מוחזקת בחלקים שווים על ידי א.ר. ראם מגורים (50%) ועל ידי ישראל קנדה (50%)). ביום 30 בספטמבר 2024, הקצתה איי סי אר לגופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ 15,631,084 מניות רגילות המהוות 15% מהון המניות המונפק שלה (מיד לאחר ההקצאה) וזאת בהתאם הסכם ההשקעה שנחתם. להרחבה ראה ביאור 1 (ה) לעיל.

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים**

בין איי סי אר וצדדים קשורים, בוצעו מספר עסקאות בהתאם לתנאי שוק במהלך השנה כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(6,303)	(7,764)	(7,310)	הוצאות הנהלה וכלליות (1) (2) (4) (5) (6)
(5,528)	(12,024)	(5,888)	הוצאות מכירה ושיווק (3)
-	-	17,318	הכנסות אחרות (8)
(7,363)	(10,693)	(4,615)	עלויות מימון, נטו

**(1) הסכם שירותים עם בעלי המניות**

החל מיום 15 ביולי 2020 מספקים בעלי מניות בחברה – א.ר. סי לנד נכסים והשקעות בע"מ (להלן – "א.ר. סי") חברה מקבוצת חברות ראם מגורים וישראל קנדה (להלן: "בעלי המניות") לאיי סי אר שירותי ניהול וייעוץ בהתאם להסכם שירותים, הכוללים בין היתר את השירותים הבאים (להלן: "הסכם השירותים" ו-"השירותים"), בהתאמה: (א) מתן שירותי יו"ר דירקטוריון לאיי סי אר, (ב) ייעוץ בנושא פיתוח עסקי וסיוע באיתור הזדמנויות רכישה, (ג) סיוע בגיבוש תכנית אסטרטגית ותוכנית עבודה, (ד) קשר עם מוסדות פיננסיים שיעמידו אשראי לאיי סי אר, ו-(ה) סיוע בבחירת דירקטורים אשר ימונו וישתתפו בישיבות או בהחלטות דירקטוריון איי סי אר. בתמורה לשירותים, זכאים כ"א מבעלי המניות לתמורה חודשית בסך השווה ל- 75 אלפי ש"ח סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו דצמבר 2019). כמו כן יהיו זכאים כ"א מבעלי המניות או מי מטעמם ל- 2% מהרווח הנקי השנתי של איי סי אר וזאת בכפוף לתזרים המזומנים שלה ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים עליה. ביום 30 בספטמבר 2024 נחתמה תוספת להסכם שירותי ניהול וייעוץ של בעלי המניות מול איי סי אר. על פי התוספת:

- א. תקופת הסכם הניהול תוארך עד ליום 30 בספטמבר 2034.
- ב. 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 יהיה מעל 150 מיליון ש"ח בשנה מסוימת במהלך תקופת הביניים, החברה תהיה מחויבת להשלים לחברת הניהול את ההפרש מעל התקרה הזמנית, ולאיי סי אר 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.
- ג. לאחר תקופת הביניים ועד תום תקופת ההסכם, הסך השנתי הכולל של דמי הניהול (קרי, דמי הניהול הקבועים ודמי הניהול המשתנים) שתשלם איי סי אר 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 ולאיי סי אר 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.
- ד. החל מיום 1 בינואר 2025 דמי הניהול (דמי הניהול הקבועים ודמי הניהול המשתנים) יהיו צמודים לעלייה בלבד למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2024.

בשנת 2024 הסתכמו דמי הניהול להם זכאים בעלי המניות לסך של כ-4,400 אלפי ש"ח מתוכם שולם בפועל סך של כ-2,033 אלפי ש"ח (בשנת 2023 הסתכמו דמי הניהול להם זכאים בעלי המניות לסך של כ-6,700 אלפי ש"ח אשר שולמו במלואם), יתרת הוצאות דמי הניהול לשלם בסך של כ-2.4 מיליוני ש"ח מוצגת במסגרת סעיף הזכאים.

**באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)**

**(2) שכירות משרדי איי סי אר בתל אביב**

ביום 23 ליולי 2020 נחתם בין איי סי אר לבין חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ שהינה חברה בבעלות משותפת של בעלי המניות בחברה (להלן: "בית אמריקה") הסכם שכירות לפיו איי סי אר תשכור מבית אמריקה משרדים בשטח של כ-530 מ"ר. ביום 5 ביולי 2021 נחתם בין איי סי אר ובית אמריקה תוספת להסכם שכירות לפיו איי סי אר תשכור מבית אמריקה משרדים נוספים בשטח של כ-91 מ"ר. דמי השכירות אותם משלמת איי סי אר לבית אמריקה החל מחודש יולי 2021 עומדים על סך של כ-61 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד. תקופת השכירות הינה ל-5 שנים מיום חתימת הסכם השכירות הראשון ועם אופציה להארכת התקופה בשנה נוספת. סך דמי השכירות ששילמה איי סי אר לבית אמריקה בשנת 2024 עמדו על סך של כ-775 אלפי ש"ח (בשנת 2023 עמדו דמי השכירות על סך של כ-823 אלפי ש"ח).

**(3) הסכם שיווק עם בעלי מניות**

איי סי אר וישראל קנדה התקשרו בהסכמי שיווק לפיהם ישראל קנדה תשוקק איי סי אר יחידות דיור במספר פרויקטים ובתמורה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של בין 1% ל-3% ממחיר הדירה לפני מע"מ. בתקופת הדו"ח שילמה איי סי אר לישראל קנדה עמלות מכירה ושיווק בסך של כ-6.2 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (בשנת 2023 שילמה סך של 5 מיליוני ש"ח). סכומים אלה נזקפים כחלק מהוצאות המכירה של הפרויקטים הרלוונטיים בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה, כמו כן ליום 31 בדצמבר 2024 נרשם סך של כ-948 אלפי ש"ח (בשנת 2023 נרשם סך של כ-338 אלפי ש"ח) במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות, סכום זה מהווה יתרה לשלם בגין עמלות מכירה לשלם ליום זה.

**(4) פוליסות ביטוח קבוצתיות לפעילות איי סי אר המוחזקות ונכסיה**

איי סי אר קשורה בפוליסות ביטוח קבוצתיות לגבי נכסי ופעילות איי סי אר והחברות המוחזקות מהסוגים הבאים: אש מורחב, חבות מעבידים, צד שלישי, כספים, סחורה בהעברה, נאמנות, עבודות קבלניות, אחריות מוצר ושבר מכני.

**(5) שכירות משרדי איי סי אר בתל אביב**

בחודש יוני 2023 נחתם בין איי סי אר לבין חברת אמפא ייזום 2004 בע"מ שהינה חברה בבעלות של אחד בעלי המניות בחברה (להלן: "אמפא"). על פי הסכם דמי הניהול, איי סי אר תשלם לאמפא דמי ניהול בגין המשרדים בשטח של כ-795 מ"ר. דמי הניהול עומדים על סך של כ-12 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד. ההסכם הינו בתוקף עד חודש יולי 2025. סך דמי הניהול ששילמה איי סי אר לאמפא בשנת 2024 עמדו על סך של כ-165 אלפי ש"ח (בשנת 2023 עמדו על סך של כ-243 אלפי ש"ח, כולל תשלום רטרואקטיבי מחודש יוני 2022 בהתאם להסכם).

**(6) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה**

בחודש יולי 2024 רכשה איי סי אר פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שנה. גבולות האחריות של הפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליוני ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של 47 אלפי ש"ח. הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות הבנות של החברה ובלבד שהחברות מוחזקות בשיעור של 50% או יותר על ידי החברה. עם השלמת החלפת השליטה באיי סי אר במסגרת מיזוג משולש הופכי נרכשה פוליסה מסוג Run Off בתמורה לסך של כ-91 אלפי דולר. גבולות האחריות בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם כ-30 מיליוני דולר. תוקף הפוליסה הינו 7 שנים מיום הנפקתה.

**(7) עסקאות עם בעלי מניות ונושאי משרה**

בתקופת הדוח ועד למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי נרכשה דירה אחת בפרויקט ההסתדרות על ידי נושא משרה בסכום של כ-3.3 מיליוני ש"ח (בשנת 2023- דירה אחת בפרויקט הסתדרות גבעתיים בסכום של כ-3.3 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשווי שוק).

**(8) מכירת חברת הירקון**

ביום 25 בפברואר 2024, חתמה איי סי אר על הסכם למכירת חברת איי סי אר ראם הירקון לשותף בחברת איי סי אר ראם הירקון, המהווה גם צד קשור בתמורה לסך של כ-55 מיליוני ש"ח. להרחבה ראה באור 24 (ז) להלן.

**באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

ג. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,025	20,724
24,959	-
-	731

**במסגרת הנכסים:**

- חייבים ויתרות חובה (1)
- הלוואות לחברות כלולות (2)
- נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן (2)

2,895	2,369
21,806	31,399
282,571	188,400

**במסגרת ההתחייבויות:**

- זכאים אחרים (3)
- אשראי לזמן קצר מצדדים קשורים (4)
- אשראי לזמן ארוך מצדדים קשורים (4)

- (1) להרחבה ראה באור 23 ב' 3 לעיל.
- (2) ליום 31 בדצמבר 2024 כולל שטר הון שאינו צמוד ואינו נושא ריבית בסך של 500 אלפי ש"ח. להרחבה ראה באור 24 (י) להלן מכירת הירקון.
- (3) היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינה בגין דמי ניהול לשלם בהתאם להסכם השירותים מול בעלי המניות. ביום 30 בספטמבר 2024 נחתמה תוספת להסכם שירותי ניהול וייעוץ של בעלי המניות מול איי סי אר. כאמור בסעיף 23(ב)(1) לעיל.
- (4) ליום 31 בדצמבר 2023 מורכב מ-60 מיליוני ש"ח שטרי הון שאינם נושאים ריבית והצמדה לפירעון החל מ-5 שנים ממועד הענקתם אשר נכון ל-31 בדצמבר 2023 עומדים בספרים על סך של 52.2 מיליוני ש"ח, וכ-60 מיליוני ש"ח הלוואות בעלים בריבית קבועה ומשתנה בהתאם להסכמי הלוואה. ברבעון הרביעי לשנת 2024 פרעה איי סי אר כ-102 מיליוני ש"ח הלוואות בעלים כך שליום 31 בדצמבר 2024 יתרת שטרי הון מסתכמים לסך של כ-34 מיליוני ש"ח אשר עומדים בספרים על סך של כ-31 מיליוני ש"ח. להרחבה ראה גם באור 12 (1) לעיל.
- (5) בשנת 2023 חתמו ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ וכן א.ר. ראם מגורים בע"מ על כתבי ערבות, מוגבל לסכום של 200 מיליון ש"ח (כל ערבות), בקשר של הלוואה שהתקבלה מגוף מוסדי. להרחבה ראה באור 12 (4) לעיל.
- (6) בדבר ערבות בעלי המניות לתשלומי הריבית השוטפים בגין הלוואה למימון פרויקט פארק צפון שלב ב עד ליום 7 באפריל 2024, ראה באור 24 טז' להלן.
- (7) לפרטים נוספים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, ראה באור 12(1) לעיל.

**באור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ד. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,806	5,816	5,614
2	1	1

שכר ונלוות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים  
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

החל מיום 15 ביולי 2020 מר מורדי שבת מכהן כמנכ"ל איי סי אר (להלן: "מנכ"ל איי סי אר"). בהתאם לתוספת ההסכם שנתחמה ביום 1 בנובמבר 2021 בין איי סי אר למר מורדי שבת, זכאי מר מורדי שבת לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-136 אלפי ש"ח החל ממועד זה, בתוספת מענק שנתי הנגזר בהתאם לרווח השנתי לפני מס של איי סי אר. בחודש מאי 2024 נחתמה תוספת להסכם ההתקשרות, בה נקבע כי זכאי מנכ"ל איי סי אר לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-152 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ רטרואקטיבי, החל מיום 1 בינואר 2024. כמו כן מעמידה לו איי סי אר רכב צמוד והחזר הוצאות בתפקיד.

ביום 31 במרס 2025, יסיים מר מורדי שבת את כהונתו כמנכ"ל איי סי אר.

החל מיום 1 בינואר 2025 נכנסה לתפקיד הגברת דלית רביב כמנכ"לית איי סי אר, בהתאם להסכם העסקה של דלית רביב היא זכאית למשכורת חודשית ותנאים סוציאליים נלווים, כמו כן רכב צמוד כאשר עלות שווי הרכב תחול על העובדת והחזר הוצאות בתפקיד.

בנוסף זכאית דלית לבונוס שנתי מותנית יעדים בהתקיים תנאי סף לפיו הרווח הנקי אחרי מס בדוח השנתי יהא מעל 50 מיליוני ש"ח.

תנאי לקבלת הבונוס, הינו אישור דירקטוריון שיש לאי סי אר יכולת תזרימית לתשלום הבונוס ככל שלא יתקבל אישור ידחה הבונוס לשנה בה יתקבל האישור הנ"ל.

כמו כן זכאית דלית רביב לאופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של איי סי אר המשקפות במועד הקצאתן כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע שלה.



**באור 24 - התקשרויות**

**א. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1013 - פרויקט "Ocean 1"**

במהלך שנת 2019, התקשרה איי סי אר בעסקאות ביחס למגרש בשטח של כ- 4,540 מ"ר בנתניה (להלן: "המגרש") עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יח"ד (להלן: "הפרויקט"), כמפורט להלן:

בגין 29% מהפרויקט (מהווה כ-34 יח"ד) רכשה איי סי אר את זכויות הבעלים במזומן בתמורה לסך של כ- 23.5 מיליוני ש"ח. בגין יתרת הזכויות במגרש חתמה איי סי אר על הסכם במתווה של עסקת קומביניציה ושירותי בניה לפיו בתמורה למכירת זכויות בעלי הזכויות במקרקעי הקומביניציה יהיו בעלי הזכויות זכאים לקבל מאיי סי אר כ- 18% מיחידות הדיור (מהווה כ-21 יח"ד), כאשר ביחס לעד 24% מסך יחידות הדיור בפרויקט (מהווה כ-28 יח"ד) תספק איי סי אר שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים, בנוסף סוכם על דירת פול אשר תמורתה תחולק בין איי סי אר ובעלי הקרקע. סך יחידות הדיור לשיווק בפרויקט כ-67 יח"ד (ללא דירת הפול).

בחודש מאי 2021 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של 290 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 50 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספית (נכון למועד החתימה מסגרת האשראי הכספית הינה 10 מיליוני ש"ח). מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 31 במרץ 2025. איי סי אר התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוין בטווח שבין 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9% ביחס למסגרת האשראי הכספית.

להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, יצרה איי סי אר שעבדים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באי סי אר ו-Cross Default ביחס לפרויקטים אחרים הממומנים על ידי הבנק המלווה.

ביום 31 באוגוסט 2021 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. בדוח על המצב הכספית נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי הזכויות במקרקעי הקומביניציה בסך של כ-22 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-0.5 מיליוני ש"ח.

ביום 1 באוקטובר 2024 הפרויקט קיבל טופס 4 ונמצא בשלבי אכלוס. כל הדירות נמכרו בתמורה לסך כולל של כ-190.3 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ). נציין כי בנוסף להכנסות מהסכמי המכר לאיי סי אר הכנסות משירותי בניה לבעלים הזכאים לשירותי בניה בסך של כ-35 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

**ב. פרויקט הגבעה הצרפתית, ירושלים**

ביום 3 בספטמבר 2019 התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת זכויות החכירה של המוכרות במקרקעין בשטח של כ- 12 אלף מ"ר, ברח' בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים, עליהם ניתן לבנות בהתאם לתב"ע הקיימת כ- 170 יח"ד למגורים, וזאת בתמורה לסך של 100.5 מיליוני ש"ח ובתוספת החוזר הוצאות בסך של כ-20 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ.

לצורך מימון הרכישה קיבלה איי סי אר הלוואה מהתאגיד הבנקאי שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 124 מיליוני ש"ח.

להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, יצרה איי סי אר שעבדים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באי סי אר ו-Cross Default.

איי סי אר הגישה בשיתוף עם העירייה תב"ע מתוקנת להגדלת היקף יח"ד שניתן לבנות על המקרקעין לסך של 500 יח"ד הכולל 3 מגדלים בני 22 עד 26 קומות שיכללו כ-500 דירות, וכן כ-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר למועד המקומית והמחוזית. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 התוכנית פורסמה להתנגדויות הציבור לפי סעיף 106 ב' לחוק תכנון והבניה. ביום 25 בנובמבר 2024, התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בקרקע בתמורה לסך כולל של 300 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ.

מועדי ותנאי התמורה

1. 5 מיליוני ש"ח התקבלו במועד החתימה על ההסכם.
2. 25 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר התקבלו ביום 12 בדצמבר 2024.
3. 20 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין - בתוך 45 ימים מיום חתימה על ההסכם. לאחר מועד הדוח על המצב הכספית, ביום 22 בינואר 2025 התקבל הסכום הנ"ל.
4. 250 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין - בתוך 90 ימים ממתן תוקף לתב"ע שמקודמת במקרקעין.

ההסכם קובע הוראות מקובלות בדבר רישום זכויות הקונה, פיקדונות 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 למועד החתימה על הדוח הכספית טרם התקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה ועל כן לא הועברה השליטה בקרקע.

**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

**ג. פרויקט שדרות ירושלים, יפו**

בחודשים ינואר ומרס 2018 התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בשטח של 2,220 מ"ר הנמצאים בשדרות ירושלים 129-131 בתל אביב יפו (להלן: "המקרקעין"), בתמורה כוללת של כ-91 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המגרש שני בנייני מגורים בני 99 יח"ד וכ-500 מ"ר מסחר (להלן: "הפרויקט").

ביום 29 בדצמבר 2019 התקשרה איי סי אר בהסכם מכר למכירת 99 יח"ד בפרויקט העתיד להיבנות על המקרקעין בתמורה לסך של כ-219 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן פנתה איי סי אר לוועדה המקומית לבקש אישור הקלה לתוספת דירות ושטחים בפרויקט כך שכמות יח"ד בפרויקט תעלה לכ-117 יח"ד.

ביום 26 בדצמבר 2020 התקבלה החלטת וועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה לפיה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ-117 יח"ד. בהסכם המכר נקבע מנגנון של התאמת מחיר התמורה ככל שכמות יח"ד בפרויקט תעלה מ-99 יח"ד, כך שהתמורה בגין היחידות הנוספות הינה כ-37 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם ולתוספותיו.

ביום 16 במרס 2020, התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות חוק מכר לצורך הקמת פרויקט שדרות ירושלים - יפו בסך כולל שלא יעלה על 80 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") (נכון למועד החתימה מסגרת האשראי הכספית הינה 30 מיליוני ש"ח), וכן מסגרת נוספת של ערבויות חוק מכר בסך התחלתי של 20 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת הערבויות הנוספת"), כאשר כנגד הפחתת מסגרת האשראי תתאפשר הגדלת מסגרת הערבויות הנוספת ביחס שיהיה נהוג באותו המועד אצל המלווה. מועד תום תוקף המסגרות הנ"ל ופירעון מלוא האשראי הינו יום 30 בספטמבר 2025.

בימים 29 במרס 2020 ו 5 בדצמבר 2022 נחתמו תוספות להסכם עם התאגיד הבנקאי לפיה מסגרת האשראי הכספית לא תעלה על סך של 30 מיליוני ש"ח ומסגרת ערבות חוק המכר תהיה בסך של 243.25 מיליוני ש"ח. איי סי אר התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.7% - 1% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 1.2% - 1.5% ביחס למסגרת האשראי. להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, התחייבה איי סי אר ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה (כהגדרתו בהסכם).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 92.54%.

**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

**ד. פינוי בינוי ברחוב אידמית, בגבעתיים**

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כחלקות 602-600 בגוש 6156 בבניינים ברח' אידמית 13, 15 ו-17 בגבעתיים הכוללים 42 דירות מגורים, אשר במסגרתו קידמה איי סי אר תב"ע חדשה בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה להקמת בניין מגורים אחד אשר צפוי לכלול 118 יחידות דיור. המתחם מהווה מתחם אחד ממספר מתחמים אשר אושרו למתן תוקף ע"י ועדה מחוזית ת"א.

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם על הסכם עם איי סי אר; אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה בועדה המקומית והוצאת היתרי בניה על פיה- בחודש מאי 2022 אושרה התוכנית למתן תוקף.

פינוי הדיירים מיחידותיהם הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת בניין חדש תחתם, כאשר כל דייר יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש שיוקם ויתרת הדירות החדשות תימכרנה לצדדים שלישיים. הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: הכרזת הפרויקט כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי- בחודש דצמבר 2019 התקבלה החלטה מקדמית של הכרזה של המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, אישור תב"ע נקודתית חדשה- התקבל האישור, התקשרות בהסכם מימון ליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית.

בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר הפירה לפרויקט.

נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 100% מבעלי זכויות המהווים מכלל היחידות. בתקופת הדוח הוקצו דירות לבעלי הזכויות בפרויקט.

בכוונת איי סי אר להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. בחודש פברואר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט.

**ה. עסקת קומבינציה - תל השומר, רמת גן**

בדצמבר 2017 התקשרה איי סי אר עם בעלי קרקע במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ- 3,037 מ"ר במתחם תל השומר ברמת גן, לשם הקמת בניין הכולל 58 יח"ד. בתמורה למכירת זכויות הבעלים במקרקעין יהיו הבעלים זכאים לקבל מאיי סי אר 43% מיחידות הדיור בפרויקט על הצמדותיהן. בכוונת איי סי אר להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. בתקופת הדוח על המצב הכספי הוקצו דירות לבעלי הזכויות בפרויקט. בחודש פברואר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט.

**ו. פרויקט ים, רחוב סוקולוב בת ים**

איי סי אר מבצעת פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב סוקולוב בבת-ים (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט כולל הריסת 4 מבנים קיימים אשר במקומם ייבנו שני מגדלי מגורים הכוללים 220 יח"ד, מתוכן 164 לשיווק ו-300 מ"ר מסחר.

בחודש מאי 2019 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על 522.6 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 92 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספית (נכון למועד החתימה מסגרת האשראי הכספית הינה 70 מיליוני ש"ח), (להלן: "ההסכם").

מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 31 במרץ 2025.

איי סי אר התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.5%-1% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 0.75%-1.25% ביחס למסגרת האשראי הכספית. להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, התחייבה איי סי אר ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין.

בדוח על המצב הכספי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-95 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן כגון התחייבות לתשלום שכר דירה לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-2.8 מיליוני ש"ח.

ביום 24 בדצמבר 2024 התקבל לפרויקט טופס 4 והוא נמצא בשלבי אכלוס. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נמכרו 161 דירות (כ-98% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של 403 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

**ז. פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה**

איי סי אר מבצעת פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב בר כוכבא, שכונת נווה ישראל, בהרצליה. התב"ע בגין הפרויקט אושרה למתן תוקף, והמתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי. בפרויקט ייבנו 400 יח"ד, מתוכן 276 לשיווק וכ-1000 מ"ר מסחר.

הפרויקט מבוצע בשני שלבים. בשלב א' פונו 84 דיירים ובמקומם נבנות 264 יח"ד ב-6 בניינים, מתוכן 180 יח"ד לשיווק. בשלב ב' פונו 40 דיירים ובמקומם נבנות 136 יח"ד, מתוכן 96 יח"ד לשיווק.

**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

ז. **פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה (המשך)**

**שלב א'**

בחודש מאי 2021 התפנו כל דיירי שלב א' ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים. במועד הפינוי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-114 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן כגון התחייבות לתשלום שכר דירה לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-5.5 מיליוני ש"ח.

בנוסף ייחסה איי סי אר את עלויות הקרקע בגין החלק המסחרי לנדל"ן להשקעה בהקמה. בתקופת הדוח רשמה הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-2.5 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה. ביום 25 במאי 2021 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון שלב א' של הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד 678 מיליון ש"ח באופן שסך עד כ-145 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי (נכון למועד הדוח על המצב הכספי מסגרת האשראי הכספי בוטלה כולה) לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 31 במרץ 2025. איי סי אר התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 0.75%-1.25% ביחס למסגרת האשראי הכספי.

להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, התחייבה איי סי אר ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין.

ביום 19 בינואר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי קיבלה איי סי אר טופס 4 לפרויקט והוא נמצא בשלבי אכלוס. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו כל הדירות בתמורה לסך של כ-476 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

**שלב ב'**

ביום 8 ביולי 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב ב' של הפרויקט. בחודש פברואר 2022 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון שלב ב' בהיקף אובליגו כולל של עד 372 מיליון ש"ח באופן שסך עד כ-82 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי (נכון למועד הדוח על המצב הכספי מסגרת האשראי הכספי הינה 23 מיליוני ש"ח). לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 30 באפריל 2026 כאשר ערבויות חוק מכר תיוותרנה בתוקפן עד ליום 30 באפריל 2027, איי סי אר התחייבה לשלם עמלה בטווח המצוי בין 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של 0.75%-1.25% ביחס למסגרת האשראי הכספי.

להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, התחייבה איי סי אר ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין כולל שעבוד על עודפים בשלב א' בפרויקט הגפן.

במהלך התקופה איי סי אר ייחסה את עלויות הקרקע בגין החלק המסחרי לנדל"ן להשקעה בהקמה. בתקופת הדוח רשמה הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-1.1 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה.

במועד הפינוי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-61 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן כגון התחייבות לתשלום שכר דירה לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-8 מיליוני ש"ח. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 87.14%. כמו כן, נמכרו 94 דירות (כ-98% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-316 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

**ח. רכישת מקרקעין ברחוב הרברט סמואל, תל אביב**

במרס 2016, התקשרה תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר) יחד עם שותף (להלן: "השותפים") בהסכם עם צד ג' (להלן ביחד: "הצדדים") לרכישת שני שליש מזכויותיו של צד ג' בארבע חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ- 1,785 מ"ר המצויים בין הרחובות הרברט סמואל, יונה הנביא, הירקון וגאולה בתל-אביב, עליהן בנויים מבנים שונים הכוללים 36 יחידות וחנויות. לאחר השלמת רכישת הזכויות במקרקעין בתמורה לסך של כ- 145.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולם בחלקים שווים על ידי הצדדים, כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של שליש מהזכויות במקרקעין.

במקביל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף לצורך הסדרת היחסים ביניהם בעניין השיתוף והניהול של המקרקעין, לרבות הקמת הפרויקט, לפיו, בין היתר, לשותף ניתנה זכות סירוב ראשונה לרכישת זכויות במלון ככל שזה יוקם במסגרת הפרויקט, ולקבוצה ניתנה זכות סירוב ראשונה להקמת הפרויקט ולשמש כקבלן הביצוע. במאי 2016 הושלמה עסקת רכישת הזכויות במקרקעין. כ-40% מסכום הרכישה מומן על ידי הצדדים באמצעות הון עצמי והיתרה בהלוואה בנקאית לרבות כנגד רישום משכנתא.

הצדדים פועלים מול בעלי זכויות אחרים במתחם להכללת שטחים נוספים בתוך מתחם הרחובות המצוין לעיל לשם ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה במתחם.

ביום 14 באוגוסט 2019, התקשרו הצדדים בהסכם עם בעלת זכויות במקרקעין המצויים ברח' גאולה 5 שבמתחם (להלן: "חלקת סבוי") עליהם בנוי "מלון סבוי" שהינו בית מלון לשימור (להלן: "סבוי" ו-"ההסכם"), לפיו זכויות הבנייה למגורים שתיווצרנה מכח הכללת חלקת סבוי בתחום התכנית החדשה יוקנו לצדדים, וזאת בתמורה לזכויות בניה למלונאות להן יהיו הצדדים זכאים במסגרת התכנית החדשה (בהתאם ליחס המרה מוגדר), אשר יוקנו לסבוי במסגרת הבניין המזרחי. ההסכם מותנה בקיום כל התנאים המתלים הבאים במצטבר: (א) מתן תוקף כדין לתכנית החדשה, (ב) הסדרת זכויות בין הצדדים לבין בעלי זכויות אחרים במתחם, (ג) מתן היתר בניה, מכוח התכנית החדשה, להקמת הבניין המזרחי, ו- (ד) הריסת בניינים מסוימים במתחם ותחילת הקמתו של הבניין המזרחי. ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים תוך 60 חודשים, יהיו רשאים הצדדים לבטל את ההסכם. למועד הדוח על המצב הכספי טרם התקיימו התנאים המתלים. ביום 09 במאי 2022 התקשרה החברה הבת יחד עם יתר בעלי הזכויות בפרויקט ("הרוכשים") בהסכם עם צד ג' לרכישת זכויות בניה למגורים בהיקף של 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין לצורך נידון לפרויקט וזאת במסגרת תוכנית חדשה המקודמת על ידי הרוכשים כחלק מקידום תוכנית שהינה בסמכות הועדה המקומית ואשר טרם ניתן לה תוקף. ביום 17 בינואר 2024 הושלמה עסקת הרכישה.

יחידות המגורים הקיימות הושכרו לשותף ולצד ג' תמורת שכ"ד שנתי בסך של כ-380 אלפי ש"ח (חלק איי סי אר) בהסכם שכירות עד 30 ביוני 2024. ביום 1 בספטמבר 2024 נחתמה תוספת להסכם השכירות בין העסקה המשותפת לבין צד ג' בלבד. בהתאם לתוספת הוארכה תקופת דמי השכירות מיום 1 באוגוסט 2024 ועד ליום 31 ביולי 2025. דמי השכירות השנתיים יעמדו על סך של 280 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק איי סי אר).

הסכם השכירות שנחתם בשנת 2023 בין העסקה המשותפת לצד ג' על חלק מהמבנים (3 מתוך 4) תמורת כ-1,000 אלפי ש"ח (חלק איי סי אר) הסתיים בהסכמת הצדדים בסוף חודש ספטמבר 2023. החל מתאריך זה ועד לחודש אפריל 2024 הנכס הופעל באופן זמני על ידי שוכר עד למציאת שוכר קבוע. במהלך חודש דצמבר 2024 נחתמו הסכמי שכירות למגורים עם יחידים. תקופת השכירות אינן עולה על שנה.

ביום 10 ביולי 2024 הגישו חברת הבת של איי סי אר והשותף א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ תביעה לפירוק שיתוף כנגד שני השותפים האחרים במקרקעין. בית המשפט נתבקש להורות על פירוק השיתוף בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל וחלוקת הפידיון. ביום 4 בנובמבר 2024 הגישו אחד השותפים כתב הגנה. לא הוגש כתב הגנה מצד השותף הנוסף. ביום 15 במרץ 2025 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו קבע בית המשפט מועדים להשלמת הליכים מקדמיים והגשת ראיות. ישיבת קדם משפט מסכמת נקבעה ליום 25 בספטמבר 2025.

**ט. פרויקט המסילה-**

ביום 27 בדצמבר 2018, התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין בשטח של כ- 5,378 מ"ר המצויים בקרן הרחובות המסילה, נוף שדמות והרצליה ב' שבהרצליה (להלן: "המקרקעין"), לשם הקמת פרויקט מגורים שיכללו 54 יחיד (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם"). בהתאם להסכם, תקים איי סי אר את הפרויקט עבור הבעלים בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט. בחודש ינואר 2022 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרת אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת פרויקט המסילה בסך כולל שלא יעלה על סך של 262 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 40 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי יהיו 30 ביוני 2025. בחודש אוקטובר 2022 נחתמה תוספת להסכם הליווי, כך שמסגרת האשראי הכספי והערבויות תעמוד על סך של כ- 299 מיליוני ש"ח. איי סי אר התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוין בטווח שבין 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9% ביחס למסגרת האשראי הכספי. להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, התחייבה איי סי אר ליצור שעבדים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באיי סי אר ו-Cross Default ביחס לפרויקטים אחרים הממומנים על ידי הבנק המלווה. בחודש אפריל 2022 התקבל היתר בניה לכל הביניים בפרויקט. בדוח על המצב הכספי נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-28 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלוא, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-5.5 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 80.68%. כמו כן, נמכרו 24 דירות (כ-89% מסך הדירות לשיוק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-147 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

## באור 24 - התקשרויות (המשך)

### י. הסכמים בקשר עם מקרקעין בתל אביב- פרויקט הירקון

ביום 14 בפברואר 2018, התקשרה חברת איי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן: "איי סי אר הירקון"), חברה כלולה של איי סי אר, אשר מוחזקת בחלקים שווים על ידי איי סי אר ובעל מניות בחברה ראם פרויקטים (להלן: "השותף"), להלן ביחד: "הרוכשת" בהסכם לרכישת זכויות בעלות בשתי חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ- 1,067 מ"ר המהוות כ- 30% (בחלקים בלתי מסוימים) ממגרש המצוי בין הרחובות הרב קוק, הירקון וגאולה בתל-אביב (להלן: "המגרש") בתמורה לסך של כ- 51.7 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. לצורך מימון הרכישה קיבלה הרוכשת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 44 מיליוני ש"ח.

במקביל, התקשרה הרוכשת עם חלק מהבעלים בארבע חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ- 1,900 מ"ר (להלן: "מקרקעי הקומבינציה") המהוות כ- 50% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש (להלן: "המוכרים"), בעסקת קומבינציה ושירותי בניה (להלן: "עסקת הקומבינציה"), לפיה יימכרו לרוכשת מלוא זכויות הבניה השייכות למוכרים ליעוד מלונאות במגרש, בתמורה להקמת יח"ד למגורים למוכרים על פי יחס המרה אשר סוכם בין הצדדים, וכן יוענקו למוכרים שירותי בניה לשם הקמת יח"ד בהיקף יתרת זכויות המוכרים במגרש למגורים בתמורה לעלות הבניה לרוכשת בתוספת 15%. בנוסף, תרכוש הרוכשת מהמוכרים את מלוא זכויותיהם הניתנות לניצול למטרת מסחר בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי תוך 30 ימים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט.

ביום 14 בינואר 2020, התקשרה הרוכשת יחד עם השותף בהסכמים עם חלק מיתרת בעלי הזכויות במגרש, לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המהווים כ- 13% (בחלקים בלתי מסוימים) מהמגרש (להלן: "המקרקעין") בתמורה לסך כולל של כ- 45.6 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), כאשר מלוא זכויות הבניה במקרקעין הניתנות לניצול למטרת מלונאות ומסחר נרכשו על ידי השותף ואילו מלוא זכויות הבניה במקרקעין הניתנות לניצול למטרת מגורים נרכשו על ידי הרוכשת.

ביום 30 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין הרוכשת לבין השותף לפיו הרוכשת תרכוש מהשותף את חלק הזכויות שלו במקרקעין הניתנות לניצול למטרת מלונאות ומסחר כך שהרוכשת תהיה הבעלים הבלעדיים ב-13% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין. ביום 3 בפברואר 2021 הושלמה העסקה ושולמה יתרת התמורה. לצורך מימון הרכישה קיבלה הרוכשת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-35 מיליוני ש"ח.

במהלך שנת 2022 חתמה איי סי אר על הסכמי קומבינציה עם יתרת בעלי הקרקע בחלקה 26 המייצגים כ- 6.6% חלקים מהזכויות בפרויקט (חלקים בלתי מסוימים), למעט חסויה, אשר לגביה הוגשה בקשה לבית המשפט לענייני משפחה לאישור הסכם הקומבינציה מולה. על פי הסכמי הקומבינציה בעלי חלקה 26 יקבלו 6 דירות של 50 מ"ר כל אחת + חניה אחת לכל דירה.

ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה איי סי אר בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה באי סי אר 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 איי סי אר לחברת איי סי אר הירקון). להערכת הנהלת איי סי אר העסקה נעשתה בתנאי שוק. המכירה תבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה:

בשלב ראשון – מכירה של 48% מאחזקות איי סי אר בחברת איי סי אר הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת איי סי אר 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.

בשלב שני – לאיי סי אר ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מאחזקותיה בחברת איי סי אר הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת איי 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.

בשלב שלישי – לאיי סי אר זכות לחייב את השותף, ולשותף זכות לחייב את איי סי אר למכור לה את 2% הנותרים בידי איי סי אר (המהווה 1% מהמניות באיי סי אר הירקון) וכן את החלק הרלוונטי בהלוואות 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 איי סי אר הירקון לצורך פעילותה.

במהלך הרבעון הראשון והשלישי לשנת 2024 הושלמו השלב הראשון והשני בהתאמה והחברה הכירה ברווח בסך של כ- 17 מיליוני ש"ח לפני מס במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

**יא. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009 - פרויקט "Ocean 2"**

ביום 6 בפברואר 2020 התקשרה איי סי אר בעסקה ביחס למגרש בשטח של כ- 4,916 מ"ר, הסמוך לרחובות אברהם-בן גוריון-מסדה בנתניה (להלן: "המגרש"), עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט"). איי סי אר התקשרה עם בעלי מלוא הזכויות במגרש בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה (להלן: "ההסכם") לפיו בתמורה למכירת 62.5% מזכויות בעלי הזכויות במגרש, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מאיי סי אר 37.5% מיחידות הדיור שתבנה איי סי אר בפרויקט, וביחס לעד 22 מסך יחידות הדיור בפרויקט תספק איי סי אר שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. בפועל בגין 17 יחידות דיור תספק איי סי אר שירותי בניה ו- 39 יחידות דיור יקבלו הבעלים בעסקת הקומבינציה, בנוסף סוכם על דירת פול שתמורתה תחולק בין איי סי אר ובעלי הזכויות. יתרה של 60 יחידות הדיור תשווק על ידי איי סי אר (לא כולל דירת פול).

ביום 22 במרס 2022 התקבל היתר בניה מלא בפרויקט. בחודש אפריל 2022 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של 330 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 65 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספית. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 באוקטובר 2025. איי סי אר התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצויין בטווח שבין 0.7%-0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר וערבות ביצוע וכן ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9% ביחס למסגרת האשראי הכספית.

להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, התחייבה ליצור איי סי אר שעבודים, בין היתר, על זכויותיה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באיי סי אר ו- Cross Default ביחס לפרויקטים אחרים הממומנים על ידי הבנק המלווה.

בדוח על המצב הכספית נרשמה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-42 מיליוני ש"ח כנגד יתרת המלאי, המשקפת את עלות בנית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן לאורך תקופת הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים הינה כ-5 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 88.29%. כמו כן, נמכרו כל הדירות בתמורה לסך של כ-208 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). נציין כי בנוסף להכנסות מהסכמי מכר, לאיי סי אר הכנסות משירותי בניה לבעלים הזכאים לשירותי בניה בסך של כ-24 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ).

**יב. פרויקט פינני בינוי ברחוב הנטקה בירושלים**

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג "פינני ובינוי" ברחוב הנטקה בירושלים (להלן: "המתחם"), במתחם הידוע כחלקות 32-35 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה 84-78 (זוגיים) בשכונת קרית היובל, בירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן: "המתחם") אשר במסגרתן יוזמת איי סי אר הקמת 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-425 יחידות דיור ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה לפרויקט. בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספית נחתמו הסכמים עם 138 בעלי זכויות המהווים כ-100% מכלל היחידות. במהלך שנת 2024 הוקצו דירות לבעלי הזכויות במתחם ובמהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח על המצב הכספית, נמכרו 80 דירות בתמורה לסך של כ-232 מיליון ש"ח לפני מע"מ. בכוונת איי סי אר להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הפרויקט.

**יג. פרויקט פינני בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים**

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינני בינוי במתחם הידוע כחלקה 159 בגוש 6162 בבניינים ברח' ההסתדרות והמאבק, פינת הרחובות כ"ג יורדי הסירה ומנורה בגבעתיים הכוללים כיום 117 דירות מגורים (להלן: "המתחם"). על פי תוכנית המתאר המחוזית גב/431 ניתן להקים על המתחם 3 בנייני מגורים הכוללים 333 יחידות ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

בחודש דצמבר 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש ינואר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספית, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

בחודש יוני 2024, התקשרה איי סי אר בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט 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 כספית (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 250 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 1% 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 פיננסית תקטנה בסכום זה. הוראות הסכם הליווי כוללות הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה. איי סי אר החלה בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נמכרו 146 דירות (כ-68% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-614 מיליון ש"ח לפני מע"מ. בחודש נובמבר 2024 התפנו כל הדיירים במתחם, ובינואר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספית איי סי אר החלה בהריסת המבנים, בחפירה ודיפון.

**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

י.ד. נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30)-

ביום 26 בינואר 2021, זכתה חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר במכרז לרכישת זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) במגרש 29 בשכונת נווה גן ברמת השרון, צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין"), המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה וכן כ-180 מ"ר שטחי מסחר. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה החברה הבת לרמ"י סך כולל של 136 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתוספת של כ-15 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח. ביום 22 באפריל 2021 שולמה התמורה כאשר לצורך מימון חלק מהתמורה התקבלה הלוואה ממוסד בנקאי, ראה גם סעיף 12 לעיל.

22 באפריל 2021, התקשרה החברה הבת ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח"), וביחד עם החברה הבת ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז האמור, להקמת 299 יח"ד וכן כ-560 מ"ר שטחי מסחר בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ-563 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י), בהסכם ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים.

בד בבד עם חתימת ההסכם האמור, התקשרו לחוד איי סי אר וצמח עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת מסגרות הלוואות בסך של כ-321.6 מיליון ש"ח לכל אחת מהן, לצורך ביצוע התשלומים שנדרשו על-ידי רמ"י לרכישת כלל הזכויות במקרקעי הפרויקט. בנוסף, ביום 14 בספטמבר 2021 הגדיל התאגיד הבנקאי את מסגרת האשראי כאמור, בתנאים זהים ובסך כולל של כ-54 מיליון ש"ח (חלק איי סי אר כ-27 מיליון ש"ח).

ביום 3 באוגוסט 2021 הושלמה העברת הזכויות מצמח לאיי סי אר והתנאים המתלים לעסקה התקיימו.

לצורך מימון ההון העצמי של איי סי אר ברכישה הזרימו בעלי המניות של החברה הלוואות בעלים בהיקף כולל של כ-60 מיליון ש"ח. יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר 2024 הינן כ-20 מיליון ש"ח.

בחדש יולי 2021 החל שיווק של מגרשי 28 ו-30 בפרויקט.

ביום 4 במאי 2023 התקשרו איי סי אר באמצעות החברה הבת בבעלות מלאה וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 28 ו-30 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"ההסכם הלוויו", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 1,320 מיליון ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.68% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 385 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 42 חודשים (החל מחודש יולי 2023).

בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.

ביום 1 במאי 2023 התקשרו איי סי אר באמצעות החברה הבת בבעלות מלאה וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרש 29 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"ההסכם הלוויו", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 350 מיליון ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.68% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 1 ביולי 2027 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 145 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85%.

בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר. הוראות הסכמי הלווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

בחדש דצמבר 2023 התקבל היתר בניה מלא למגרשים 30+28. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 29.1%. כמו כן, נחתמו כ-259 חוזי מכר (כ-68% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-1,085 מיליון ש"ח לפני מע"מ (חלק איי סי אר כ-543 מיליון ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה (חלק איי סי אר).



**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

**טו. נווה גן (פארק צפון) – שלב א מתחם ו' (מגרש 27)**

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה ביחד עם צמח (להלן: "הצדדים") במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחם ו' המיועד להקמת 170 יח"ד וכן 400 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) – חלק איי סי אר במתחם 75%.

נכון ליום 19 בספטמבר 2021 שילמה איי סי אר (ביחד עם צמח) את מלוא התמורה בגין רכישת המגרש. לצורך מימון הרכישה התקשרו הצדדים עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואה בסך של כ- 334 מיליוני ש"ח וכן הלוואת מע"מ בסך של כ- 59 מיליוני ש"ח.

בחודש יוני 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

ביום 11 ביוני 2023 התקשרו הצדדים בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התש"ל-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 807 מיליוני ש"ח הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.65% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 31 במרץ 2027 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 325 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% ותהיינה בתוקף החל מיום חתימת ההסכם ותפקענה ביום 31 במרץ 2027.

בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר. הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הפרויקט בשלבי ביצוע ושיעור ההשלמה הינו 8%. כמו כן, נחתמו כ- 125 חוזי מכר (כ-74% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ- 561 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה כ- 420 מיליוני ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה (חלק איי סי אר).

**טז. פארק צפון – שלב ב' מתחמים ד'-ה' (מגרשים 23-26)**

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחמים ד' – ה' המיועדים להקמת 401 יח"ד וכן כ- 520 מ"ר שטחי מסחר ( אשר סווגו כנדל"ן להשקעה). לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי, לצורך קבלת הלוואה בסך של כ- 929 מיליוני ש"ח. בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי שלא יעלה על פריים+0.5%. מסגרת האשראי תהא בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023 (ביום זה מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 7 באפריל 2024 בריבית שלא תעלה על פריים+0.85%) או/עד לחתימה על הסכם ליווי כמקודם מביניהם. לצורך קבלת האשראי ניתנה ערבות של בעלי המניות בחברה לתשלומי הריבית השוטפים. כמו כן ניתנו התחייבויות לגבי לוחות זמנים לתכנון הפרויקט. איי סי אר התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים ובהם (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות איי סי אר כלפי הרשות על פי אישור הזכיה ואישור העסקה, והכל שהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה על פי חוזה החכירה ו/או הפיתוח כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו. לשעבוד זה תצורף התחייבות לרישום משכנתא מרמ"י בנוסח המקובל אצל רמ"י.

בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור לאיי סי אר בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין בתמורה לסך של כ- 510 מיליון ש"ח המורכבים מפירעון הלוואה בסך של כ- 465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה איי סי אר מהבנק לצורך רכישת המקרקעין ומכ- 45 מיליון ש"ח שישולמו כדלקמן – (1) סך של כ- 10 מיליוני ש"ח שולם ע"י הרוכש במעמד חתימת ההסכם (2) 10 מיליוני ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, שולם ביום 14 במאי 2023. (3) סך של כ- 25 מיליוני ש"ח (להלן: "היתרת התמורה"), בתוספת ריבית שנתית מצטברת בשיעור פריים + 1% (להלן: "הריבית"), ישולם על ידי הרוכש, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

החל ממועד התקשרות איי סי אר עם הרוכש (להלן: "הצדדים") נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, נכנס הרוכש לנעליה של איי סי אר במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט. במהלך שנת 2023 התקשרו הצדדים בהסכם פעילות משותפת אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות משותפים בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת") ונכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה. ביום 4 במאי 2023, התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה. בהתאם להסכמות בין הצדדים לעדכון מחיר העסקה סעיף (3) לעיל, בוטל.

בנוסף, בהתאם לסעיף (טז) להסכם העסקה המשותפת, תשיב איי סי אר לצד השלישי סך של 11.5 מיליוני ש"ח בגין הוצאות העסקה המשותפת. כתוצאה מכך רשמה איי סי אר הפסד בסעיף מכירת קרקעות בסכום כולל של 36.5 מיליוני ש"ח.

**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

**טז. פארק צפון – שלב ב' מתחמים ד'-ה' (מגרשים 26-23) (המשך)**

ביום 4 באפריל 2024 התקשרו איי סי אר ונוף עירוני יזמות בע"מ ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 24-26 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התש"ל-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 865 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.7% מסכום כל ערבות, ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 780 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 50 חודשים (החל מחודש אפריל 2024). במקרה בו הסכום הכולל של ערבויות המכר שיצאו בפועל יעלה על סכום מסגרות ערבויות חוק המכר, תוגדל מסגרת ערבויות המכר בהתאם ומסגרות אשראי פיננסי תקטנה בסכום זה (חלק איי סי אר במסגרות הינו 50%). כמו כן, מועד הפרעון של הלוואה בגין מגרש 23 נקבע ליום 30 באפריל 2026 כאשר הריבית תעמוד על סך של פריים בתוספת שיעור של 0.85%. יתרת הלוואה נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי 125.3 מיליוני ש"ח (חלק איי סי אר 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 שלה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 380 מיליוני ש"ח. בנוסף, סכום ההון העצמי המוחשי שלה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 470 מיליוני ש"ח (סכום זה צמוד למדד), כאשר הגדרת הון עצמי מוחשי כוללת הלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי בעלי המניות ונחתמו לגביהם על ידי בעלי המניות ועל ידי כתבי נחיתות בנוסח ובתנאים המקובלים בתאגיד הבנקאי.

בנוסף, הוסכם כי כל עוד לא בוצעו מכירות של לפחות 50% מיחידות הפרויקט (פרויקט לבניית 331 יח"ד במגרשים 24-26) וביצוע של לפחות 30% מעבודות ההקמה של הפרויקט, כפי שיאושר ע"י מפקח הפרויקט, אזי: בעלי המניות באיי סי אר ו/או בעלי השליטה בה, וכן חברות בשליטתם ובני משפחותיהם התחייבו לאי משיכת סכומים כלשהם על חשבון: שטרי הון, הלוואות, תשלומי קרן, ריבית, עמלות, הוצאות, דיבידנד, דמי ניהול, דמי שיפוי, דמי פיצוי, דמי יעוץ או סכומי כסף או שווי כסף אחרים ולא קבלת התחייבות לדיבידנד כאמור. כמו כן, לא יקבלו מאיי סי אר 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 באיי סי אר סכום אשר יגדיל את ההון העצמי שלה או את סכום הלוואות הבעלים שלה (להלן: "סכום ההשקעה"), תהיה היא רשאית לשלם לבעלי המניות סכום השווה לסכום ההשקעה לצורך פירעון ע"ח הלוואות הבעלים, ובלבד שהדו"ח הכספי הראשון שלה שיערך לאחר ביצוע התשלום ישקף את סכום ההשקעה כפי שעלה מדו"ח הפרופורמה.

במהלך הרבעון השני לשנת 2023 החל שיווק הפרויקט ודצמבר 2023 התקבל היתר חפירה למגרשים 24-26. חוזה המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת חוזה המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נחתמו כ- 119 חוזי מכר בתמורה לסך של כ-553 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (חלק איי סי אר הינו כ-276 מיליוני ש"ח).

**יז. פארק צפון – שלב ג' מתחמים ב'-ג' (מגרשים 20-18)**

ביום 30 ביוני 2021 זכתה איי סי אר במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"מ") לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' - ג', מגרשים 18-20 המיועדים להקמת 256 יח"ד וכן כ-490 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) בבנייה רוויה הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך.

לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי, ביחס למתחם ב' (מגרשים 18-19, 156 יח"ד) לקבלת הלוואות שיתרתן למועד הדוח על המצב הכספי הינה כ-267 מיליוני ש"ח בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי, האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי שלא יעלה על פריים + 0.26%. מסגרת האשראי תהא בתוקף לשנתיים. לצורך קבלת האשראי איי סי אר התחייבה מול הבנק ליצור בטחונות שונים ובהם (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על המקרקעין נושא הסכם המימון; (2) שעבוד ראשון בדרגה על זכויות איי סי אר בחשבונות הפרויקט; (3) שעבוד קבוע על כל הזכויות של איי סי אר כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או עיריית רמת השרון בקשר עם המכרז; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות איי סי אר מכל מין וסוג שהן על פי המכרז למתחם ב'.

במהלך שנת 2024 הוארכה הלוואה עד לחודש יוני 2025 כמו כן עודכן שיעור הריבית לריבית פריים + 0.85%.

ביחס למתחם ג' (מגרש 20, 100 יח"ד) התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בסך של כ-230 מיליוני ש"ח שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה סך של 185 מיליוני ש"ח. בהתאם להסכמות הצדדים עם התאגיד הבנקאי האשראי שהועמד לצדדים כאמור לעיל נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.2%. מסגרת האשראי תהא בתוקף לשנתיים. לצורך קבלת האשראי התחייבה איי סי אר ליצור לטובת הבנק בטחונות שונים ובהם שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה במגרשים האמורים לפי אישור הזכייה מרמ"מ וזאת להבטחת קיום כל ההתחייבויות מול הבנק. במהלך שנת 2024 הוארכה הלוואה עד לחודש אוקטובר 2025 כמו כן עודכן שיעור הריבית לריבית פריים + 0.7%.

**באור 24 - התקשרויות (המשך)**

**יח. רוטשילד, בת ים**

ביום 7 ביולי 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר (איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ) עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "מצלאוי") בהסכם עסקה משותפת (להלן: "הסכם העסקה המשותפת") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאי מתלה, איי סי אר תצטרף למצלאוי כשותפה בפרויקט פינני בינוי המקודם על ידי מצלאוי בבת ים במסגרתו יבנו 560 יח"ד (מתוכם כ-397 יח"ד לשיווק), כ-1,600 מ"ר מסחר ו-15,000 מ"ר מלונאות (ברוטו) או תעסוקה ב-3 מגדלים בני 30 קומות כל אחד ומגדל אחד בן 10 קומות (להלן-הפרויקט), באופן שחלקה של איי סי אר ומצלאוי בעסקה המשותפת יהא 50% כל אחד.

הסכם העסקה המשותפת שנחתם בין הצדדים קובע גם הוראות בדבר ניהול הפרויקט, שיווקו וכן מימון הפרויקט והשקעת השותפים בו. כמו כן, הוסכם כי הצדדים יערכו תהליך תחרותי לבחירת הקבלן המבצע, וכי מצלאוי תהא רשאית להשתתף בהליך זה כחלק מהמתחרים, ובמידה ולא תשמש כקבלן המבצע תהא זכאית מצלאוי לדמי ניהול בגובה 2% מסך התשלומים לקבלן המבצע שיבחר. יצוין כי בין הצדדים הוסכם כי ככל שיידרש מהצדדים להעמיד הון עצמי לטובת הפרויקט, ההון העצמי שיועמד יהא באופן שאיי סי אר תעמיד 90% מההון העצמי הנדרש ומצלאוי תעמיד 10% מההון העצמי הנדרש. המימון העודף שיועמד על ידי איי סי אר (40%) יישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 2.4% אך לא פחות מ-4% לשנה, כאשר למעט מקרה בו חלו נסיבות שבהן הפרויקט לא יוצא לפועל, ההלוואה הינה נון ריקורס לחלקה של מצלאוי בעודפי הפרויקט בלבד. בהסכם נקבע בין היתר שיעור תשואה מובטחת על ההון העצמי הכולל שיושקע על ידי איי סי אר. כמו כן, נקבע מפל חלוקת רווחים שלוקח בחשבון את שיעור התשואה המובטחת ואת החזר ההון העצמי העודף לאיי סי אר.

להבטחת ההון העצמי העודף (היינו 40%) שיועמד על ידי איי סי אר תשעבד מצלאוי לטובתה את כל זכויותיה בפרויקט לרבות חלקה בעודפי הפרויקט.

ההסכם קובע הוראות נוספות, בין היתר: אופציה לאיי סי אר לרכוש את חלקה של מצלאוי בשטחי המלונאות בפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה עילי לפרויקט במחיר שייקבע על ידי שמאי מוסכם. ביום 3 בינואר 2022 הוכרז המתחם על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם לשם פיננסי בינוי.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נחתמו הסכמים עם 98% מתוך כלל הזדירות הקיימות במתחם.

**יט. סטרומה, חיפה**

ביום 18 במרס 2024 נודע לאיי סי אר כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה החליטה על הפקדת תכנית בפרויקט סטרומה, בחיפה (שבלים א'-ג') להקמת מתחם לשימוש מעורב מגורים, מסחר ומבני ציבור. התוכנית תאפשר הקמת פרויקט במתווה של פינני בינוי, בשטח של כ-65 דונם, וכולל הריסה ופינוי של כ-25 מבני מגורים ישנים בני 3-4 קומות הכוללים כ-560 יח"ד, במקומם איי סי אר תבנה כ-20 בניינים חדשים בני 9-35 קומות, סה"כ כ-2,400 יח"ד (מתוכם 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 הגיעה לרוב הנדרש בפרויקט בשלושת השלבים.

**כ. מתחם 12, נתניה**

ביום 18 ביולי 2023 התקשרה איי סי אר בעסקה ביחס למגרש בנתניה מתחם 12 בגוש 9140 אשר שטחו הכולל הינו כ-13 דונם. על המקרקעין מקודמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים שיכללו כ-261 יח"ד ושטחי ציבור. ביום 5 ביוני 2023 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים.

מדובר בעסקת קומבינציה ושירותי בניה ביחס ל 3 בניינים שבהם ניתן להקים כ 200 יח"ד (ללא תלות בבניין הרביעי). על פי ההסכם, בתמורה למכירת כ-56% מזכויות בעלי הזכויות במגרש לאיי סי אר, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מאיי סי אר כ-44% מיחידות הדיור שתבנינה בפרויקט.

בעלי הזכויות של עד 15% מסך יח"ד יהיו זכאים לבקש שירותי בניה חלף עסקת קומבינציה. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר מנגנון לחלוקת רווחים בהתאם לרווחיות הפרויקט.

איי סי אר תפעל לקבלת היתר בניה בתוך 18 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית החדשה. הקמת הפרויקט צפויה להימשך כ-42 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות.

**כא. פירוק פעילות בהונגריה**

ביום 28 בדצמבר 2022 החליטה הנהלת הקבוצה לפרק את חברה לא פעילה - Minrav investment Hungary kft הרשומה בהונגריה. בשנת 2022 הכירה החברה בהכנסות מימון בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח בגין מימוש קרן הון מהפרשי תרגום, כך שלא הייתה השפעה על ההון העצמי של החברה.

**באור 25 - אירועים לאחר מועד הדיווח**

**א. מכירת מקרקעין ברחוב שלמה בתל אביב**

בינואר 2016, החברה הבת של איי סי אר והשותף (50% על ידי החברה הבת ו- 50% על ידי השותף) התקשרו בהסכם מכר עם הבעלים לרכישת זכויותיו במקרקעין המצוי ברחוב שלמה בתל-אביב. זכויות הבנייה הקיימות במגרש הן כ-4,000 מ"ר למגורים המהווה 35 יח"ד וכ-500 מ"ר למסחר ותעסוקה. החברה הבת הגישה בקשה לאישור הקלה לוועדה המקומית לתוספת יח"ד כך שכמות יח"ד תהיה 47 יח"ד בתוספת 6 יחידות מסחריות. בחודש יוני 2021 התקבל אישור הוועדה להיתר בתנאים.

ביום 10 בפברואר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, נחתם בין חברת הבת והשותף במקרקעין (להלן: "המוכר") לבין צד ג' (להלן: "הקונה") הסכם למכירת המקרקעין, בתמורה לסך של 67.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). בנוסף לתמורה, הקונה ישלם סך של 600 אלפי ש"ח לפינוי הדייר המוגן בתוך 7 ימים מדרישת המוכר ישירות לדייר המוגן ו/או בהתאם להוראות המוכר. כל תשלום מעבר שיידרש לצורך פינוי הדייר המוגן ישולם על ידי המוכר בלבד ולא תהיה לקונה כל מעורבות ו/או אחריות ו/או התחייבות כלפי הדייר המוגן. מובהר כי סכום זה אינו חלק מהתמורה אלא בנוסף לה.

**התמורה תשולם על ידי הקונה במועדים ובסכומים המפורטים להלן:**

תשלום על סך 6.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התשלום הראשון"), ישולם על ידי הקונה בשיק בנקאי לפקודת המוכר. סכום זה יוחזק בנאמנות ויועבר למוכר תוך 3 ימי עסקים בהם הייתה אפשרות לרשום הערות אזהרה במשרדי לשכת רישום המקרקעין בתל אביב ו/או לאחר רישום הע"א לטובתם לפי המוקדם. ביום 11 בפברואר 2025, נרשמה הערת אזהרה והתשלום הראשון שוחרר והופקד בחשבון הבנק של המוכר.

יתרת התמורה בתוספת מע"מ תשולם על ידי הקונה למוכר לא יאוחר מחלוף 21 ימי עסקים מהנפקת היתר בניה (שכולל בתוכו היתר הריסה ללא תנאים) וכן פינוי הדייר המוגן בפועל.

ביום 5 במרץ 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, התקבל היתר בניה לפרויקט.