



ישראל קנדה

הדמייה להמחשה בלבד



SH, תל אביב

דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2025

דוחות כספיים בינניים מאוחדים

חלק א'

דוח הדירקטוריון
של החברה

חלק ב'

דוחות כספיים

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי והגילוי

חלק ד'

דוחות כספיים של חברות כלולות מהותיות

ישראל קנדה

הדמייה להמחשה בלבד



RAINBOW, תל אביב

חלק א'

דו"ח הדירקטוריון
של החברה

ISRAELCANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום

30 ביוני 2025



דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

א. ריכוז ממצאים כספיים לתקופת הדוח:

- סך מכירת דירות, קרקעות והכנסת שותפים לחברה וחברות כלולות מתחילת שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח הסתכמו לסך כולל של כ-1.6 מיליארד ש"ח (*) (כולל חברה כלולה - ICR), בהשוואה לכ-1.9 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (*).
- להלן סיכום נתוני מכירות דירות ומשרדים בפרויקטים עיקריים של החברה עד למועד הדוח:
 - ❖ בפרויקט שדה דב ("Rainbow"), תל אביב, נכון למועד הדוח מכרה החברה 234 דירות בתמורה כוללת של כ-2 מיליארד ש"ח כולל מע"מ.
 - ❖ פרויקט ורטיקל סיטי- נכון למועד הדוח מכרה חברה כלולה כ-26.5 אלפי מ"ר משרדים, בתמורה כוללת של כ-847 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
 - ❖ פרויקט מידטאון ירושלים- נכון למועד הדוח מכרה החברה כ-236 דירות בתמורה כוללת של כ-900 מיליון ש"ח כולל מע"מ, וכ-4 אלפי מ"ר משרדים בתמורה כוללת של כ-119 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
 - ❖ לב בבלי, תל אביב – נכון למועד הדוח מכרה החברה הכלולה 15 דירות בתמורה כוללת של כ-80 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
- ביום 23 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות החברה לגופים מוסדיים בתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח.
- ביום 3 באפריל 2025, התקיימו כל התנאים המתלים וחברת המלונאות השלימה את רכישת פעילות מלונות בראון תמורת סך של כ-131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. השלמת העסקה נעשתה באמצעות הון עצמי ובאמצעות מימון חיצוני מבנק מקומי (כ-74 מיליון ש"ח). עם השלמת העסקה, ויחד עם הפעילות הקיימת, מחזיקה חברת המלונאות בכ-3,800 חדרי מלון בבעלות, בשכירות ובניהול בישראל וביוון.
- ביום 6 במאי 2025 הודיעה חברת מעלות S&P על השארת הדירוג על ilA- זאת גם עבור הנפקת הרחבת סדרה ח' נוספת.
- ביום 20 באפריל 2025, קיבלה החברה יחד עם חברת צ'ק פוינט, הודעה מועדת המכרזים על אישור זכיה להצעה משותפת שהגישו במכרז להקמת פרויקט מעורב למגורים, תעסוקה ומסחר בתמורה לסך של 818 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-318 מיליון ש"ח). ביום 2 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, הושלמו התנאים המתלים ותמורת הרכישה שולמה במלואה. להרחבה ראה ביאור 5א' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- פרויקט רמת השרון החדשה- ביום 24 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, החברה קיבלה לידיה את פרוטוקול ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה ("הוועדה") לפיו נדחה הערר שהוגש. בהתאם, פורסמה תכנית רמת השרון החדשה למתן תוקף ברשומות.
- להרחבה בדבר מכירה של פרויקט הגבעה הצרפתית ראה ביאור 4כח' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ביום 30 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם ליווי בפרויקט מידטאון ירושלים. להרחבה ראה ביאור 5ג' בדוחות המאוחדים של החברה.
- ההפסד הנקי לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-31 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ-44 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרות מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בסך של כ-4.6 מיליארד ש"ח.
- סך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-11.8 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ-10.9 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-3.5 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-3.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024.

- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ- 2.6 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ- 2.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 29.8% בהשוואה לכ- 31.6% ליום 31 בדצמבר 2024.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 21.6% בהשוואה לכ- 22.7% ליום 31 בדצמבר 2024.

דירות ומשרדים שנמכרו בתקופה בפרויקטים של הקבוצה:

פרויקט			במהלך ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025		נתונים מתחילת הפרויקט ועד ליום 30 ביוני 2025		
			דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק	דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח
Rainbow, תל אביב			20	199,950	51%	234	2,028,695
מידטאון ירושלים ⁽¹⁾			24	110,760	34%	236	898,046
לב בבלי, תל אביב			11	68,695	11%	15	80,091
SHE, הרצל יהודה הלוי			3	56,600	3%	3	56,600
Pastoral, ירושלים			31	122,269	38%	109	384,905
פארק צפון שלב א, רמת השרון ⁽²⁾			6	40,602	71%	387	1,948,122
פארק צפון שלב ב, (EVE) רמת השרון ⁽³⁾			19	96,824	34%	138	748,060
ההסתדרות (Air) גבעתיים			4	16,370	69%	150	734,425
המסילה, הרצליה			-	-	89%	24	171,535
Ocean Park II, נתניה			-	-	100%	60	243,681
הגפן, הרצליה (שלב ב')			-	-	98%	94	369,591
בת ים (Yam) סוקולוב			2	20,880	98%	162	489,615
אידמית (Jasmin), גבעתיים			9	36,092	12%	9	36,092
תל השומר (Serenity), רמת גן ⁽⁴⁾			9	38,353	27%	9	38,353
אחד העם, תל אביב			3	21,854	96%	66	343,663
סה"כ דירות			141	829,429		1,697	8,571,474

(*) בגין מכירת דירות ומשרדים כולל כתבי הרשמה, הסכום כולל מע"מ.

(1) מידטאון ירושלים - מתוך 236 דירות שנמכרו, 13 כתבי הרשמה בסך של כ- 90,000 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(2) בפרויקט פארק צפון שלב א - מתוך 387 דירות שנמכרו, כתב הרשמה 1 בסך של כ- 14,258 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(3) בפרויקט פארק צפון שלב ב (EVE) - מתוך 138 דירות שנמכרו, 2 כתבי הרשמה בהיקף כספי של כ- 12,688 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(4) בפרויקט תל השומר (Serenity), רמת גן - מתוך 9 דירות שנמכרו, כתב הרשמה 1 בהיקף כספי של כ- 4,155 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

פרויקט			במהלך ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025		נתונים מתחילת הפרויקט ועד ליום 30 ביוני 2025		
			מ"ר שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	שיעור שיווק	מ"ר שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח
מידטאון ירושלים משרדים			1,681	51,579	9%	4,052	119,062
ורטיקל סיטי, רמת גן			1,718	50,392	35%	26,597	846,496
סה"כ משרדים			3,399	101,971		30,649	965,558

מתום התקופה ועד לסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מכרה 77 דירות בהיקף כספי של כ- 504 מיליון ש"ח כולל מע"מ^(*).

(*) מתוכם 18 חוזים חתומים וכ - 13 כתבי הרשמה בפרויקט ריינבו בסך של כ- 254 מיליון ₪ כולל מע"מ, וכן 35 חוזים חתומים וכ - 11 כתבי הרשמה בסך של כ- 250 מיליון ₪ כולל מע"מ בפרויקטים נוספים.

כתבי הרשמה

הליך שיווק יחידות הדיוור/משרדים בחברה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה / כתב הצטרפות הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך של בין 50,000 ש"ח לבין 100,000 ש"ח (תלוי פרויקט) (להלן ובהתאמה: "דמי הרשמה" ו-"כתב ההרשמה"). בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך כ-14-7 ימים ממועד חתימתו ותשלום דמי הרצינות 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, או מאריכה את המועד לחתימת הסכם המכר. לפרטים נוספים אודות הליך השיווק ראה סעיף 8. להלן.

ב. הסבר דירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של ששה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, הכולל את דוח תיאור עסקי החברה לשנת 2024 ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוח התקופתי", "דוח ברנע 2024" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2025, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי אודות החברה

נכון למועד הדוח, לחברה 8 תחומי פעילות כמפורט להלן:

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

לפרטים נוספים בדבר פילוח תחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיף 1 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

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

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
פרויקט רמת השרון החדשה	ביום 21 בנובמבר 2022 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב החליטה על הפקדה בתנאים של תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון, להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (להלן: "התוכנית"). התכנית תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר. כמו כן, יוקמו 10 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן

תחום הקמת פרויקטים בישראל

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
	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. בחודש פברואר 2024 החליטה הועדה המחוזית לאשר את התוכנית. לאחר מכן הוגש ערר על ידי עיריית רמת השרון. ביום 24 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, החברה קיבלה לידיה את פרוטוקול ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה ("הוועדה") לפיו נדחה הערר שהוגש. בהתאם, פורסמה תכנית רמת השרון החדשה למתן תוקף ברשומות. בשנת 2025 ועד מועד פרסום הדוח מכרה החברה 11 יחידות קרקע המיוחסות לפרויקט המשרדים בתמורה כוללת של כ-9.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פרויקט מידטאון ירושלים	הפרויקט כולל כ-695 יח"ד (*) בשני מגדלים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ-43,500 מ"ר אקוי לשיווק, 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 ביעוד 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 שווה החל מחודש יולי 2024 כמלאי מקרקעין חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה. יתר זכויות התעסוקה המסחר, המלון והדירות להשכרה מסווגים כנדל"ן להשקעה. על פי התב"ע, הדירות להשכרה יהיו בבעלות אחודה ויעמדו להשכרה לתקופה של עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 בשכר דירה בתנאי שוק חופשי (ללא מחיר מופקח). בחלוף עשר שנים – ניתן יהיה למכור אותן ללא כל מגבלה. ביום 25 בפברואר 2025, התקבל היתר בניה מלא למגדלי המגורים וכן נחתם הסכם קבלן ראשי עם תדהר בניה בע"מ. ביום 28 באפריל 2025, התקבל היתר בניה מלא למגדל המשרדים ולמגדל המעורב הכולל זכויות למלונאות ודיוור להשכרה. ביום 30 ביולי 2025 התקשרה חברת הפרויקט עם בנק מקומי וגופים מוסדיים בהסכם ליווי להעמדת מסגרת מימון בסכום שלא יעלה על כ-4.38 מיליארד ש"ח, להרחבה ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025. נכון למועד הדוחות נמכרו 236 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-900 מיליון ש"ח כולל מע"מ (מתוכן 11 כתבי הצטרפות בסכום כולל של כ-40 מיליון ש"ח כולל מע"מ). וכ-4 אלף מ"ר שטחי משרדים בסך של כ-119 מיליון ש"ח כולל מע"מ. (*) 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.
פרויקט ריינבו (שדה דב), תל-אביב	פרויקט להקמת 459 יח"ד ושטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר ברוטו. תכנית עיצוב אושרה בתנאים בחודש מאי 2024 (*). ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברת היתר חפירה ודיפון ובמהלך חודש אפריל 2024 קבלן החפירה והדיפון החל בעבודות. ביום 10 באוקטובר 2024, חברת הפרויקט התקשרה עם שני בנקים מקומיים בהסכם ליווי לפרויקט להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי. בחודש אוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבלה החלטת ועדה על מתן היתר מלא בתנאים. נכון למועד הדוחות נמכרו 234 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-2 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. (*) לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל-459 דירות (חלף 480), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק.
פרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן	פרויקט להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר הכולל: 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובניה מרקמית לתעסוקה ולמסחר. ביום 18 באפריל 2024 התקשרה החברה יחד עם ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בעלות המניות העיקריות") וחברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן: "המוכרת") עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "הרוכשת") בהסכם הקובע כי הרוכשת תשקיע סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (כולל העמדת הלוואות בעלים) המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל. ביום 25 ביוני 2024, התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. לאחר השלמת העסקה עם כלל, החברה מחזיקה (בשרשרת) בחברת הפרויקט בשיעור של כ-55.9%. ביום 28 ביולי 2024 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30, כך שלאחר ובכפוף לאישור התכנית, היקף זכויות הבניה במתחם יעמוד על כ-354 א' מ"ר, מתוכם 277 א' מ"ר תעסוקה ומסחר, 24 א' מ"ר מבני ציבור, 53 א' מ"ר מגורים להשכרה ומעונות סטודנטים. לאור חתימה על חוזה מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים החליטה החברה הכלולה כי זכויות הבניה למשרדים בסך של כ-75 אלף מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה, יסווגו החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין האלה. במהלך חודש פברואר 2025, נחתם הסכם עם אלקטרה בניה בע"מ לעבודות חפירה, דיפון וביסוס. ביום 14 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הגדלת מסגרת ההלוואה. להרחבה ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תחום הקמת פרויקטים בישראל

שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
	נכון למועד הדוחות נמכרו כ-26.5 אלף מ"ר משרדים בפרויקט, בתמורה לסך כולל של כ-846 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פרויקט SHE (בנין בנק לאומי לשעבר), תל-אביב	מגדל בן 40 קומות בשטח כולל (לפי תב"ע בתוקף) של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יח"ד בשטח של כ-10,011 מ"ר; (ב) שטחי משרדים ואו מלונאות ומסחר בשטח של כ-25,047 מ"ר; ו- (ג) מבני ציבור בשטח של כ-2,370 מ"ר. התקבל היתר חפירה ודיפון וביום 20 במרץ 2025, נחתם הסכם ביצוע עבודות קבלן לדיפון וחפירה עם סולל בונה, שותפות מוגבלת. נכון למועד הדוחות נמכרו 3 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-56.6 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פרויקט לב בבלי	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 (מוחזקת 50%) בפרויקט הינו כ-82%, ובהתאם - מספר יח"ד לשיווק על ידי חברת פרויקט בבלי: כ-138. ביום 6 בינואר 2025, התקבל היתר בנייה לפרויקט. ביום 2 ביולי 2025 התקשרה החברה עם בנק מקומי וגוף מוסדי בהסכם ליווי להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי, להרחבה ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025. נכון למועד הדוחות נמכרו 15 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-80 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
Pastoral (רח' הנטקה), ירושלים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב הנטקה בירושלים בשכונת קרית היובל, בירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים אשר במסגרתו יוקמו 4 בנייני מגורים וכ-425 יחידות דיור ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר חפירה לפרויקט. בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. איי סי אר התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט, להרחבה ראה ביאור 4 כט' לדוחות הכספיים המאוחדים. כמו כן, החברה החלה בתהליך החתימות על הסכם המשולש מול בעלי הקרקע. נכון למועד הדוח, חתמו כ-94% מבעלי הקרקע על ההסכם המשולש ונמכרו 109 יח"ד (38% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-385 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
פארק צפון (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	פרויקט מגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון המבוצע בשלושה שלבים וכולל 1,205 יחידות דיור. <u>שלב א'</u> - משותף לאי סי אר עם חברת צמח המרמן וכולל בניית 14 מבני מגורים שיכללו 548 דירות. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר בניה מלא למגרשים 28 ו-30. חלק איי סי אר במגרשים אלו הינו 50%. בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא למגרש 27. חלק איי סי אר במגרש זה הינו 75%. בחודש אוגוסט 2025, התקבל היתר חפירה ודיפון למגרש 29. חלק איי סי אר במגרש זה הינו 50%. נכון למועד הדוח, בשלושת המגרשים הנ"ל (27, 28, 30), נמכרו 387 יח"ד (כ-71% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,948 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל כתב הרשמה אחד בתמורה של כ-14 מיליון ש"ח כולל מע"מ). שיעור הביצוע במגרשים 28+30 הינו 46.7% ובמגרש 27 הינו 18.5%. <u>שלב ב' (פרויקט EVE)</u> - משותף לאי סי אר עם חברת נוף עירוני יזמות בע"מ בחלקים שווים (50% כ"א) וכולל בניית 7 מבני מגורים שיכללו 401 דירות במגרשים 23-26. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון למגרשים 24-26 שבהן החלו עבודות הפרויקט. נכון למועד הדוח, במגרשים 24-26 נמכרו 138 יח"ד (כ-34% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-748 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל שני כתבי הרשמה בתמורה של כ-12.7 מיליון ש"ח כולל מע"מ). <u>שלב ג'</u> - מוחזקת בלעדית על ידי איי סי אר, מגרשים 18-20 כולל 256 יחידות דיור בו טרם הוחל שיווק. ביום 30 במרס 2025, התקבל היתר חפירה ודיפון למגרש 20 להקמת 100 יח"ד.
הסתדרות גבעתיים – (Air) (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	פרויקט לבניית 3 בנייני מגורים שיכללו 333 דירות (216 לשיווק) ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר. שיווק הפרויקט החל בחודש ספטמבר 2022. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 150 יח"ד (69% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-734 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בחודש ינואר 2025 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט, ואיי סי אר החלה בביצוע הפרויקט.
המסילה, הרצליה – (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	פרויקט בוטיק לבניית 7 בנייני מגורים שיכללו 54 דירות (27 לשיווק). בחודש אפריל 2022 קיבלה איי סי אר היתר בניה לפרויקט. נכון למועד הדוח, נמכרו 24 יח"ד (89% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-172 מיליון ש"ח כולל מע"מ. שיעור הביצוע בפרויקט כ-88%.

תחום הקמת פרויקטים בישראל	
שם הפרויקט	עדכון סטאטוס
Jasmin - אידמית, גבעתיים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	פרויקט מסוג פינוי בינוי ברח' אידמית 13, 15 ו-17 בגבעתיים הכולל כיום 42 דירות מגורים, אשר במסגרתו יוקם בניין מגורים בן 118 יחידות דיור. בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר חפירה לפרויקט. בכוונת איי סי אר להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. במהלך חודש פברואר 2025, החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח, נמכרו 9 יחיד (12% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-36 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
Serenity תל השומר, רמת גן (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))	עסקת קומבינציה להקמת בניין הכולל 58 יחיד, מתוכן 43% מיחידות הדיור בפרויקט הינו דירות בעלים. בכוונת איי סי אר להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. במהלך 2024 הוקצו דירות לבעלי הזכויות בפרויקט. במהלך חודש פברואר 2025, החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח, נמכרו 9 יחיד (27% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-38 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל כתב הרשמה אחד בתמורה של כ-4 מיליון ש"ח כולל מע"מ).

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

פרויקט	דמי ניהול		מועד זכאות
	100%	יתרת חלק החברה ברישום הכנסה לקבל מדמי ניהול	
פרויקט כחול חוף, עתלית	13,400	3,931	מועד הזכאות לקבלת 80% מהכספים התקיים, במהלך תקופת הדוח נחתם הסכם ליווי והתקבלו כ- 4.5 מיליון ש"ח. יתרת דמי ניהול ישולמו עם השלמת הפרויקט.
פרויקט טורקזי, תל- אביב	8,320	8,320	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
פרויקט חוף התכלת, הרצליה 1	14,000	14,000	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 ימים ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע כמפורט בטבלה שבסעיף 6.3.2.1 לעיל
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	21,600	21,600	במועד הוצאת היתר הבנייה הראשון ביחס לכל אחד מהבניינים
הצוק הצפוני, תל-אביב	15,700	15,700	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
פרויקט סאנסט	7,680	7,680	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
מתחם פי גלילות	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
הוד השרון מערב	5,520	5,520	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תבי"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סה"כ	132,700	129,100	

הנתונים בטבלה אינם כוללים דמי ניהול עתידיים בגין פרויקט הרובע הצפוני הרצליה בגובה 500 ש"ח לכל מ"ר מבונה שיאושר בתב"ע העתידית.

¹ לעניין זה יצוין, כי מלבד הרוכשים אשר התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול בהסכמי הניהול, גם צדדים שלישיים נוספים המחזיקים בכ-4 דונם משטח הקרקע התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול ביחס לקרקע.

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

שם הפרויקט ^(א)	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30/06/25 %	היקף שיווק נכון להיום - % מהפרויקט ^(א)	מועד חזיון למשיכת תורים מהפרויקט ^(א)	עלות בספרים (חלק החברה) 30.06.25	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ליום 30.06.25	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ליום 30.06.25	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח) ^(א)	רווח גולמי שטרם הוכרז חלק החברה (2)	שיווק צפוי %	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק מס החברה) אחרי
באלפי ש"ח												
רמת"ש החדשה זכויות מגורים	81%	תיכנון/שינוי תב"ע	97%	97%	טרם נקבע	7,466	500,887	405,719	ל.ר.	405,719	100%	306,654
רמת"ש החדשה זכויות משרדים ^(א)	81%	תיכנון/שינוי תב"ע	38%	38%	טרם נקבע	3,749	14,091	11,273	ל.ר.	7,524	67%	9,542
צמרת הוד השרון - שילב התפוזים	80%	תיכנון/שינוי תב"ע	96%	96%	במועד אישור התוכנית	3,749	14,091	11,273	ל.ר.	7,524	67%	9,542
הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	63,514	140,800	140,800	ל.ר.	80,494	57%	122,610
טורקוז	100%	בתכנון	91%	91%	טרם נקבע	16,583	21,060	21,060	ל.ר.	4,477	21%	20,079
מתחם גלילית קרקע ומניות (אפטאון)	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	54,403	242,924	155,471	ל.ר.	101,069	65%	132,554
הוד השרון מערב	100%	בתכנון	94%	94%	טרם נקבע	1,888	5,015	5,015	ל.ר.	3,127	62%	4,296
מתחם לפיד, יפו ^(א)	60%	בתכנון	0%	0%	טרם נקבע	188,642	2,509,832	1,505,899	מגורים- 115 מלונאות- 56	659,474	44%	433,214
בית מרס, ת"א ^(א)	38%	בתכנון	0%	0%	טרם נקבע	317,271	2,295,884	872,436	מגורים- 68 מסחר- 40 תעסוקה- 23	238,893	27%	215,025
אחד העם 13	95%	אוכלס	96%	99%	2025	12,077	23,853	22,660	מגורים- 88 (חושב לפי מכירות בשנת	10,625	47%	20,268
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	100%	בתכנון	44%	44%	טרם נקבע	72,971	118,800	118,800	ל.ר.	45,828	39%	109,415
ישראל קדה ביסס וילאג' נתינה	60%	בתכנון	37%	37%	טרם נקבע	55,319	256,275	153,765	ל.ר.	98,446	64%	131,476
תכלת חוף הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	במועד אישור התוכנית	177	14,000	14,000	ל.ר.	14,000	100%	10,812
פרויקט SHE, ת"א ^(א)	81%	תב"ע בתוקף	3%	4%	2031	456,932	2,195,607	1,778,441	מגורים- 130 משרדים- 40 מסחר- 50	600,979	34%	419,908
מידטאון (שערי צדק), ירושלים ^(א)	73%	תב"ע בתוקף	34%	36%	2030	1,024,331	5,381,846	3,928,747	מגורים- 72 משרדים- 22 מסחר- 40 מגורים לחשכרה- 57	715,910	18%	534,382
מתחם בית הנצרת, הוד השרון ^(א)	50%	תב"ע בתוקף	0%	0%	טרם נקבע	438,345	2,944,734	1,472,367	42	421,299	29%	246,822
שדה דב, ת"א ^(א)	100%	תב"ע בתוקף	51%	58%	2030	1,636,916	3,291,510	3,291,510	מגורים- 85 מסחר- 45	730,810	22%	898,078
ורטיקל סיטי, רמת גן ^(א)	55.9%	תב"ע בתוקף	35%	35%	2030	381,253	2,050,515	1,146,238	משרדים- 28	280,811	24%	345,991
דובנוב, תל אביב ^(א)	80%	תב"ע בתוקף	0%	0%	טרם נקבע	389,182	1,693,304	1,354,643	מגורים- 90 משרדים- 35	483,567	36%	347,958
לב בבלי, תל אביב	50%	11%	12%	12%	2030	75,326	822,852	411,426	מגורים- 65	79,301	19%	66,749
סה"כ						5,196,344	#####	16,810,271		4,982,352		4,375,834

- (1) בהנחת מימוש מלא של המלאי. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
- (2) הרווח הגולמי מחושב בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים וכולל הוצאות מימון עד קבלת היתר בניה ולא כולל הוצאות שיווק ופירסום, והינו כולל הן את ההכנסות בגין מכירת המלאי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית).
- (3) בית מרס וורטיקל סיטי הם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
- (4) רמת השרון, לפרטים ראו סעיף ב' לדוח הדיסקורסיון.
- (5) לפיד, תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי מחיר המכירה למ"ר בגין המלונאות משקף חדר מלונאי בגמר מלא בסטנדרט גבוה במועד מלונאות מוביל.
- (6) יהודה הלוי (פרויקט she), בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הפרויקט. הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות המשרדים והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
- (7) מידטאון ירושלים הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות המסווגות כמלאי בפרויקט. הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות הדיור להשכרה, המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה. ההכנסות לא כוללות רכיב מימון משמעותי בסך של כ-44 מיליון ש"ח שירשמו בסעיף הכנסות אחרות.
- (8) בית הנצרת הוד השרון - הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
- (9) שדה דב, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט עלות בספרים אינה כוללת היוון אשראי לא ספציפי של האג"ח. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה. ההכנסות לא כוללות רכיב מימון משמעותי בסך של כ-30 מיליון ש"ח שירשמו בסעיף הכנסות אחרות. כמו כן, תמחיל הדירות השתנה במהלך התקופה מ-480 דירות ל-459 דירות. שטח אקו' לשיווק נותר זהה.
- (10) בית מרס, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפויות בפרויקט לפי רח"ק 5. התוכנית בסמכות ועדה מקומית.
- (11) ורטיקל סיטי, רמת גן - הנתונים בטבלה לעיל כוללים זכויות של 75,000 מ"ר משרדים שחברת הפרויקט החליטה על סיווגם כמלאי מקרקעין ומכירתם כמשרדים. ההכנסות לא כוללות רכיב מימון משמעותי בסך של כ-43 מיליון ש"ח שירשמו בסוף הכנסות אחרות.
- (12) דובנוב, תל אביב - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות של הפרויקט.
- (13) לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות.
- (14) הטבלה לא כוללת את הקרקעות - הרובע הצפוני תל אביב, קרמניצקי תל אביב ועמק ברכה תל אביב.
- (15) הנתונים המוצגים אינם כוללים דמי ניהול עתידיים הצפויים בפרויקטים.
- (16) מחיר המכירה למגורים הינו כולל מע"מ וליתר הרכיבים אינו כולל מע"מ.
- (17) יתרת עודפים צפויה אינה כוללת הון עצמי שיושקע.

ICR⁽¹⁾ - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה/שיווק

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת הבניה	יחידות לשיווק בפרויקט	שיווק נכון ליום 30.06.2025 ⁽¹⁰⁾	היקף שיווק נכון למועד הדיווח ⁽¹¹⁾	יתרת מלאי בספרים 30.06.2025	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ⁽³⁾
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
Yam ים, בת ים	100%	פינוי בינוי	2024	165	98%	99%	9,968	2,623	13,709
שדרות ירושלים, יפו ¹²	100%	2018	2025	117	100%	100%	---	302	17,553
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א	100%	פינוי בינוי	2024	180	100%	100%	---	---	2,112 ⁽⁶⁾
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב	100%	פינוי בינוי	2025	96	98%	98%	---	8,897	58,858 ⁽⁶⁾
Ocean Park I, נתניה	100%	2019	2025	67	100%	100%	---	99	---
Ocean Park II, נתניה ¹²	100%	2019	2025	60	100%	100%	3,162	5,536	47,194
המסילה, הרצליה	100%	2018	2025	27	89%	89%	10,294	5,645	10,784
ההסתדרות Air גבעתיים	100%	פינוי בינוי	2028	216	69%	71%	323,718	293,514 ⁽⁹⁾	173,756
תל השומר Serenity, רמת גן ⁸	100%	2017	2028	33	27%	36%	3,348	20,522	13,539
Jasmin (אידימית), גבעתיים ⁸	100%	פינוי בינוי	2029	76	12%	14%	14,644	65,028	44,991
Pastoral, ירושלים	100%	פינוי בינוי	2029	287	38%	40%	72,825	186,353	122,441
נווה גן, פארק צפון, רמת השרון (שלב א') ⁴	58%	2021	2028	548	71%	71%	658,536	210,888	304,232 ⁽⁷⁾
פארק צפון, רמת השרון (שלב ב') ^{5,8}	50%	2021	2028	401	34%	36%	614,133	133,544	213,496
סה"כ פרויקטים בהקמה									
							1,710,628	932,951	1,022,665

- חברת ICR מוזהרת על ידי החברה בשיעור של 42.5% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. לאחר רכישת ICR יוחסו הקצאת עלות רכישה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 42.5%). ליום 30 ביוני 2025 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-8 מיליון ש"ח (לאחר הפחתות).
- הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט והינו כולל הון את ההכנסות בגין מכירת המלאי בנטרול ההכנסה בגין רכיב המימון המשמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 11-5 של רשות לניירות ערך) כמו כן, ההכנסות ורווח גולמי אינן כוללות הכנסות משטחי מסחר, למעט פרויקט Pastoral, ירושלים.
- יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי אחרי מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
- חלקה של ICR בפרויקט - 50% בשלושה מגרשים (28-30) מתוך הארבעה ובמגרש (27) - ICR מחזיקה ב-75% ובסה"כ מחזיקה ICR בשיעור משוקלל של כ-58% בפרויקט.
- חלקה של ICR בפרויקט בפארק צפון שלב ב' מגרשים (23-26) 50%.
- יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט הגפן, בר כוכב א, שלב א' ושלב ב' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 ביוני 2025 הינה 20 מיליון ש"ח. סכום העודפים בשלב א' ובשלב ב' של הפרויקט הינו לפני ניכוי הלוואה כאמור. לאחר תאריך המאזן איי סי אר פרעה את ההלוואה לגוף המוסדי, לאור זאת העודפים של פרויקט הגפן בכללותו אינם משועבדים. כמו כן, בחודש ינואר 2025 קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט "הגפן א" הרצליה, אכלוס הגפן א' הסתיים.
- יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 ביוני 2025 הינה 141 מיליון ש"ח. סכום העודפים של הפרויקט הינו לפני ניכוי הלוואה כאמור.
- בפרויקטים - איב, Jasmin גבעתיים ו-Serenity תל השומר - חווי המכר מותנים בהשלמת תנאים מתלים הכוללים בין השאר קבלת היתר בנייה. חווי המכר ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים בתקופה שבין 12 ל-24 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- ההסתדרות Air גבעתיים - יתרת הרווח הגולמי הינה בגין חלק יזום דירות למגורים בלבד שאיננה כוללת את החלק המסחרי.
- היקף השיווק נכון ליום 30.6.25 כולל כתבי הרשמה בפרויקטים כדלקמן: פארק צפון שלב א - ישנו כתב הרשמה 1, פארק צפון שלב ב (EVE) - ישנם 2 כתבי הרשמה, תל השומר (Serenity), רמת גן - ישנו כתב הרשמה 1.
- היקף שיווק נכון לסמוך למועד הדיווח כולל כתבי הרשמה נוספים, בפרויקטים כדלקמן: פארק צפון שלב א' - ישנו כתב הרשמה 1, פארק צפון שלב ב' (EVE) - ישנם 4 כתבי הרשמה, תל השומר (Serenity), רמת גן - ישנו כתב הרשמה 1, ההסתדרות (AIR) גבעתיים - ישנו כתב הרשמה 1, Pastoral ירושלים - ישנם 3 כתבי הרשמה.
- בפרויקטים שדרות ירושלים, יפו ו-Ocean park II, נתניה, התקבלו טפסי 4, לאחר תאריך הדוח ו-ICR החלה בשלבי איכלוס.
- יתרת עודפים צפויה אינה כוללת הון עצמי שיושקע.

פרויקטים בתכנון/עבודות קרקע

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים ליום 30.06.2025	מחיר מכירה ממוצע למ"ר	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט	עודפים צפויים בסיום הפרויקט כולל הון עצמי (לאחר מס)
(חלק ICR)								
באלפי ש"ח								
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	מצב טכנוני נוכחי	84,006	טרם נקבע	טרם נקבע	37,840	טרם נקבע
			מצב טכנוני מבוקש					
			סמכי התב"ע המקודמים כוללים כ- 24,188 מ"ר 8,811 מ"ר למגורים, 15,377 מ"ר למלונאות ומסחר. הסתיימה תקופת ההתנגדויות לתכנית. דיון בהתנגדויות					

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים ליום 30.06.2025	מחיר מכירה ממוצע למ"ר	רווח גולמי צפוי	הון עצמי שהושקע בפרויקט	עודפים צפויים בסיום הפרויקט כולל הון עצמי (לאחר מס)
			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש	(חלק ICR) באלפי ש"ח			
				מתוכנן לרבעון הרביעי של השנה.				
מתחם 12, נתניה (עסקת קומבינציה) ¹	100%	2023	כ- 200 יח"ד ושטחי ציבור	244	29,203	62,167	244	32,411
הארי, נתניה (עסקת קומבינציה) ³	100%	2023	קרקע חקלאית	575	25,527	76,488	---	39,823
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ²	100%	2021	256 יחידות דיור ו-943 מ"ר מסחר	-	49,890	166,144	251,022	280,975
סה"כ פרויקטים בתכנון/ עתודות קרקע				782,502	-	304,799	289,106	353,209

1 עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו כ-55%.

2 הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר.

3 עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו כ-60%.

התחדשות עירונית

פרויקטים מעל 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	התליו ת עיקרית להתחלת הפרויקט	שיעור שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	מחיר מכירה ממוצע למ"ר*	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²	עודפים צפויים בסיום הפרויקט (לאחר מס)
								(חלק ICR) באלפי ש"ח		
מתחם הצופים, לוד	310	262	1,450	92%	19,813	2027	2031	573,652	104,744	57,886
דיזינגוף המייסדי נתניה, ס, נתניה	191	129	528	93%	26,393	2027	2031	424,645	65,885	33,913
מתחם גאפנוב, אשדוד	756	588	4,306	89%	23,488	2030	2034	1,370,979	225,909	110,502
רוטשילד, בת ים*	560	395	1,650	99%	32,096	2028	2032	741,390	154,096	99,830

1 הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליו ת עיקריו ת להתחל ת הפרוי קט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	מחיר מכירה ממוצע למ"ר* *	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²	עודפים צפויים בסיום הפרויקט (לאחר מס)
	יח"ד בפרויק ט	יח"ד לשיווק	מ"ר משחר	(חלק ICR)								
				באלפי ש"ח								
						כן, תוכנית העיצוב למתחם נידונה בועדה המקומית ואושרה בתנאים.						
קטמונים, ירושלים	440	295	800		98%	32,691	2027	2031	1,074,394	184,359	98,593	
בר כוכבא 86, הרצליה	74	50	175		73%	33,985	2029	2032	170,759	39,282	22,817	
ברודצקי, תל אביב	166	70	---		96%	50,383	2026	2030	413,770	79,922	49,004	
רבי עקיבא, הרצליה	170	114	---		86%	33,861	2028	2030	349,542	68,996	38,083	
קוקיס, בת ים	171	114	2,348		98%	30,902	2030	2034	410,880	81,223	44,724	

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליו ת עיקריו ת להתחל ת הפרוי קט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	מחיר מכירה ממוצע למ"ר*	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²	עודפים צפויים בסיום הפרויקט (לאחר מס)
	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	מ"ר משחר	(חלק ICR)								
				באלפי ש"ח								
							ממתינים לשיבוץ התכנית לדיון להפקדה.					
כצנלסון, יהוד (כולל משחר)	923	651	450	89%	26,271	2028	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון לטובת אישור תכנית עיצוב ובינוי למתחם. במקביל, הוגשה בקשה לקבלת תיק מידע.	2032	1,669,596	188,463	67,963	
אבא הלל רשי, רמת גן	200	128	370	85%	35,905	2028	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון, בשיתוף עם עיריית רמת גן לצורך הגשת תוכנית עיצוב.	2032	475,719	62,492	28,140	
סלומון, נתניה	317	213	367	88%	26,863	2031	תב"ע בסמכות הועדה המקומית נתניה, נמצאת בשלב תיאום עם הרשות המקומית.	2035	675,240	105,514	50,518	
סומקו, ת"א	454	292	400	73%	30,884	2031	ICR ערכה מסמכי תב"ע והם הוגשו ללשכת התכנון המחוזית לצורך בדיקת תנאי סף הנמצאת כעת בעיצומה.	2035	850,928	165,220	88,779	
פרוג, רמת גן	385	237	---	78%	36,443	2030	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	2034	782,020	134,937	68,819	
פנינת איילון, תל אביב	137	68	44,410	73%	44,372	2031	ICR הגישה לועדה המחוזית מסמכי תב"ע לצורך קידום התכנון במקום. בתיאום עם עיריית ת"א נמשכה התוכנית שהוגשה וכעת ICR פועלת עם צוותי התכנון של עיריית ת"א.	2035	798,533	217,560	133,849	
מעונות שרה, הרצליה	645	401	1,078	71%	36,185	2029	הוגשו מסמכי תוכנית לועדה המקומית לבדיקת תנאי סף.	2033	1,337,632	251,289	133,651	

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליו עיקריו להתחל ת הפרוי קט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	מחיר מכירה ממוצע למ"ר* *	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²	עודפים צפויים בסיום הפרויקט (לאחר מס)
	יח"ד בפרויק ט	יח"ד לשיווק	מ"ר משחר	(חלק ICR)								
				באלפי ש"ח								
הראה- נגבה, רמת גן	258	159	191		77%	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	32,822	2030	2034	519,237	78,820	36,210
חיפה סטרומה (שלב א)	826	622	500		76%	התוכנית הופקדה ופורסמה להתנגדויות הציבור.	20,320	2030	2034	1,420,854	246,160	125,522
חיפה סטרומה (שלב ב)	867	674	1,303		74%			2030	2034	1,485,793	257,932	129,421
חיפה סטרומה (שלב ג)	715	555	1,400		69%			2030	2034	1,236,860	207,257	101,753
דרך ההגנה, תל אביב	346	218	500		67%	התכנית נמצאת בשלב פרה רולינג. מתקיים שיח בעניין עם הרשות המקומית.	31,171	2031	2035	642,863	137,936	77,120
הורד א, אור יהודה	350	262	---		69%	תכנית הצל נידונה בוועדה המקומית.	24,515	2031	2035	730,831	146,931	79,865
משמר הירדן, גבעתיים	290	178	---		69%	החלה לפעול לצורך הכנת תב"ע בסמכות הועדה המחוזית. בשלב זה החל פרה רולינג מול הועדה המקומית.	42,060	2031	2035	688,940	132,293	70,291
סה"כ התחישו ת עירונית	9,551	6,675	62,226									
										18,845,057	3,337,220	1,747,253

הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר
 * ICR מחזיקה בפרויקט 50%
 ** מחיר ממוצע למ"ר אינו כולל מע"מ

פרויקטים מתחת ל- 67% חתימות

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור שהסכי מו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	מחיר מכירה ממוצע למ"ר**	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי 2	עודפים צפויים בסיום הפרויקט (לאחר מס)
	יחידות דיוור בפרויק ט	יחידו ת דיוור לשיוו ק	מ"ר מסחר					(חלק ICR)		
								באלפי ש"ח		
הורד ב, אור יהודה	350	262	---	הסכמת 100% מהדירי ם, אישור, חתימה על הסכמי ליווי תב"ע חדשה והיתר בנייה	50%	תכנית הצל נידונה בועדה המקומית.	24,515	732,044	144,366	77,628
אנצ'ו סרני, גבעתיים*	736	424	12,137		12%	תב"ע מתארית קיבלה תוקף במחוז. בכוונת ICR לקדם תכנית איחוד וחלוקה בוועדה המקומית.	39,274	928,029	187,356	101,892
רבי עקיבא רסקו, חולון	492	309	330		64%	התוכנית הופקדה ופורסמה להתנגדויות הציבור. תקופת ההתנגדויות הסתיימה.	29,494	938,412	171,688	88,784
תל אביב דה האז	29	19	288		61%	בכוונת ICR להגיש בקשה להיתר בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	59,483	116,504	31,896	19,510
פנקס תל אביב	61	33	---		50%	בכוונת ICR להגיש בקשה להיתר בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	56,987	155,983	30,787	16,562
הר ציון/העמ ל, תל- אביב	117	50	35,100		29%	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	47,215	593,358	68,503	32,844
פרחי אביב, תל- אביב	215	129	36		43%	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	45,592	478,678	92,980	49,622
הגיבור האלמוני, תל-אביב	180	100	383		66%	התוכנית נמצאת בשלב פרה רולינג.	40,217	320,949	31,170	8,268
ששת הימים, נתניה	301	207	550		65%	התכנית בשלב פרה רולינג עם הועדה המקומית לטובת בחירת חלופת תכנון מוסכמת	26,959	599,699	103,291	51,583
סה"כ התחדשו עירונית	2,481	1,533	48,824						4,863,656	862,037

ICR * מחזיקה בפרויקט 50%

**** מחיר ממוצע למ"ר אינו כולל מע"מ**

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר קבלת שינוי יעוד לקרקע ו/או היקף זכויות הבנייה בקרקע ו/או קבלת היתרי בניה, לוחות הזמנים להתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, לרבות מועד צפוי למשיכת תזרים מהפרויקט, סך ההכנסות הצפויות, המחיר הממוצע למ"ר, סך הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו, יתרת העודפים לרבות הערכה בדבר ההון העצמי שיושקע, אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ולרבות שינוי תב"ע ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית וכן בחתימת כל הבעלים הקיימים על ההסכמים, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; השפעות בשל מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף 3.3 להלן; ברגולציה שיתכן ותחול על פרויקטי התחדשות עירונית ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות עליית הריבית והאינפלציה כמפורט בסעיף 6'7' וכן התייקרויות בעלויות הבנייה ובמדד תשומות הבנייה כמפורט בסעיף 7'7'. להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות יעוד הקרקע - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים עלולים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה ו/או שינוי תב"ע בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה כמפורט בסעיף 7.7. להלן (לרבות מחסור בכוח אדם), ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; השפעות מלחמת חרבות ברזל ועם כלביא כמפורט בסעיף 3.3 להלן; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה להלן, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל ובהתאם לקיטון בעודפים של החברה בפרויקטים השונים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

סך הנכסים של החברה ליום 30 ביוני 2025 מסתכם לסך של כ- 11,790 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 10,956 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח	ליום 30.6.2024 אלפי ש"ח	ליום 30.06.2025 אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	410,276	290,890	233,618	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי	566,068	-	17,212	הקיסטון ביתרה נובע מתקבולים מרוכשים בחשבונות ליווי בפרויקטים Rainbow ומידטאון ירושלים אשר פרעו הלוואות בנקאיות וכן שימשו לתשלום היטל השבחה בפרויקט מידטאון ירושלים.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	129,192	70,869	109,244	הקיסטון ביתרה נובע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של מניות נורסטאר אינק. (להלן: "נורסטאר").
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	19,280	76,346	71,618	הגידול ביתרה נובע בעיקר ממכירות יחידות קרקע בפרויקט הרובע הצפוני הרצליה ובפרויקט אלקו רמת השרון.
חייבים ויתרות חובה	126,481	111,260	111,770	---
חייבים מס הכנסה	5,920	11,574	6,886	---
חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות	41,233	47,334	92,431	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת פעילות בראון. להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
מלאי מקרקעין	320,758	1,994,214	440,612	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת קרקעות ברובע הצפוני הרצליה בסך כ-138 מיליון ש"ח.
מלאי בניינים בתכנון ובהקמה	2,625,023	697,344	3,065,926	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-270 מיליון ש"ח ומהשקעות בפרויקט שדה דב בסך כ-100 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	47,780	-	20,832	---
סך הכל נכסים שוטפים	4,292,011	3,299,831	4,170,149	
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו	1,305,859	1,226,575	1,350,378	---
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	1,145,810	763,731	1,121,583	---
נדל"ן להשקעה	2,893,000	2,672,469	3,114,318	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-144 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	13,486	32,779	2,237	---
רכוש קבוע	807,495	628,128	840,184	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות בבתי מלון בחברת המלונאות, וכתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
מקדמות על חשבון רכוש קבוע	1,382	1,113	-	---
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	5,266	5,205	6,382	---
נכסי זכות שימוש	425,912	414,953	972,234	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
מקדמות ע"ח מלאי מקרקעין	-	34,305	-	---
חייבים ויתרות חובה	7,066	6,217	8,100	---
נכסי מסים נדחים	31,771	44,852	27,246	---
השקעות ונכסים אחרים	14,090 (*)	13,436 (*)	14,049	---
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים	13,152 (*)	13,152 (*)	162,838	הגידול ביתרה נובע בעיקר ממוניטין כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
סך הכל נכסים לא שוטפים	6,664,289	5,856,915	7,619,549	

ליום	ליום	ליום	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום
30.06.2025	30.6.2024	31.12.2024	31.12.2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
11,789,698	9,156,746	10,956,300	סך הכל נכסים

ליום	ליום	ליום	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום
30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024	31.12.2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
2,917,602	2,821,648	2,866,946	הגידול נובע בעיקר ממיון הלוואה בפרויקט בית הנערה לזמן קצר ומנגד מיון הלוואה בפרויקט בית יורקום לזמן ארוך עקב הארכת תקופת ההלוואה.
291,731	268,727	269,101	---
43,020	18,461	21,060	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
66,457	33,583	36,345	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון וגידול בפעילות המלוואית, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
246,107	71,700	163,244	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרישום הפרשה להיטלים.
11,076	11,752	17,515	---
3,233	4,751	4,360	---
614,145	69,193	421,240	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מתשלומים ששילמו רוכשים בפרויקטים מידטאון ירושלים ו Rainbow. חברת הפרויקט בפרויקט Rainbow טרם הכירה בהכנסה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15, חברת מידטאון ירושלים החלה בהכרה בהכנסה בהתאם לקצב התקדמות (כ-2%) בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.
2,526	3,342	2,502	---
4,195,897	3,303,157	3,802,313	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
1,902,295	1,312,006	2,001,362	הקטון ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואה בפרויקט בית הנערה לזמן קצר ומנגד ממיון הלוואה בפרויקט בית יורקום לזמן ארוך עקב הארכת תקופת ההלוואה.
9,681	26,337	10,175	---
986,343	747,085	1,055,667	הקטון ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מתשלום אגרות חוב סדרה ז בתקופה.
994,177	428,670	442,578	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
160,823	186,477	169,335	---
427	3,562	855	---
20,437	10,379	11,627	---
4,074,183	2,714,516	3,691,599	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
3,519,618	3,139,073	3,462,388	---
11,789,698	9,156,746	10,956,300	סך הכל התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ-2,555 מיליון ש"ח וכ-2,486 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר שלילי בדוח המאוחד בסך של כ-25 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-490 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקטון בהון החוזר נובע מקטון בנכסים השוטפים במקביל לגידול בהתחייבויות השוטפות כמפורט לעיל. בדוח סולו לחברה הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.6 לדוח זה.

ב.2. תוצאות הפעילות

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		
		2024	2025	2024	2025	
הכנסות:						
---	80,215	19,824	20,669	38,853	42,465	השכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין הכנסות מכירת יחידות קרקע בפרויקט המשרדים ברמת השרון ויחידות קרקע בפרויקט הרובע הצפוני בהרצליה.	11,679	2,599	44,727	5,118	84,310	הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
ההכנסות בתקופה נובעות ממכירות בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ- 14 מיליון ש"ח בגין המגורים וכ-2 מיליון ש"ח בגין המשרדים וזאת בהתאם לקצב ההתקדמות בפרויקט. בנוסף, ממכירות בפרויקט אחד העם בסך כ-19 מיליון ש"ח. ההכנסות בתקופה מקבילה אשתקד נובעות ממכירות בפרויקט אחד העם בסך כ-41 מיליון ש"ח.	61,115	4,682	12,269	41,473	34,991	הכנסות ממכירת מלאי דירות מגורים ומשרדים
---	25,344	6,194	5,973	12,686	12,080	הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
ההכנסות בתקופה נובעות מהכנסות דמי ניהול בפרויקט כחול עתלית.	1,645	-	-	-	4,511	הכנסות מדמי ניהול
הגידול בהכנסות נובע בעיקר מרכישת פעילות מלוונות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כמו כן, ראה סעיף ב.3 לדוח זה.	291,017	77,913	101,660	143,960	157,588	הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
---	25,714	4,779	1,038	7,436	5,806	הכנסות שיווק ותיווך
---	4,886	1,145	1,109	1,789	1,555	הכנסות ממתן שירותי בנייה
---	66,371	30,076	23,530	31,167	23,530	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו
הקטון נובע בעיקר מהכנסות מחברת מורגל ברוסיה שנרשמו בתקופה מקבילה אשתקד.	200,760	14,622	14,793	61,012	31,690	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
---	5,490	706	282	706	818	הכנסות אחרות
---	774,236	162,540	226,050	344,200	399,344	סך הכל הכנסות
הוצאות ועלויות:						
---	42,961	9,622	11,734	18,513	21,816	עלות השכירות
עלות מכירת מלאי מקרקעין בתקופה נובעת בעיקר ממכירת יחידות קרקע המיוחסות לפרויקט הרובע הצפוני בהרצליה.	7,848	1,449	21,968	2,495	41,586	עלות מכירת מלאי מקרקעין
נובעבעיקר מפרויקט אחד העם ומידטאון ירושלים וקצב התקדמות הפרויקטים לאורך התקופות.	45,335	6,240	9,544	29,379	26,005	עלות מכירת מלאי דירות מגורים ומשרדים
עיקר הגידול נובע כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כמו כן, ראה סעיף ב.3 לדוח זה.	257,682	61,744	107,478	113,514	168,415	עלות הפעלה וניהול בתי מלון
---	38,963	4,245	5,683	14,327	20,865	ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	4,886	1,145	1,109	1,789	1,555	הוצאות בגין שירותי בנייה
---	59,821	12,086	13,524	32,319	26,043	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הגידול נובע בגין שיווק ומיתוג הפרויקטים בחברה, בעיקר בפרויקט Rainbow.	38,661	10,190	22,746	18,181	34,203	הוצאות שיווק ומכירה
---	17,827	3,006	11,909	13,859	24,238	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
---	-	447	-	-	-	הוצאות אחרות
---	513,984	110,174	205,695	244,376	364,726	סך הכל הוצאות ועלויות
---	260,252	52,366	20,355	99,824	34,618	רווח תפעולי

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06		
		2024	2025	2024	2025	
---	36,911	(33,407)	20,058	(22,714)	(18,692)	שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
הגידול אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ריבית בגין פיקדונות.	54,114	11,135	9,915	19,389	28,225	הכנסות מימון
עיקר הגידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע כתוצאה מעלויות מימון בגין חכירה בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ומרישום הוצאות מימון בגין פרויקט מידטאון ירושלים ברווח והפסד החל ממועד קבלת היתר בנייה בהתאם להוראות IFRS 15.	(133,280)	(31,802)	(58,240)	(57,670)	(83,806)	הוצאות מימון
	217,997	(1,708)	(7,912)	38,829	(39,655)	הפסד (רווח) לפני מיסים על הכנסה
---	13,681	5,464	1,093	5,157	8,767	מיסים על ההכנסה
	231,678	3,756	(6,819)	43,986	(30,888)	הפסד (רווח) לתקופה
---	(6,072)	10,968	(16)	(1,262)	(1,643)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
		2,062	-	2,062	-	רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית, נטו ממש
---	135,539	-	4,838	-	4,387	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממש
	361,145	16,786	(1,997)	44,786	(28,144)	סך הכל (הפסד) רווח כולל

ב.3. מלחמת חרבות ברזל

בהמשך לאמור בביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, השפעות העיקריות של מלחמת "חרבות ברזל" ושל מלחמת "עם כלביא" ("המלחמה"), על פעילות החברה נכון למועד הדוח, הינן כדלקמן:

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, נכון לחציון הראשון לשנת 2025 ולמועד פרסום הדוח הפעילות באתרים מתנהלת כסדרה ולכן אין השפעה מהותית על התקדמות של הפרויקטים של החברה. יובהר כי ככל ויהיו אתרים אשר לא יעבדו בתפוקה מלאה, הדבר עלול להוביל לגידול בעלויות מימון והתייקרות עלות בניית הפרויקטים (ובהתאמה, קיטון בעודפי הפרויקטים) וכן לגידול בהוצאות דמי השכירות המשולמים לבעלי יחידות הדיור הקיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית. מלחמת חרבות ברזל הביאה עימה מחסור בכח אדם מקצועי באתרי בנייה וכן להתייקרות של חומרי הגלם הנדרשים לצורך הקמת הפרויקטים, באופן אשר מביא לעליית עלויות הביצוע בפרויקטים, בין אם טרם נחתם לגביהם הסכם ביצוע קבלני, ובין בפרויקטים בהם הסכם הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה. ביטוי לכך ניתן הן בעלייה חדה של מדד תשומות הבנייה במדד חודש ינואר 2025, והן בהודעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על עלייה משמעותית נוספת הצפויה עד סוף שנת 2025. בנוסף, הימשכות המלחמה עשויה להביא להארכת משכי ביצוע הבנייה ודחיית מועד סיום הפרויקטים. כמו כן, מלחמת חרבות ברזל הביאה לעליית האינפלציה, אשר מביאה לשימור סביבת ריבית גבוהה. לאור המצב, החברה מעדכנת בתחזיות שלה את עלויות הקמת הפרויקטים בהתאם להערכותיה ובהתאם להסכמי קבלן שנחתמים בפועל. מנגד, אומדני ההכנסות של החברה בפרויקטים עודכנו אף הם, לאור עליית מחירי המכירה, בהתבסס על מכירות בפועל של יחיד בפרויקטים השונים. כאמור, נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית. יחד עם זאת, ככל שתפתחנה חזיתות נוספות מעבר לחזיתות הקיימות, הערכות החברה עלולות להשתנות לרבות באופן מהותי.

במהלך מבצע "עם כלביא" נפגעו מספר נכסים של החברה מפגיעת טילים ששוגרו מאיראן בהם נכסי המשרדים והמסחר בפרויקט "דה וינצ'י", שטחי המסחר בפרויקט "מידטאון תל אביב" ושטחים נוספים בבית אמריקה. כלל הנכסים חזרו לפעילות מלאה ובמקביל פתחה החברה בהליכים מול מס רכוש בקשר עם כיסוי הנזקים שנגרמו לשטחים אלה. לגבי נכסיה המניבים של החברה, נכון למועד פרסום הדוח, רוב רובם של השוכרים משלמים שכ"ד מלא ללא הקלות (כגון פריסת תשלומים) אשר ניתנו נקודתית בתחילת המלחמה. 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 - הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים המשפיעים במישרין על תחום זה. עד לסוף שנת 2024 לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על תוצאות חברת המלונאות לאור היות מלונות החברה בתפוסה גבוהה בשל אירוח תושבי הדרום והצפון המפונים

בהתאם לצורך ולצו השעה והכל תוך התאמת רמת ההוצאות (לרבות הוצאות עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. יחד עם זאת, במהלך תקופת הדוח עזבו מרבית המפונים את מלונות החברה והייתה לכך, יחד עם העונתיות בענף, ומבצע עם כלביא השפעה על תוצאות הפעילות המלונאית לרבעון הראשון והשני לשנת 2025. במהלך מבצע 'עם כלביא' שוגרו טילים בליסטיים אל עבר מדינת ישראל שחלקם פגעו בערים מרכזיות בישראל, ובניהם בת"א. כתוצאה מהפגיעות, נגרם נזק לשני בתי מלון של החברה (מלון לייטהאוס שהיה סגור לשיפוצים ומלון PLAY במתחם מידטאון ת"א שספג נזק קל). נכון למועד פרסום דוח זה, החברה פועלת לתיקון מלון מידטאון ת"א, שספג כאמור נזק קל ונכון למועד זה חזר לפעילות מלאה (לרבות קליטת מפונים). מלון לייטהאוס נפגע בצורה משמעותית ומרבית החדרים נהרסו אולם טרם ניתן לקבוע את היקף הנזק ואת משך הזמן ו/או העלות שידרשו על מנת לשקמו. להערכת החברה ההוצאות בקשר עם שיפוץ המלון ישולמו על ידי מס רכוש. נכון למועד פרסום הדוח מלון לייטהאוס אינו פעיל. יצוין, כי לאור התפנות תושבים מבתיים ("המפונים") במסגרת מבצע 'עם כלביא', מלונות הקבוצה בעיקר בתל-אביב החלו לארח מפונים וזאת החל מחודש יוני 2025.

יובהר 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 (לרבות עכב מחסור בכוח אדם) ועלייה במדד תשומות הבנייה בשיעורים משמעותיים; (5) ירידה מהותית בביקושים ליח"ד/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשוקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאליים, החלטות בנק ישראל המטילות על הבנקים מגבלות המצמצמות את אפשרויות מתן ההטבות לרוכשים, 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 אשר ישפיע על שיעורי ההיוון וכן על ה-NOI החזוי של החברה; (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.

ב.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכמה לסך של כ- 234 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 410 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, ירידה של כ- 176 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מרכישות והשקעות במלאי קרקעות על סך של כ- 510 מיליון ש"ח, מעלייה בחייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה בסך כ- 52 מיליון ש"ח, מירידה בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבות מיסים שוטפים בסך כ- 49 מיליון ש"ח ומהפסד נקי בסך של כ- 31 מיליון ש"ח. מנגד, מעלייה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה בסך של כ- 193 מיליון ש"ח, מהפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בסך של כ- 19 מיליון ש"ח ומפחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ- 360 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים נבע בעיקר משינוי במזומנים ובפיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 548 מיליון ש"ח, מנגד רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה נטו בסך של כ- 171 מיליון ש"ח, מכניסה לאיחוד של פעילות בראון בסך של כ- 56 מיליון ש"ח ומרכישות והשקעות ברכוש קבוע בסך של כ- 35 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ- 262 מיליון ש"ח.

סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות מימון הסתכם לסך של כ-85 מיליון ש"ח.

ב.5. מקורות מימון

1. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.

2. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה ראה סעיף ד' להלן.

4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-3 מיליארד ש"ח.

5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-3 מיליארד ש"ח.

6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ- 51 מיליון ש"ח.

7. הנפקה של מניות בסך כולל של כ-124 מיליון ש"ח כמפורט בביאור ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

8. הרחבה של אג"ח סדרה ח' בסך כולל של כ-210.8 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 4יט' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה³ בנוסף לאגרות חוב (סדרה ו'), אגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן :

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2025
1. בנק מקומי ⁴	החברה והברות בנות המוחזקות בשיעור של בין 60%- 100%	מתייחס לכלל ההלוואות שניתנו ע"י הבנק המקומי לחברות בקבוצה (כולל פרויקט ריינוב, ת"א)	2,429,508	(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים) (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-37.5%. (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. (ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים). (ה) לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום באופן שאסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקות במניות החברה עולה על 32%. (ה) לא חל שינוי כאמור.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.25 הוא כ-21.6% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.25 הוא כ-63.4% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.25 עומד על כ-2,555 מיליון ש"ח – תקין. (ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-27.3% - תקין.

3

הלוואה	התאגיד הלוואה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינויי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2025
2.	בנק מקומי	838,310	795,903	(א) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים) (ב) יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא יפחת מ-30%. (ג) סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 700 מיליון ש"ח (ד) ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים). (ה) לא יחול כל שינוי מבנה ביחס ללווה, לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם ההלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.06.25 הוא כ-21.6% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.06.25 הוא כ-63.4% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.06.25 עומד על כ-2,555 מיליון ש"ח - תקין. (ד) יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך המאזן הוא כ-27.3% - תקין. (ה) חל שינוי עם כניסת כלל ביטוח לפרויקט ורטיקל סיטי, בהסכמת הבנק.
3.	בנק מקומי	1,125,000 [כולל מסגרת ערביות]	814,350	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. כמו כן, ההתניות המופיעות בסעיף 1 בטבלה זו חלות גם על הלוואה זו.	תקין.

⁵ ביום 14 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הגדלת מסגרת ההלוואה. להרחבה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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 המתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.06.2025 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.06.2025 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	הון חוזר
71	(26)	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	הון חוזר
71	22	תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת	
כן	כן		

להלן פרטים אודות ההון החוזר וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025

סך הכל (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (מיליוני ש"ח)	
1,957	(2,213)	4,170	נכסים שוטפים
1,936	(2,260)	4,196	התחייבויות שוטפות
21	47	(26)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), וגרעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים של החברה (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).

יש לציין כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים של החברה נובע בעיקר מתשלום היטלים בסך כ-200 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים ומרכישת קרקע ברובע הצפוני הרצליה בסך של כ-108 מיליון ש"ח (להרחבה ראה ביאור 14'ג' לדוחות המאוחדים של החברה).

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים המתמשך השלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח סולו ואין בגרעון החוזר בדוחות המאוחדים של החברה, 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-360 מיליוני ש"ח, לחברה הון חוזר חיובי בדוח הכספי סולו ובדוח הכספי המאוחד ובדוח סולו לתקופה של 12 חודשים, לאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה ההנחות העיקריות שלו מפורטות להלן:

- לאחר תאריך הדוח, החברה נכנסה לליווי בפרויקט מידטאון ירושלים.
- החברה מעריכה שבפרויקטים בליווי (לרבות פרויקטים שיש בהם הסדר שוברים), תקבולי הרוכשים ישמשו לתשלום הקרן והריבית והקמת הפרויקט.
- 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 ו/או ממימון חיצוני שתיטול חברת הפרויקט.
- חידוש אשראיים בנקאיים קיימים המגיעים לפירעון בשיעורי מימון מקובלים לנכסים המשועבדים:
 - א. נכס מניב – מימון ב-LTV של כ-70%.
 - ב. נכסי מקרקעין – מימון ב-LTV של עד 50%.
- יתרת קרן אג"ח (נטו) של החברה ליום 30 ביוני 2025 תגדל בסכום של כ-100 מיליון ש"ח בשנתיים הקרובות.
- מכירת קרקעות (רמת השרון/ הרצליה רובע צפוני), דירות בפרויקט אחד העם ו/או הכנסת שותפים ו/או הקצאה בחברות מוחזקות בהיקף ממוצע של כ-170 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 2025, קצב המכירות בפרויקטים של החברה, יכולת החברה לגייס הון ו/או חוב בשוק ההון (דירוג לאגרות החוב הקיימות של ilA), גיוס חוב בנקאי כנגד נכסים עם יחס LTV מקובל וכניסה לליווי בפרויקטים שהחברה מקדמת, דירקטוריון החברה קבע (כשאין כל ודאות לכך) כי אין בסימני האזהרה המפורטים לעיל, כדי להעיד על בעיית נזילות ולפיכך לא מתקיים בחברה סימן אזהרה.

האמור לעיל בדבר הנחות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בסעיף 6.3.3.9 לדוח ברנע 2024 לגורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 לדוח ברנע 2024 והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות באופן מהותי לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל כאמור בדוח זה לעיל ועליית הריבית והאינפלציה.

7. דיון בגורמי סיכון

החל מתחילת שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.5%, וזאת בהמשך לעלייה של כ-3.2% בשנת 2024 ולעלייה 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 יולי 2025, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.2%, במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6% ובמהלך שנת 2026 על 2%. תחזית זו גובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", ובהנחה שהיא תישמר ולא תהיה בעזה לחימה עצימה. התחזית הנוכחית משקפת התמתנות מסוימת של ההערכות לגבי השפעת מכסי הייבוא עליהם הודיעה ארה"ב בחודש אפריל האחרון. התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-ודאות, עם אפשרויות חיוביות ושליליות, הן בתחום הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסים של הממשל האמריקאי.

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 ביאור 26 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

נכון ליום 31 במרץ 2025 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-4 מיליארד ש"ח הנושאות ריבית משתנה. 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 הניתל 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 לעלייה בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לשינוי בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה שבידי החברה. להרחבה ראה גם ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 הכלולים בדוח תקופתי זה.

השפעת עליית האינפלציה:

הפרויקטים מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn- Key). ההסכמים עם הקבלנים הראשים הינם לרוב הסכמים פאושלים וצמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, לעלייה במדד תשומות הבניה (עליה של כ-3.7% בחציון הראשון לשנת 2025, כ-2.9% במהלך שנת 2024 וכ-2.0% בשנת 2023) השפעה על עלויות הקמת הפרויקטים. במהלך החציון הראשון של 2025 חלה עלייה חדה במדד תשומות הבניה בשל תיקון בשיטות המדידה של הלמ"ס, וכן נמסרה הודעה כי צפויה עלייה משמעותית נוספת במהלך חציון שני 2025, בשל שינויים כאמור. יחד עם זאת, במרבית הסכמי המכר, גם ההתקשרות עם רוכשי הדירות ביחס לחלק מהתמורה צמודה למדד האמור, (הצמדה חלקית בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022) ועל כן חשיפת החברה לשינויים במדד הינה מופחתת. בנוסף, נכון למועד הדוח לחברה קיימת יתרת הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ההלוואות האמורות מממנות נכסים מניבים שהכנסות שכן הדירה מהם צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגין.

על אף שבשבועות 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 (20-80/10-90), הלוואות קבלן ופטור מהצמדה למדדים.

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מאי עד יוני 2025 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אפריל עד מאי 2025 נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב- 0.5% ועלו בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בכ-2.5%.

באזור המרכז וספציפית בתל-אביב שינויי המחירים בחודשים מאי עד יוני 2025 בהשוואה לאפריל עד מאי 2025 היו (-0.9%) ו- (-1.3%) בהתאמה. באותם תקופות מחירי הדירות החדשות ירדו ב- 1.5%, ובניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית ירדו המחירים ב-0.7%.

לנתוני המכירה של החברה בפרויקטים השונים ראה טבלה בסעיף א לעיל.

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.

8. מודלי שיווק

בהמשך לאמור בסעיף 8 לפרק א' לדוח התקופתי, כחלק ממכירות "פריסיל" שביצעה החברה בפרויקט מידטאון ירושלים, החברה הציעה לרוכשים בשוק החופשי פריסת תשלומים של 20% בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה בהצמדה למדד תשלומים הבנייה על פי חוק ("תנאי תשלום מיטביים").

היקף המכירות של החברה בפרויקט מידטאון ירושלים בתנאי תשלום מיטביים בשנת 2023, היה בשיעור של כ-83% בהיקף כולל של כ-349 מיליון ש"ח, בשנת 2024 כ-30% בהיקף כולל של כ-93 מיליון ש"ח ובחציון הראשון לשנת 2025 כ-8% בהיקף כולל של כ-4 מיליון ש"ח. מתוך סך החוזים שנחתמו בתנאי תשלום מיטביים שולם נכון למועד הדוח סך של כ-68 מיליון ש"ח.

ביחס לתנאי התשלום המיטביים, להערכת החברה החשיפה אינה מהותית אולם אין ביכולת החברה להעריך אם החשיפה תתמשש והרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם, או אם לאו.

בגין עסקאות בהן החברה העניקה הטבות מימון בדרך של תנאי תשלום מיטביים כמתואר לעיל, החברה חישה השפעה של רכיב מימון משמעותי בסך של כ-39 מיליון ש"ח, אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה כהקטנה בסעיף הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומנגד רישום רכיב המימון בסעיף הכנסות אחרות, בהתאם לשיעור השלמת הפרויקט, בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח בחציון הראשון לשנת 2025.

ICR:

על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, מציעה ICR לרוכשים בשוק החופשי הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן פריסה מיטביה בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("מודלי שיווק").

בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת ICR - (א) פריסת תשלומים ופטור מהצמדה - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("חוזים גמישים"); ו/או (ב) הלוואות קבלן - תשלום על ידי הרוכש של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום נוסף של 1,500 אלפי ש"ח בממוצע בהלוואות קבלן אותה נוטל הרוכש מהבנק בעוד ש-ICR נושאת בהחזר הריבית בגינה, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("הלוואות קבלן").

בחוזים הגמישים ו/או בחוזים עם הלוואות קבלן, ההשלמה ל-90% התמורה נעשית עד 3-4 חודשים לפני מועד המסירה ו-10% הנותרים ישולמו לקראת מועד מסירת הדירה.

ביחס להלוואות קבלן, למיטב ידיעת ICR, הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואות הקבלן, בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואות קבלן אלא גם ביחס למשכנתא הצפויה להילקח במועד מסירת יחידה.

לפיכך, ביחס להלוואות קבלן אף שקיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי ICR, להערכת ICR ולאור כך שהגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר של רוכש יחידה ולאור העובדה ש ICR קיבלה שיעור של עד כ-45% (כולל הלוואות הקבלן) ממחיר הרכישה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית.

ביחס לחוזים הגמישים, להערכת ICR קיימת חשיפה מאחר ואין ביכולת ICR להעריך האם הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם אם לאו, עם זאת החברה צופה כי הדיירים יעמדו בהתחייבויותיהם וזאת לאור ניסיון מאכלוס פרויקטים במחצית הראשונה של שנת 2025.

⁶ הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: "שינוי במחירי שוק הדירות" שפורסם ביום 15 באוגוסט 2025.

היקף המכירות של ICR במודלי שיווק בשנת 2023, בשנת 2024 ובחציון הראשון לשנת 2025 היו בשיעור של כ-80%, כ-55% וכ-59%, בהתאמה מסה"כ המכירות.

בשנת 2024 ובחציון הראשון לשנת 2025 בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן ש-ICR קידמה בפרויקטים המשווקים, ICR שילמה תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-3 מיליון ש"ח וכ-3 מיליון ש"ח, בהתאמה. בגין עסקאות בהן ICR העניקה הטבות מימון בדרך של חוזים גמישים כמתואר לעיל, ICR חישבה השפעה של רכיב מימון משמעותי (אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של ICR כהקטנה במחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה) בסך של כ-4 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ-2.4 מיליון ש"ח בחציון הראשון לשנת 2025, בהתאמה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, לרבות עמידת או אי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. יובהר כי אין כל וודאות כי הערכות החברה תממשנה, והן עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

ג. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

ג.1 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

לאירועים ופרטים נוספים ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

ג.2 שימוש באומדנים קריטיים

ראה ביאור 2 בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.06.2025⁷:

אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	
יוני 2024 דצמבר 2024 מאי 2025	ינואר 2021 אפריל 2021	מועד הנפקה
228,962,000 ש"ח ע.ג. (יוני 2024) 300,000,000 ש"ח ע.ג. (דצמבר 2024) 200,000,000 ש"ח ע.ג. (מאי 2025)	200,000,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2021) 206,754,000 ש"ח ע.ג. (אפריל 2021) 277,143,000 ש"ח ע.ג. (אוגוסט 2021) 154,521,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2022)	שווי נקוב במועד ההנפקה
728,962,000 ש"ח	586,887,600 ש"ח (סך של כ-44,576,937 ש"ח המוחזקים על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה)	שווי נקוב ליום 30.06.2025
-	-	סכום הריבית שנצברה
737,412,201 ש"ח	540,661,620 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 38,770,549 ש"ח המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2025
762,640,044 ש"ח	574,269,517 ש"ח	שווי בבורסה ליום 30.06.2025
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	סוג ושיעור הריבית
אין	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.06.2025
קרן אגרות החוב (סדרה ח') עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 באופן שווה כך שבכל מועד ישולם 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2031.	קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון ב-שלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027.	מועדי תשלום הקרן
הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר 2024 ובכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 ותשלום הריבית האחרון ביום 30 ביוני 2031.	הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)	מועדי תשלום הריבית
אין הצמדה.	אין הצמדה.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה
כן	כן	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
מעלות S&P	מעלות S&P	החברה המדרגת
---	---	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il	פרטים בדבר הנאמן

ד.2. עמידה בהתחייבויות

נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטרי הנאמנות של 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 ז') ו- (סדרה ח') ראה להלן.

⁷ יוער כי ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה בפרעון סופי את אגרות החוב (סדרה ו') שהיו במחזור.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום קרן המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2025 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה
אגרות חוב (סדרה ז')	החברה (ינואר 2021)	586,888	586,888 (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 44,577 המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)	- יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. הון עצמי, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ו'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 2,555 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 4,032 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 63.4%.
אגרות חוב (סדרה ח')	החברה (יוני 2024)	728,962	728,962	- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%. - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח. - יחס בין ההון העצמי המאוחד, לבין המאזן המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ-15%. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן: יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.25 מיליארד ש"ח. יחס הון למאזן במאוחד לא יפחת משוער של 17%. "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. "הלוואות בעלים נחותות", משמעו: הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושינקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות שמועד פירעון לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב, הינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות שמועד פירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין). "הון עצמי מאוחד", משמעו: הון עצמי, כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות (כהגדרת המונח לעיל).	ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 2,555 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 4,032 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 63.4%. ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו לעיל: כ- 3,520 מיליון ש"ח. מאזן מאוחד כהגדרתו לעיל: כ- 10,829 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 32.5%.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום קרן המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.06.2025 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה
				"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.	

ד.3. דירוג

ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P וכן דירוג ilA- לאגרות החוב סדרה ו' ו-ז' של החברה. ביום 23 ביוני 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- מחברת מעלות S&P לאגרות החוב סדרה ח'. ביום 4 בדצמבר 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת הרחבת סדרה ח' וביום 6 במאי 2025 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת הרחבת סדרה ח'. ביום 9 ביוני 2025 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P.

תאריך החתימה על הדוח:

26 באוגוסט 2025

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה. יצוין, כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2024 (להלן: "דוח ברנע 2024"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו) נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%
		רבעון 1	רבעון 2	
עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)	נתונים כספיים במטבע הפעילות			
במיליוני ש"ח				
169.7	171.7	171.7	172.9	
44.1	44.1	44.1	44.1	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
(207.5)	(207.8)	(208.0)	(208.1)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
6	8	8	9.2	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה				
---	---	---	---	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.	ל.ר.	מועד השלמה צפוי

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט:

נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
---	---	---	---	
---	---	---	---	
37 (*)	42	8	---	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):				
---	---	---	---	
600	679	730	---	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
587	584	584	584	
182	182	182	182	
37	79	87	585	
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):				
1,005,257	972,905	972,905	972,905	
446,400	474,910	480,751	480,487	
98%	97%	97%	97%	
34%	37%	38%	38%	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:				
13	16	16	16	
737	695	687	689	

היחידות הנמכרות (מגורים) ¹
היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א' ²
היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב' ³
מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים
מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים
היחידות הנמכרות מגורים
היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')
היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)
שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)
יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*
יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*

¹ "היחידות הנמכרות מגורים" - כל אחד מהרוכשים יהיה זכאי לקרקע ליחידת דיור אחת (ממוצעת) שלמה, ולא פחות מכך, וזאת על אף תוצאת החישוב האריתמטי שבהסכם המכר וללא צורך בתמורה נוספת מצידם. לפרטים נוספים ראה באור 15ד' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 אשר צורפו לדוח ברנע 2024.

² "היחידות הנמכרות משרדים שלב א'" - יחידות קרקע, שכל אחת מהן עתידה להצמיח, על פי תחזיות החברה ביחס לשינוי היעוד כמתואר בס"ק 6.3.3.2 לדוח ברנע 2024, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 250 מ"ר ברוטו.

³ "היחידות הנמכרות משרדים שלב ב'" - יחידות קרקע שכל אחת מהן עתידה להצמיח, על פי תחזיות החברה ביחס לשינוי היעוד כמתואר בס"ק 6.3.3.2 לדוח ברנע 2024, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 129.2 מ"ר ברוטו.

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

⁵ רכישה חוזרת של זכויות מרוכשים על ידי החברה.

נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%				פרויקט רמת השרון החדשה (מתחם אלקו)
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1	רבעון 2	
נתונים כספיים באלפי ש"ח				
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
6,283	8,206	8,014	9,217	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) ⁴
***	***	***	***	***
מגורים: -- משרדים שלב ב: 7	מגורים: -- משרדים שלב ב: 8	מגורים: -- משרדים שלב ב: --	מגורים: -- משרדים שלב ב: 3	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
מגורים: -- משרדים: 600	מגורים: -- משרדים: 730	מגורים: -- משרדים: --	מגורים: -- משרדים: 735	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

* היחידות האמורות הן בהתאם לתוכנית אשר אושרה כמפורט בסעיף 6.3.3.2 לדוח ברנע 2024.
 ** להרחבה בדבר כניסתה לתוקף של התכנית, ראה ביאור ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. זכויות המגורים בשדה דב (תל אביב) (פרויקט בביצוע)

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי (100%))	
		רבעון 1	רבעון 2		
1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
81,015	92,882	95,379	97,905	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	20,297	45,792	60,214	עלויות מצטברות בגין בניה	
130,960	183,846	202,208	216,534	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות	
1,474,237	1,559,287	1,605,641	1,636,915	סה"כ עלות מצטברת	
1,474,237	² 1,559,287	² 1,605,641	² 1,636,915	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו
57,384	64,137	64,137	64,137	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
820,945	804,548	779,053	764,631	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
¹ 11,983	47,212	27,047	13,523	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן) ³	
¹ 77,289	79,505	79,505	79,505	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
1,067,601	995,402	941,741	921,796	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	3%	5.5%	7.6%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע	

¹ סווג מחדש

² לא כולל היוון אשראי לא ספציפי של אג"ח.

³ החל ממועד קבלת היתר בניה החברה מהווונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (מ"ר)
121 ¹	99 ²	10	10	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (מ"ר)
11,785	12,028	1,130	1,218	יחידות דיור	יחידות דיור
77,703	83,237	79,383	90,565	יחידות דיור	יחידות דיור
121 ¹	220 ²	228	234	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (מ"ר)
11,785	23,813	24,753	25,060	יחידות דיור	יחידות דיור
77,703	80,493	80,504	80,955	יחידות דיור	יחידות דיור
3,827,581	3,919,812	3,919,812	3,919,812	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
915,696	1,916,782	1,992,716	2,028,695	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ³	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ³
26%	48%	49.6%	51%	יחידות דיור (#) ³	יחידות דיור (מ"ר)
338	239	231	225	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
34,330	22,302	21,362	21,056	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחי מסחר (מ"ר)
1,610	1,610	1,610	1,610	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.6.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)
---	844,614	842,962	802,410	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)
---	8	2	18	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)
---	79,620	77,706	83,000		

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

¹ הנתונים כוללים 3 הסכמי מכר שנחתמו בשנת 2023 ובוטלו בשנת 2025.

² הנתונים כוללים 3 הסכמי מכר שנחתמו בשנת 2024 ובוטלו בשנת 2025.

³ תמהיל הדירות השתנה מ- 480 ל- 459 דירות, שטח אקו' לשיווק נותר זהה. שיעור השיווק ונתוני יחידות הדיור שטרם נחתמו לגביהם חוזים עודכנו גם לגבי תקופות קודמות.

3. זכויות המגורים המסווגות כמלאי במידטאון ירושלים (פרויקט בביצוע)

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי (73%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
306,650	306,650	*310,370	311,518	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שיושקעו
25,606	40,975	¹ 251,497	² 249,506	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
*11,839	*16,659	*23,904	29,617	עלויות מצטברות בגין בניה	
33,275	59,330	*64,467	58,888	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
*22,891	*42,499	*42,355	56,404	עלויות מצטברות אחרות	
400,261	466,112	*692,593	705,933	סה"כ עלות מצטברת	
-	-	8,300	11,030	גריעה לדוח רווח והפסד	
400,261	466,112	684,293	694,503	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיושקעו
193,770	166,329	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
731,086	880,843	916,382	1,063,215	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
*34,446	9,462	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
*141,066	181,438	72,263	80,477	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
1,100,369	1,238,072	988,645	1,143,692	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה	
* 0.9%	1.4%	2.4%	2.4%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע	

* סווג מחדש

¹ כולל הפרשה להיטלים בסך של כ-55 מיליון ש"ח.

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2		
¹ 125	² 88	7	6	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)
6,768	5,290	520	432	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
64,808	71,823	72,952	76,037	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
¹ 125	² 212	218	223	יחידות דיור (#)	שיעור השיווק של הפרויקט
6,768	12,008	12,474	12,851	יחידות דיור (מ"ר)	
64,808	68,080	68,279	68,537	יחידות דיור	
2,777,543	3,078,421	3,078,421	3,078,421	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המשחרי) כולל מע"מ	
438,619	817,517	851,725	880,738	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המשחרי) כולל מע"מ	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
18%	31%	31%	32%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ³	
569	483	477	472	יחידות דיור (#) ³	
36,167	30,927	31,033	30,656	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.6.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	324,238	471,687	479,425	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)
---	6	3	10		
---	73,855	73,195	76,732		

¹ הנתונים כוללים הסכם מכר אחד שנחתם בשנת 2023 ובוטל בשנת 2024.

² הנתונים כוללים שני הסכמי מכר שנחתמו בשנת 2024 ובוטלו בשנת 2025.

³ תמהיל הדירות השתנה מ-693 ל-695 דירות, שטח אקו' לשיווק נותר זהה. שיעור השיווק ונתוני יחידות הדיור שטרם נחתמו לגביהם חוזים עודכנו גם לגבי תקופות קודמות.

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

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

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	עלויות שיושקעו
		רבעון 1	רבעון 2		
297,340*	297,340	297,340	297,340	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
22,243	22,275	22,280	22,263	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
9,734	13,284	14,718	15,958	עלויות מצטברות בגין בניה	
40,241	57,557	62,099	66,541	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
--	--	--	--	עלויות מצטברות אחרות	
369,558	390,456	396,437	402,102	סה"כ עלות מצטברת	
369,558	390,456	396,437	402,102	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שיושקעו
ל.ר.	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
ל.ר.	14,184	14,179	10,861	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	240,062	238,628	227,147	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	46,410	38,334	35,111	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)**	
ל.ר.	13,163	13,163	24,249	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
ל.ר.	313,820	304,304	297,368	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
ל.ר.	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספין] לא כולל קרקע	

*סווג מחדש.

** החל ממועד קבלת היתר בניה החברה מהוות עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט

שנת 2024	שנת 2025		קנדה בסיטי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)	חוזים שנחתמו בתקופת השוטפת
	רבעון 1	רבעון 2		
--	1	2	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת השוטפת (כולל מע"מ)
--	208	195	יחידות דיור (מ"ר)	
--	153,846	126,478	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
--	1	3	יחידות דיור (#)	
--	208	403	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
--	153,846	140,621	יחידות דיור	
--	1,018,068	1,102,907	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	שיעור השיווק של הפרויקט
--	32,000	56,600	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	
--	1%	3%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
--	101	99	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
--	9,375	9,181	יחידות דיור (מ"ר)	
--	166	166	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	392,551	390,275	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.6.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	

שנת 2024	שנת 2025		קנדה בסיסי (בנין לאומי לשעבר), תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)
	רבעון 1	רבעון 2	
--	2	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)
--	126,478	144,578	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)

פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) – פרויקט בביצוע

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6%	
		רבעון 1	רבעון 2		
1,151,246	1,147,633	1,147,633	1,147,633	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שיושקעו
22,257	33,751	33,811	33,815	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
21,240	124,804	174,678	212,563	עלויות מצטברות בגין בניה	
109,253	141,990	147,197	150,009	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
15,698	19,638	21,078	57,733	עלויות מצטברות אחרות	
1,319,694	1,467,817	1,524,396	1,601,753	סה"כ עלות מצטברת	
35,653	276,399	385,628	495,930	סה"כ עלות שהופחתה לרווח והפסד	
1,284,041	1,191,418	1,138,768	1,105,823	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
294	--	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שיושקעו
16,641	5,295	5,955	5,951	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
639,358	551,182	518,925	498,096	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
48,036	**30,136	**24,929	22,116	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	
79,428	73,687	72,796	36,119	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
783,757	660,299	622,605	562,282	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה	
17.7%	33.4%	38.6%	44.7%	שיעור השלמה [כספין] לא כולל קרקע (%)	

* החל ממועד קבלת היתר בניה החברה מהוונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.
** בוצע מיון בין הרווח הגולמי לרווח לפני מס בפרויקט אשר לא משפיע על רווחיות הפרויקט בכללותו.

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ-24.6%	
		רבעון 1	רבעון 2		
16	23	5	---	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,816	2,156	481	---	יחידות דיור (מ"ר)	
47,124	58,644	54,770	---	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)
**371	383	388	386	יחידות דיור (#)	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		פרויקט פארק צפון שלב א' (נווה גן) נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי המשוקלל כ- (24.6%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
36,254	37,119	37,518	37,274	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
45,260	51,917	51,936	51,895	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
2,511,891	2,919,631	***3,049,575	3,086,180	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	שיעור השיווק של הפרויקט
1,656,430	1,927,111	1,948,545	1,938,545	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	
66%	70%	71%	71%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
177	165	160	162	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
18,402	17,140	16,741	16,985	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	439,274	445,079	473,511	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.6.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים 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)	

* הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

** כולל חוזה אחד משנת 2021 שבוטל במהלך התקופה.

*** לא כולל הכנסות משטחי המסחר.

מידע צופה פני עתיד

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים (שטרם הושקעו) וההכנסות הצפויות, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטי בהסכמי מימון וליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט הרלוונטי), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים שטרם התקבל בגינם היתר (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים

מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט הרלוונטי לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט (בהתאמה); (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה מהמצב הכלכלי במשק לרבות האינפלציה ועליית הריבית וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ישראל קנדה

הדמייה להמחשה בלבד



ורטיקל, רמת גן

חלק ב'

דוחות כספיים

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2025**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-12

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

13-36

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-17.66% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-42.31% וכ-50.01% בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-276,389 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-12,345 אלפי ש"ח והפסד של כ-1,635 אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 26 באוגוסט, 2025

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
410,276	290,890	233,618
566,068	-	17,212
129,192	70,869	109,244
19,280	76,346	71,618
126,481	111,260	111,770
5,920	11,574	6,886
41,233	47,334	92,431
320,758	697,344	440,612
2,625,023	1,994,214	3,065,926
47,780	-	20,832
4,292,011	3,299,831	4,170,149

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין, משרדים ודירות בהקמה
חייבים ויתרות חובה
חייבים מס הכנסה
חייבים ויתרות חובה בגין מלונות
מלאי מקרקעין
מלאי בניינים בתכנון ובהקמה
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
מלאי מקרקעין לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
מקדמות על חשבון רכוש קבוע
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש לזמן ארוך
נכסי זכות שימוש
חייבים ויתרות חובה
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
נכסי מיסים נדחים
השקעות ונכסים אחרים
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש

1,305,859	1,226,575	1,350,378
1,145,810	763,731	1,121,583
2,893,000	2,672,469	3,114,318
13,486	32,779	2,237
807,495	628,128	840,184
1,382	1,113	-
5,266	5,205	6,382
425,912	414,953	972,234
7,066	6,217	8,100
-	34,305	-
31,771	44,852	27,246
(*)14,090	(*)13,436	14,049
(*)13,152	(*)13,152	162,838
6,664,289	5,856,915	7,619,549
10,956,300	9,156,746	11,789,698

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,866,946	2,821,648	2,917,602
269,101	268,727	291,731
21,060	18,461	43,020
36,345	33,583	66,457
163,244	71,700	246,107
17,515	11,752	11,076
4,360	4,751	3,233
421,240	69,193	614,145
2,502	3,342	2,526
3,802,313	3,303,157	4,195,897
2,001,362	1,312,006	1,902,295
10,175	26,337	9,681
1,055,667	747,085	986,343
442,578	428,670	994,177
169,335	186,477	160,823
855	3,562	427
11,627	10,379	20,437
3,691,599	2,714,516	4,074,183
3,226	3,226	3,309
1,110,527	1,110,527	1,234,875
30,491	30,491	30,491
1,334,498	1,151,735	1,278,568
(71,544)	(67,869)	(73,838)
94,385	-	97,390
(15,588)	(10,638)	(15,588)
2,485,995	2,217,472	2,555,207
976,393	921,601	964,411
3,462,388	3,139,073	3,519,618
10,956,300	9,156,746	11,789,698

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות של החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
עודפים
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
קרן הערכה מחדש
קרנות הון אחרות

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

26 באוגוסט 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ניר בודגה בר
סמנכ"ל כספים

ברק רוזן
סמנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
80,215	19,824	20,669	38,853	42,465
11,679	2,599	44,727	5,118	84,310
61,115	4,682	12,269	41,473	34,991
25,344	6,194	5,973	12,686	12,080
1,645	-	-	-	4,511
291,017	77,913	101,660	143,960	157,588
25,714	4,779	1,038	7,436	5,806
4,886	1,145	1,109	1,789	1,555
66,371	30,076	23,530	31,167	23,530
200,760	(*)14,622	14,793	(*)61,012	31,690
5,490	706	282	706	818
774,236	162,540	226,050	344,200	399,344
42,961	9,622	11,734	18,513	21,816
7,848	1,449	21,968	2,495	41,586
45,335	6,240	9,544	29,379	26,005
257,682	61,744	107,478	113,514	168,415
38,963	4,245	5,683	14,327	20,865
4,886	1,145	1,109	1,789	1,555
59,821	12,086	13,524	32,319	26,043
38,661	10,190	22,746	18,181	34,203
17,827	3,006	11,909	13,859	24,238
-	447	-	-	-
513,984	110,174	205,695	244,376	364,726
260,252	52,366	20,355	99,824	34,618
36,911	(33,407)	20,058	(22,714)	(18,692)
54,114	11,135	9,915	19,389	28,225
(133,280)	(31,802)	(58,240)	(57,670)	(83,806)
217,997	(1,708)	(7,912)	38,829	(39,655)
13,681	5,464	1,093	5,157	8,767
231,678	3,756	(6,819)	43,986	(30,888)
(6,072)	10,968	(16)	(1,262)	(1,643)
135,539	-	4,838	-	4,387
-	2,062	-	2,062	-
361,145	16,786	(1,997)	44,786	(28,144)

הכנסות:

הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
הכנסות ממכירת מלאי דירות מגורים ומשרדים
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון
הכנסות שיווק ותיאור
הכנסות ממתן שירותי בנייה
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו ממס
הכנסות אחרות

סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות:

עלות השכירות
עלות מכירת מלאי מקרקעין
עלות מכירת מלאי דירות מגורים ומשרדים
עלות הפעלה וניהול בתי מלון
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות ממתן שירותי בנייה
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות שיווק ומכירה
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו ממס
הוצאות אחרות

סה"כ הוצאות ועלויות

רווח תפעולי

(הוצאות) הכנסות נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות מימון
הוצאות מימון

(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

(הפסד) רווח לתקופה

(הפסד) רווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו

בעתיד לרווח או הפסד:

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

רווח כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד

לרווח או הפסד:

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
רווח בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות
פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
המיוחדים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס

סה"כ (הפסד) רווח כולל

(*) סווג מחדש. ראה ביאור 2ה'.

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(הפסד) רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

206,373	(10,357)	(4,346)	23,610	(30,930)
25,305	14,113	(2,473)	20,376	42
<u>231,678</u>	<u>3,756</u>	<u>(6,819)</u>	<u>43,986</u>	<u>(30,888)</u>

סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

296,006	1,499	(1,314)	24,595	(30,220)
65,139	15,287	(683)	20,191	2,076
<u>361,145</u>	<u>16,786</u>	<u>(1,997)</u>	<u>44,786</u>	<u>(28,144)</u>

(הפסד) רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות

של החברה (בש"ח):

<u>0.6398</u>	<u>(0.0321)</u>	<u>(0.0132)</u>	<u>0.0732</u>	<u>(0.0938)</u>
---------------	-----------------	-----------------	---------------	-----------------

רווח (הפסד) נקי בסיסי:

רווח (הפסד) נקי בסיסי למניה

<u>0.6398</u>	<u>(0.0321)</u>	<u>(0.0132)</u>	<u>0.0732</u>	<u>(0.0938)</u>
---------------	-----------------	-----------------	---------------	-----------------

רווח (הפסד) נקי מדולל:

רווח (הפסד) נקי מדולל למניה

<u>322,566</u>	<u>322,566</u>	<u>329,741</u>	<u>322,566</u>	<u>329,741</u>
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה

<u>322,566</u>	<u>322,566</u>	<u>329,741</u>	<u>322,566</u>	<u>329,741</u>
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה מדולל

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

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

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו	קרן הערכה מחדש	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,226	1,110,527	30,491	94,385	(15,588)	(71,544)	2,485,995	976,393	3,462,389	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
-	-	-	-	-	-	(30,930)	42	(30,888)	(הפסד) רווח לתקופה
-	-	-	-	-	(2,295)	(2,295)	652	(1,643)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
-	-	-	3,005	-	-	3,005	1,382	4,387	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
-	-	-	3,005	-	(2,295)	(30,930)	2,076	(28,144)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(25,000)	-	(25,000)	דיבידנד ששולם
-	-	-	-	-	-	-	5,536	5,536	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
83	124,349	-	-	-	-	124,432	-	124,432	הנפקת מניות
-	-	-	-	-	-	-	(7,960)	(7,960)	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(11,635)	(11,635)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
3,309	1,234,875	30,491	97,390	(15,588)	(73,838)	2,555,207	964,411	3,519,618	יתרה ליום 30 ביוני, 2025

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

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

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,226	1,110,527	30,491	(1,427)	(66,792)	1,153,125	2,229,150	826,608	3,055,758
-	-	-	-	-	23,610	23,610	20,376	43,986
-	-	-	-	(1,077)	-	(1,077)	(185)	(1,262)
-	-	-	2,062	-	-	2,062	-	2,062
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	2,062	(1,077)	23,610	24,595	20,191	44,786
-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
-	-	-	-	-	-	-	80,000	80,000
-	-	-	(11,272)	-	-	(11,272)	-	(11,272)
-	-	-	-	-	-	-	(5,198)	(5,198)
3,226	1,110,527	30,491	(10,638)	(67,869)	1,151,735	2,217,472	921,601	3,139,073

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לתקופה

קרן הון בגין הפרשי תרגום

התאמות IFRS9

רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)									
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
3,309	1,234,875	30,491	94,076	(15,588)	(73,557)	1,282,914	2,556,521	966,914	3,523,435
-	-	-	-	-	-	(4,346)	(4,346)	(2,473)	(6,819)
-	-	-	-	-	(283)	-	(283)	267	(16)
-	-	-	3,315	-	-	-	3,315	1,523	4,838
-	-	-	3,315	-	(283)	(4,346)	(1,314)	(683)	(1,997)
-	-	-	-	-	-	-	-	5,536	5,536
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,260)	(5,260)
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,096)	(2,096)
3,309	1,234,875	30,491	97,390	(15,588)	(73,838)	1,278,568	2,555,207	964,411	3,519,618

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

רווח לתקופה

קרן הון בגין הפרשי תרגום

הפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

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

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

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

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

יתרה ליום 1 באפריל 2024

רווח לתקופה

קרן הון בגין הפרשי תרגום

התאמות IFRS9

רווחי שער בגין תרגום פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	יתרת רווח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ		קרן הערכה מחדש	קרן בגין פעילויות בין תאגיד לבעל שליטה בו	פרמיה על מניות	הון מניות
				אלפי ש"ח	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
231,678	25,305	206,373	206,373	-	-	-	-	-	-
(6,072)	(1,320)	(4,752)	-	(4,752)	-	-	-	-	-
135,539	41,154	94,385	-	-	-	94,385	-	-	-
361,145	65,139	296,006	206,373	(4,752)	-	94,385	-	-	-
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	-	-
(15,883)	(1,722)	(14,161)	-	-	(14,161)	-	-	-	-
92,254	92,254	-	-	-	-	-	-	-	-
(5,886)	(5,886)	-	-	-	-	-	-	-	-
3,462,388	976,393	2,485,995	1,334,498	(71,544)	(15,588)	94,385	30,491	1,110,527	3,226

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לשנה

הפסדי שער בגין תרגום פעילות חוץ

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(88,419)	(96,289)	(72,317)	(95,554)	(359,597)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (נספח א')
----------	----------	----------	----------	-----------	--

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(66,787)	(26,169)	(18,822)	(53,600)	(30,539)	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
73,494	5,308	7,745	21,930	9,245	החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(402,200)	(40,074)	(41,373)	(68,733)	(170,738)	רכישת והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו
-	-	(55,700)	-	(55,700)	צירוף עסקים - ראה נספח ג'
(22,730)	(16,884)	-	(22,881)	(4,209)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
2,608	(1,617)	695	1,306	1,256	מכירת (רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(59,964)	(13,628)	(17,631)	(18,319)	(35,412)	רכישת והשקעות רכוש קבוע
(652)	-	656	-	686	רכישת נכסים אחרים
(566,196)	(65)	75,409	(65)	547,740	שינוי במזומנים ובפיקדונות מוגבלים בשימוש
(1,042,427)	(93,129)	(49,021)	(140,362)	262,329	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

533,933	226,517	208,591	226,517	208,591	הנפקת אגרות חוב
(15,883)	(11,272)	(5,260)	(11,272)	(7,960)	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
222,903	75,689	28,905	120,713	106,327	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(88,464)	(88,262)	(250,952)	(88,262)	(250,952)	פירעון אגרות חוב ורכישה עצמית
-	-	-	-	124,432	הנפקת מניות, נטו
(5,886)	(904)	(2,097)	(5,198)	(11,635)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
435	-	-	-	-	קבלת הלוואה מאחרים
(25,000)	(25,000)	-	(25,000)	-	דיבידנד ששולם
(672)	(84)	(70)	(2,046)	(615)	פירעון הלוואות מאחרים
(23,247)	(4,698)	(4,976)	(8,483)	(11,391)	פירעון התחייבות בגין חכירה
92,254	80,000	1,469	80,000	1,469	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
895,355	123,903	59,190	169,999	341,927	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(244,473)	(22,865)	(88,433)	(130,422)	(585,711)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון

(522)	(99)	6,963	(129)	6,128	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
209,887	163,507	(168,008)	90,501	(176,658)	(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים
200,389	127,383	401,626	200,389	410,276	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
410,276	290,890	233,618	290,890	233,618	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

נספח א' - מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
231,678	3,756	(6,819)	43,986	(30,888)	(הפסד) רווח נקי לתקופה
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(212,998)	(16,619)	(9,847)	(63,124)	(20,848)	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון, נטו), נטו ממס
(27,408)	(25,831)	(17,847)	(16,840)	(2,665)	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(36,911)	33,407	(20,058)	22,714	18,692	הפסד מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,089	802	(3,817)	1,342	(4,333)	שערוך אגרות חוב
45,116	7,320	2,747	23,963	9,343	שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים
66,496	13,784	20,517	25,723	39,064	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה
537	1,223	25	1,950	145	שערוך הלוואה מאחרים
(15,937)	(5,779)	415	2,632	(10,006)	מיסים נדחים, נטו
(178,016)	8,307	(27,865)	(1,640)	29,392	
12,618	(2,931)	585	6,964	(966)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
379,760	16,833	80,752	27,713	192,905	(עליה) ירידה ביתרת חייבים מס הכנסה
(44,692)	(17,408)	(42,581)	(34,723)	(36,139)	עליה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון ובהקמה
42,801	(473)	(19,298)	(14,265)	(52,338)	(עליה) בחייבים ויתרות חובה
8,042	7,349	25,292	5,280	30,112	(עליה) ירידה בחייבים בגין מכירת מקרקעין ודירות בהקמה
110,819	(5,946)	(15,866)	11,596	(48,729)	עליה בספקים ונותני שירותים
41,034	2,395	31,612	25,438	66,586	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין מיסים שוטפים
550,382	(181)	60,496	28,003	151,431	ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין מכירות (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
604,044	11,882	25,812	70,349	149,935	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(692,463)	(108,171)	(98,129)	(165,903)	(509,532)	רכישות והשקעות במלאי קרקעות
(88,419)	(96,289)	(72,317)	(95,554)	(359,597)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
277,509	75,421	69,292	131,057	137,224
39,135	2,114	9,048	2,990	18,597
6,228	892	1,246	2,539	2,421
21,927	-	-	19,828	367

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית
מיסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית
מיסים על הכנסה

נספח ג' - צירוף עסקים :

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2025	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	(559,188)
-	-	-	-	(11,095)
-	-	-	-	(150,331)
-	-	-	-	74,000
-	-	-	-	7,949
-	-	-	-	571,552
-	-	-	-	1,327
-	-	-	-	6,019
-	-	-	-	4,067
-	-	-	-	(55,700)

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

נכסי זכות שימוש
רכוש קבוע, נטו
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים
הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות
התחייבויות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות
מיסים נדחים
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

ביאור 1 - כללי

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

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם, פרט לתקנים חדשים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

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

ליום 30 ביוני 2025 בחנה החברה, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2024. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה ודמי השכירות על נכסי החברה, עסקאות בנכסי נדלן, הכירה החברה בעליית ערך בשווי הוגן נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח.

ג. מיסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

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

מדד מחירים		שער החליפין היציג של			
מדד תשומות	לצרכן ידוע	הרובל	היורו	הדולר	
הבניה ידוע	(נקודות)	(ש"ח ל-1 רובל)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 דולר)	
נקודות					
138.6	110.4	0.042	3.9552	3.372	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2025 ליום 30 ביוני 2024 ליום 31 בדצמבר 2024
131.2	107.2	0.043	4.0202	3.759	
133.6	108.4	0.03	3.7964	3.647	
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:					
0.04	0.02	0.4	0.04	(0.07)	ביום 30 ביוני 2025
1.07	2.09	7.5	0.21	3.63	ביום 30 ביוני 2024
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:					
0.01	0.01	(0.06)	(0.02)	(0.09)	ביום 30 ביוני 2025
0.77	1.13	10.25	1.03	2.11	ביום 30 ביוני 2024
לשנה שהסתיימה:					
2.93	3.24	(25)	(5.36)	0.55	ביום 31 בדצמבר 2024

ה. שינוי יזום במדיניות החשבונאית:

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 הנהלת 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.

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
19,632	19,673	-
770,895	769,699	540,662
534,241	226,734	737,412
<u>1,324,768</u>	<u>1,016,106</u>	<u>1,278,074</u>

התחייבויות פיננסיות:

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

שווי הוגן

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
19,587	19,275	-
770,895	740,106	574,270
534,242	227,473	762,640
<u>1,324,724</u>	<u>986,854</u>	<u>1,336,910</u>

התחייבויות פיננסיות:

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

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

א. השקעה בפרויקט קדימה צורן

בהמשך לאמור בביאור 15' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 6 בינואר 2025, התקשרה חברת הבת ביחד עם שותף צד ג' שאינו צד קשור לחברה (חלקה של חברת הבת בעסקה-50%) בהסכם לרכישת כ-162 דונם בלתי מסויימים נוספים בקרקע בתמורה לסך של כ-73 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הרכישה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר טרם התקיימו. נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה שילמה מקדמה בסך של כ-12 מיליון ש"ח ואת מס הרכישה.

ב. רכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל אביב

בהמשך לאמור בביאור 15' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 9 בינואר 2025, התקשרה חברת הבת עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה, בהסכם לרכישת כ-20% חלקים בלתי מסויימים במקרקעין (להלן: "יתרת המקרקעין").

בתמורת לרכישת יתרת המקרקעין שילמה החברה הבת סך של כ-36 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה") בשני 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-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם ביום 8 באפריל 2025.

ג. הקצאת מניות פרטית למשקיעים

בהמשך לאמור בביאור 16' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 26 בינואר 2025, 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.

ד. פרויקט "מידטאון ירושלים"

בהמשך לאמור בביאור 15' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 25 בפברואר 2025, התקבל היתר בניה מלא למגדלי המגורים בפרויקט "מידטאון ירושלים". כמו כן, ביום זה נחתם הסכם מול תדהר בניה בע"מ לביצוע עבודות קבלן ראשי בחלק המגורים ובחלק המשרדים בתמורה לסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח.

ביום 2 בפברואר 2025 שילמה חברת הפרויקט כ-199 מיליון ש"ח ובנוסף הועמדה ערבות בנקאית וערבות מגוף פיננסי בסך נוסף של כ-199 מיליון ש"ח על חשבון היטלי ההשבחה לצורך קבלת היתר מלא. ליום 30 ביוני 2025, החברה כללה הפרשה להערכתה לחבות המוערכת זאת בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המקצועיים של החברה בעניין זה.

ביום 28 באפריל 2025, התקבל היתר בניה מלא למגדל המשרדים ולמגדל המעורב הכולל זכויות למלונאות ודוור להשכרה.

בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה, החברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך תקופת הדוח. נכון ליום 30 ביוני 2025 נרשמה הכנסה בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

ה. מידטאון ירושלים- הלואה בנקאית

בהמשך לאמור בביאור 12'ב(2) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 24 במרץ 2025, חתמה חברת הפרויקט עם הבנק על הארכת מועד פירעון ההלוואה ליום 30 בספטמבר 2025 (חלף 31 במרץ 2025). בנוסף, מסגרת האשראי גדלה מ-1 מיליארד ש"ח ל-1.125 מיליארד ש"ח.

להרחבה בדבר חתימה על הסכם ליווי ראה ביאור 5'.

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

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

ו. הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים"

בהמשך לאמור בביאור 12ב(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש פברואר 2025, הוארכה הלוואה ומועד פרעונה הסופי נקבע ליום 23 בנובמבר 2026 (חלף 30 בינואר 2025). תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי.

ז. הלוואה בנקאית רכישת הבית בכפר שמריהו

בהמשך לאמור בביאור 12ב(9) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 6 בפברואר 2025, נחתם כתב תיקון להסכם עם התאגיד הבנקאי לפיו מסגרת האשראי תגדל לסכום של 187 מיליון ש"ח. יתר התנאים נותרו ללא שינוי. ביום 24 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם להארכת מועד הפירעון עד ליום 1 בינואר 2026.

ח. רכישת חלק מהמקרקעין המהווים את כפר הנופש גונן:

בהמשך לאמור בביאור 15א(5) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 5 במרץ 2025 רשות מקרקעי ישראל אישרה את העברת המקרקעין המוסדרים לאגודה ובכך התקיים התנאי המתלה והחברה פועלת להשלמת העסקה ותשלום התמורה.

כמו כן, ביום 15 באפריל 2025, נחתם מזכר הבנות מחייב ביחס ל-20 יחידות אשר נבנו על ידי צד ג' בקיבוץ גונן ויופעלו על ידי החברה תחת מלון כפר הנופש גונן. במסגרת ההבנות החברה תנהל ותפעל את המלון תמורת דמי ניהול בשיעור של 50% מההכנסות.

ט. 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, התקשרה חברת הבת ביחד עם אחד השותפים 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). 15% מהתמורה שולמה, ו-85% מהתמורה תשולם בעת קבלת טופס 4 לפרויקט.

השותפים פועלים להשלמת הקמת פרויקט בניין משרדים ומסחר על המקרקעין.

י. קרמניצקי, תל אביב

ביום 18 במרץ 2025 הגישה שותפות המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה (להלן: "שותפות הפרויקט"), 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 עליהן ניתן לבנות כ-302 יח"ד, כ-1,500 מ"ר 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.

ביום 24 באפריל 2025, ביום 14 במאי 2025 וביום 9 ביוני 2025, קיבלה החברה הודעה מועדת המכרזים, ממועצת עיריית תל אביב ומח"י בהתאמה על אישור זכייה במכרז.

בהתאם להסכמות מראש בין החברה לבין צ'ק פוינט, זכויות המגורים תהיינה בבעלות החברה בתמורה לסך של כ-318 מיליון ש"ח ואילו זכויות התעסוקה והמסחר תהיינה בבעלות של צ'ק פוינט ("הפעילות המשותפת") בתמורה לסך של כ-500 מיליון ש"ח. בין הצדדים נקבעו הסדרים בקשר עם הפעילות המשותפת. כמוסכם עם הודעת הזכייה, החלו הצדדים לפעול לחתימת הסכם שיתוף מפורט. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם והוא צפוי להיחתם הקרובים.

תמורת הרכישה שולמה ביום 2 ביולי 2025 והעסקה הושלמה, לאחר תאריך המאזן באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי. להרחבה ראה ביאור 5א'.

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

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

יא. פרויקט "SHE"

בהמשך לאמור בביאור 15 ח' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 20 במרץ 2025, התקשרה שותפות הפרויקט, בהסכם ביצוע עבודות קבלן לדיפון וחפירה עם סולל בונה, שותפות מוגבלת, בהיקף עבודות בסך של 35 מיליון ש"ח.

יב. הלוואה בנקאית – פרויקט "SHE"

בהמשך לאמור בביאור 12 ב(6) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 31 במרץ 2025 החברה מחזרה את יתרת הלוואה בסך של כ-275 מיליון ש"ח וחתמה עם הבנק על מסגרת אשראי בסך של כ-350 מיליון ש"ח באותם תנאים ללא שינוי בתנאי הריבית. הלוואה הווארחה עד ליום 31 בדצמבר 2025. יתרת הלוואה בספרים נכון ליום 30 ביוני 2025 הינה כ-288 מיליון ש"ח.

יג. פרויקט "הרובע הצפוני", הרצליה

בהמשך לאמור בביאור 15 כד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 20 במרץ 2025 התקשרה החברה עם בנק מקומי בהסכם מימון להעמדת מסגרת אשראי בסך של כ-80 מיליון ש"ח. מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי אשר נוצלה במלואה הינו ביום 20 במרץ 2027. בהתאם להסכם מול הבנק, החברה תפרע את הלוואה בשיעורים בהתאם להתקדמות המכירות. נכון ליום 30 ביוני 2025, החברה שיווקה כ-7.3 דונם בסכום כולל של כ-69 מיליון ש"ח.

יד. 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 104 ג' ולחוראות חלק ה2 לפקודת מס הכנסה. ביום 20 במרץ 2025, החברה קיבלה אישור מרשויות המס.

טו. השלמת רכישת פעילות מלונות בראון

בהמשך לאמור בביאור 15 א(10) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 3 באפריל 2025, התקיימו כל התנאים המתלים לקיום העסקה וחברת המלונאות השלימה את רכישת פעילות מלונות בראון תמורת סך של כ-131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. השלמת העסקה נעשתה באמצעות הון עצמי (כ-36 מיליון ש"ח) והלוואות בעלים שהועמדה על ידי החברה לחברת המלונאות (כ-20 מיליון ש"ח) ובאמצעות מימון חיצוני מבנק מקומי (כ-74 מיליון ש"ח). עם השלמת העסקה, יחד עם הפעילות הקיימת, מחזיקה חברת המלונאות בכ-3,800 חדרי מלון בבעלות ובניהול בישראל וביוון.

ביום 29 ביוני 2025 התקשרו החברה וחברת המלונאות (באמצעות חברה בת בשליטה מלאה) בהסכם אשר נכנס לתוקף רטרואקטיבית מיום 2 באפריל 2025 שהינו המועד הסמוך למועד השלמת עסקת בראון לפי החברה השתתפה ברכישה של כ-40% מפעילות בראון במועד הקובע בתמורה ל-20 מיליון ש"ח (אשר כאמור לעיל הועמדו לחברת המלונאות כהלוואות בעלים והומרו להשקעה הונית) (להלן: "הסכם המכר" ו-"עלות התמורה", בהתאמה).

עסקת המכר בוצעה בין ישראל קנדה לבין כל אחד מהישויות המשפטיות המרכיבות את עסקת מלונות בראון והמחזיקות בפעילות בראון ובאופן שכל אחד מרכיבי הממכר יהיה בשליטה משותפת של החברה וחברת המלונאות. כל אחד מרכיבי הממכר והחברות הכלולות ייקראו להלן "החברה הכלולה".

עיקרי הסכם המכר:

א. ההחלטות בקשר עם פעילות מלונות בראון הנרכשת תתקבלנה פה אחד על ידי החברה וחברת המלונאות או לחילופין החלטות מיוחדות תהיינה טעונות הסכמת החברה וחברת המלונאות.

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

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

טו. השלמת רכישת פעילות מלונות בראון (המשך):

ב. החברה העניקה לחברת המלונאות אופציית CALL לרכישת כלל החזקות של החברה בפעילות מלונות בראון הנרכשת אשר תהיה ניתנת למימוש החל מיום 1 באוקטובר, 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026. מחיר מימוש האופציה יעמוד על עלות המכר (20 מיליון ש"ח) בתוספת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים+2% ובתוספת השקעות שהחברה השקיעה בממכר עד למועד מימוש האופציה.

ג. העדר דיספוזיציה – כל עוד אופציית ה-Call בתוקף: הצדדים מתחייבים לא לעשות שום דיספוזיציה בזכויותיהם בחברה הכלולה המשותפת (החברה כרוכשת הממכר ומוכרי הממכר ביחס למשלים הממכר), למעט כמפורט בהסכם המכר.

ד. החברה הכלולה המשותפת כ"קופסא סגורה" ואיסור חלוקה - כל פעילות מלונאית חדשה, תעשה במסגרת חברת המלונאות ולא במסגרת החברה הכלולה המשותפת (שתכלול כרשימה סגורה אך ורק את הממכר); הצדדים התחייבו כי עד לתום תקופת מימוש האופציה, החברה הכלולה לא תבצע חלוקה לבעלי מניותיה וביחס לשותפות המלונאית, ככל שיוחלט על פי הסכם השותפים בשותפות המלונאית על חלוקה, הצדדים להסכם התחייבו שחלוקה שתוכרז על ידי השותפות המלונאית, ככל שתוכרז, תופקד בידי נאמן עד לתום תקופת מימוש האופציה ומחיר המימוש יותאם.

ה. ניהול עסקי החברה הכלולה - חברת המלונאות (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה), תנהל את עסקי החברה הכלולה המשותפת תמורת שיעור ממחזור ההכנסות והרווח התפעולי של החברה הכלולה המשותפת (להלן: "דמי הניהול") אשר יהוו גם דמי שימוש תמורת שימוש במוטג בישראל וביוון.

ביחס לשותף הכללי בשותפות המלונאית, אזי שהחברה לא תהיה זכאית לתמורות בגין דמי הניהול שיתקבלו בשותף הכללי והם יהיו שייכים וחברת המלונאות (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה) כגוף שנותן את שירותי הניהול בפועל.

ו. מינוי דירקטורים בשותף הכללי של השותפות המלונאית וקבלת החלטות בשותף הכללי - ה"ה ברק רוזן, מטעם החברה וראובן אלקס, מטעם חברת המלונאות, ימונו כדירקטורים מטעם הצדדים בחברות הכלולות וביחס לחברה המחזיקה בפעילות ביוון ייקבע כי החלטות תתקבלנה באסיפה הכללית של החברה האמורה.

הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת פעילות בראון, כמוצג בדוחות כספיים אלה הינו ארעי. עד לפרסום הדוחות הכספיים, טרם השלימה החברה את הקצאת עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות של הפעילות.

בעקבות הרכישה כאמור, מוניטין בסך כ-113 מיליון ש"ח שהוכר בגין הרכישה לא הוקצה ליחידות מניבות מזומנים לצורך בדיקת סכום בר ההשבה שלו, מאחר ולא ניתן לעשות כן על בסיס סביר.

לפירוט הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות ראה נספח ג' לתזרים המזומנים.

התמורה ששולמה במסגרת צירוף עסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות הצפויות מסינרגיה (שיתוף פעולה), צמיחת הכנסות, והתפתחויות עתידיות בשווקים בהן פועלת החברה. הטבות אלה אינן מוכרות בנפרד מהמוניטין כיוון שההטבות הכלכליות העתידיות הנובעות מהן אינן יכולות להימדד באופן מהימן.

סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה בפעילות בראון הינו כ-4 מיליון ש"ח. הזכויות שאינן מקנות שליטה נאמדו בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של הפעילות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

טז. מזכר הבנות לרכישת 50% ממלון "גליליון" ו-50% ממלון "כפר גלעדי"

בחודש ינואר 2025, התקשרה קנדה מלונות החזקות (להלן: "הרוכשת"), במזכר הבנות לרכישת 50% מהחזקות במלון "גליליון" ו-50% ממלון "כפר גלעדי", שניהם בדרך של רכישת מניות בתמורה לסך של כ-65 מיליון ש"ח בתוספת חוב פיננסי וכ-155 מיליון ש"ח בניכוי חוב פיננסי, בהתאמה. הסכומים כפופים להתאמות לפי גובה החוב פיננסי נטו של התאגיד הנרכש.

עם השלמת העסקה, הרוכשת תנהל את שני המלונות בתמורה לדמי ניהול. החתימה על הסכמים מחייבים כפופה להשלמת בדיקת נאותות ולקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים, לרבות אישור הממונה על התחרות. בנוסף, כולל מזכר ההבנות סעיף NO SHOP.

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

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

יז. חברת המלונאות- הסכם שכירות וניהול מלון בטבריה

קנדה מלוונות החזקות (להלן: "השוכרת"), התקשרה ביום 20 ביולי 2025 עם צד שלישי ("המשכיר") בהסכם שכירות מותנה ביחס למלון 'קלאב הוטל' בעיר טבריה ("המלון") לתקופה של 15 שנה, עם אופציה להארכה בכ-10 שנים נוספות ("הסכם השכירות" או "ההסכם"). בהתאם להסכם, השוכרת תהא אחראית לשפץ את המלון בתקופה של 12 חודשים ממועד המסירה ועלויות השיפוץ בסך מוערך של 45 מיליון ש"ח תחולקנה בין השוכרת והמשכיר באופן שווה (50% כ"א). יחד עם זאת, חריגה מעלויות השיפוץ (ככל שתהא) תחול על השוכרת בלבד. כניסתו לתוקף של הסכם השכירות מותנית בקבלת אישור הממונה על התחרות זאת עד (כולל) חלוף 180 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם (או מועד מאחר יותר עליו יסכימו הצדדים בכתב) ("המועד האחרון") והכל בהתאם לתנאים אשר נקבעו בהסכם השכירות ("התנאי המתלה"). נכון למועד הדוחות הכספיים, טרם התקיים התנאי המתלה.

יח. 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. הדיבידנד חולק ביום 9 באפריל 2025. סך הדיבידנד למניה הוא 7.55 אגורות למניה.

יט. אגרות חוב סדרה ח'

בהמשך לאמור בביאור 13ב(3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 8 במאי 2025, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ח' וגייסה כ-210.8 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 200 מיליון אגרות חוב ע"נ סדרה ח', במחיר ליחידה של כ-1,054 ש"ח.

כ. דירוג

ביום 9 ביוני 2025 קיבלה החברה דירוג ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P.

עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח בחברות כלולות:

כא. לב בבלי בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 6 בינואר 2025, התקבל היתר בנייה לפרויקט. נכון ליום 30 ביוני 2025 חברת הפרויקט שיווקה 15 דירות בסכום כולל של כ-80 מיליון ש"ח כולל מע"מ. להרחבה בדבר חתימה על הסכם ליווי ראה ביאור 5ב'.

כב. עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, חברת הפרויקט 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, בתמורה לסך כולל של כ-390 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. להרחבה בדבר חתימה על הסכם מסגרת לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 15'.

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

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך אפריל 2025, הווארכה תוקף הלואות המימון בגין הקרקע עד ליום 28 בפברואר 2027.

כד. עסקה משותפת - ראם קנדה בית אמריקה בע"מ:

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 14 במאי 2025, הוועדה המקומית של עיריית תל אביב אישרה להפקדה תכנית הכוללת תוספת זכויות של כ-16 אלפי מ"ר (כ-4,600 מ"ר מגורים והיתרה בגין שטחי תעסוקה ומסחר), כתוצאה מכך חברת הפרויקט רשמה רווח מעלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך כ-55 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-20 מיליון ש"ח).

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

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

עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח בחברות כלולות (המשך):

כה. איי סי אר - פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה

בהמשך לאמור בביאור 4ב(ו)5' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש ינואר 2025 קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט "הגפן א" הרצליה ואכלוס הפרויקט הסתיים.

כו. איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ג' מתחמים ב' ו-ג' (מגרשים 18-20)

בהמשך לאמור בביאור 4ב(ו)4' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 במרץ 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון למגרש 20 – 100 יח"ד בפרויקט פארק צפון שלב ג'.

כז. איי סי אר – "Air", פרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים

בהמשך לאמור בביאור 4ב(ו)9' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בתקופת הדוח, התקיימו כל התנאים המתלים לקיום הסכם פינוי בינוי בפרויקט Air (ההסתדרות), גבעתיים. בחודש ינואר 2025, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט, ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים (לאחר פינוי הדיירים הקיימים) וביצוע הפרויקט.

כח. איי סי אר - פרויקט הגבעה הצרפתית בירושלים

בהמשך לאמור בביאור 4ב(ו)6' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם התקשרות איי.סי.אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, ביום 11 ביוני 2025, אושרה למתן תוקף התב"ע שקודמה על המקרקעין, ולפיכך, בהתאם להוראות ההסכם, יתרת התמורה שטרם שולמה לאיי סי אר בסך של כ- 250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין תשלום לה בתוך 90 ימים ממועד זה, קרי עד ליום 11 בספטמבר 2025.

כט. איי סי אר – "פסטורל", פרויקט פינוי בינוי ברחוב הנטקה בירושלים

בהמשך לאמור בביאור 4ב(ו)13' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 איי סי אר התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בסכום כולל שלא יעלה על סך של 897 מיליון ש"ח, אשראי כספי בהיקף כולל של 305 מיליון ש"ח אשר מסגרתו חופפת למסגרת ערבויות חוק המכר, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 435 מיליון ש"ח ומסגרות ערבויות שכר דירה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח המסגרות ייפרעו לא יאחר מיום 30 בנובמבר 2030. איי סי אר החלה בתהליך החתימות על הסכם המשולש מול בעלי הקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, חתמו כ-94% מבעלי הקרקע על ההסכם המשולש

ל. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, השפעותיה העיקריות של מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), על פעילות החברה נכון למועד הדוח, הינן כדלקמן:

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, נכון לחציין הראשון לשנת 2025 ולמועד פרסום הדוח הפעילות באתרים מתנהלת כסדרה ולכן אין השפעה מהותית על התקדמות של הפרויקטים של החברה. יובהר כי ככל ויהיו אתרים אשר לא יעבדו בתפוקה מלאה, הדבר עשוי להוביל לגידול בעלויות מימון והתייקרות עלות בניית הפרויקטים (ובהתאמה, קיטון בעודפי הפרויקטים) וכן לגידול בהוצאות דמי השכירות המשולמים לבעלי יחידות הדיוור הקיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית. מלחמת חרבות ברזל הביאה עימה מחסור בכח אדם מקצועי באתרי בנייה וכן להתייקרות של חומרי הגלם הנדרשים לצורך הקמת הפרויקטים, באופן אשר מביא לעליית עלויות הביצוע בפרויקטים, בין אם טרם נחתם לגביהם הסכם ביצוע קבלני, ובין בפרויקטים בהם הסכם הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה. ביטוי לכך ניתן הן בעלייה חדה של מדד תשומות הבנייה במדד חודש ינואר 2025, והן בהודעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על עלייה משמעותית נוספת הצפויה עד סוף שנת 2025. בנוסף, הימשכות המלחמה עשויה להביא להארכת משכי ביצוע הבנייה ודחיית מועד סיום הפרויקטים. כמו כן, מלחמת חרבות ברזל הביאה לעליית האינפלציה, אשר מביאה לשימור סביבת ריבית גבוהה. לאור המצב, החברה מעדכנת בתחזיות שלה את עלויות הקמת הפרויקטים בהתאם להערכותיה ובהתאם להסכמי קבלן שנחתמים בפועל. מנגד, אומדני ההכנסות של החברה בפרויקטים עודכנו אף הם, לאור עליית מחירי המכירה, בהתבסס על מכירות בפועל של יח"ד בפרויקטים השונים. כאמור, נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית. יחד עם זאת, ככל שתפתחנה חזיתות נוספות מעבר לחזיתות הקיימות, הערכות החברה עלולות להשתנות לרבות באופן מהותי.

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ל. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך):

במהלך מבצע "עם כלביא" נפגעו מספר נכסים של החברה מפגיעת טילים ששוגרו מאיראן בהם נכסי המשרדים והמסחר בפרויקט "דה וינצ'י", שטחי המסחר בפרויקט "מידטאון תל אביב" ושטחים נוספים בבית אמריקה. כלל הנכסים חזרו לפעילות מלאה ובמקביל פתחה החברה בהליכים מול מס רכוש בקשר עם כיסוי הנזקים שנגרמו לשטחים אלה.

לגבי נכסיה המניבים של החברה, נכון למועד פרסום הדוח, רוב רובם של השוכרים משלמים שכ"ד מלא ללא הקלות (כגון פריסת תשלומים) אשר ניתנו נקודתית בתחילת המלחמה. 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 - הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים המשפיעים במישור על תחום זה. עד לסוף שנת 2024 לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על תוצאות חברת המלונאות 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, במהלך תקופת הדוח עזבו מרבית המפונים את מלונות החברה והייתה לכך, יחד עם העונתיות בענף, ומבצע עם כלביא השפעה על תוצאות הפעילות המלונאית לרבעון הראשון והשני לשנת 2025. במהלך מבצע "עם כלביא" שוגרו טילים בליסטיים אל עבר מדינת ישראל שחלקם פגעו בערים מרכזיות בישראל, ובניהם בת"א. כתוצאה מהפגיעות, נגרם נזק לשני בתי מלון של החברה (מלון לייטהאוס שהיה סגור לשיפוצים ומלון PLAY במתחם מידטאון ת"א שספג נזק קל) נכון למועד פרסום דוח זה החברה פועלת לתיקון מלון מידטאון ת"א, שספג כאמור נזק קל ונכון למועד זה חזר לפעילות מלאה (לרבות קליטת מפונים). מלון לייטהאוס נפגע בצורה משמעותית ומרבית החדרים נהרסו אולם טרם ניתן לקבוע את היקף הנזק ואת משך הזמן ו/או העלות שיידרשו על מנת לשקמו. להערכת החברה ההוצאות בקשר עם שיפוץ המלון ישולמו על ידי מס רכוש. נכון למועד פרסום הדוח מלון לייטהאוס אינו פעיל. יצוין, כי לאור התפנות תושבים מבתיים ("המפונים") במסגרת מבצע 'עם כלביא', מלונות הקבוצה בעיקר בתל-אביב החלו לארח מפונים וזאת החל מחודש יוני 2025.

יובהר 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 (לרבות עכב מחסור בכוח אדם) ועלייה במדד תשומות הבנייה בשיעורים משמעותיים; (5) ירידה מהותית בביקושים ליח"ד/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאליים, החלטות בנק ישראל המטילות על הבנקים מגבלות המצמצמות את אפשרויות מתן ההטבות לרוכשים, 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 אשר ישפיע על שיעורי ההיוון וכן על ה-NOI החזוי של החברה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (10) השפעה על התיירות הפנים ארצית והתיירות הנכנסת באופן שיפיע על תפוסה בבתי המלון המנוהלים על ידי החברה ובהתאם על הכנסות ורווחיות תחום זה.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. קרמניצקי, תל אביב

בהמשך לאמור בביאור 4', ביום 2 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, הושלמה העסקה והרוכשות שילמו את מלוא התמורה באמצעות הון עצמי והלוואה בנקאית. ביום 2 ביולי 2025 התקשרה שותפות הפרויקט עם בנק מקומי (להלן "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת מימון בסך של כ- 309 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין בפרויקט, תשלום המע"מ וצרכים הנלווים החלים בגין רכישת המקרקעין (להלן: "ההלוואה"), בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

1. מסגרת האשראי תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת שותפות הפרויקט בלבד שזמן פירעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 1 ביולי 2027.
2. ההלוואה כוללת הלוואת גישור בסך כ- 58 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ שמועד פירעונה נקבע ליום 2 באוקטובר 2025.
3. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.05%-0.3%.
4. להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבדים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק.

ב. חברה כלולה – לב בבלי בע"מ- הלוואה בנקאית

בהמשך לאמור בביאור 8(ב)4(ב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 2 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרו השותפות בפרויקט, עליהם נמנית החברה (להלן יחד: "השותפות"), החברה עם בנק מקומי וגוף מוסדי (להלן יחד: "המלווים") בהסכם ליווי להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי (להלן: "האשראי הפיננסי") ומסגרת ערבויות ובטוחות חוק מכר, מסגרת ערבויות לבעלים לרבות לטובת בנקים שהעמידו משכנתאות לבעלים (להלן "מסגרת אשראי ולערבויות חוק מכר"). בהתאם להסכם הליווי מסגרת אשראי הפיננסי לא תעלה על סך כולל של כ-288 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי") ותשמש לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט.

האשראי שינוצל על חשבון מסגרת האשראי ייפרע בתום הקמת הפרויקט, קרי ביום 31 במרץ 2030.

מסגרת האשראי תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.4% וכן עמלות מקובלות בהלוואות מהסוג הזה לרבות בקשר עם הערבויות בטווח של בין 0.5% עד 1%.

לצורך הבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת המלווים שעבדים שהוסכמו עם המלווים. בנוסף, העמידו הרוכשות השותפות לטובת המלווים ערבות להבטחת החזר מסגרת האשראי מוגבלת לסכום של 2.75 מיליארד ש"ח, לפיה כ"א מהן תהיה ערבה לשיעור של 50% מכלל החובות וההתחייבויות כלפי המלווים.

יצוין כי למועד פרסום הדוח, ישנם שני דיירים אשר מסרבים לחתום על מסמכי המשכנתא לטובת הבנק המלווה (אשר מביניהם דייר אשר ננקט מולו הליך בפני המפקח והתקבל פס"ד ובעקבותיו הדייר חתם על הסכם התמ"א) (להלן: "הדיירים המפרים"). לאור האמור, בכוונת היזם לפעול כנגד הדיירים המפרים באפיקים משפטיים ובהתאם לכך עלול לחול עיכוב במועד התחילה של הפרויקט (כשאין כל ודאות לכך). להערכת החברה, כתוצאה מהאמור לא צפויה לחברה חשיפה מהותית או עיכוב מהותי בפרויקט.

ג. מידטאון ירושלים- הלוואה בנקאית

בהמשך לאמור בביאור 4ד', ביום 30 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הפרויקט עם בנק מקומי וגופים מוסדיים (להלן יחד: "המלווים") בהסכם ליווי להעמדת מסגרת מימון בסכום שלא יעלה על כ-4.38 מיליארד ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך כולל של עד כ-1.56 מיליארד ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי"). האשראי הפיננסי ישמש לצורך פירעון ההלוואה הקיימת שהועמדה בגין הקרקע, וכן לצורך מימון הקמת הפרויקט. בנוסף, הועמדה הלוואת מזנין על ידי המלווים בסכום שלא יעלה על 130 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית זהה לריבית האשראי הפיננסי; והכול לצורך קידום הקמת הפרויקט כולו.

האשראי שינוצל על חשבון מסגרות האשראי ייפרע בתום 6 חודשים ממועד סיום הקמת הפרויקט, שיחול לא יאוחר מיום 28 בפברואר 2031 (קרי, לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2031) כאשר ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן.

מסגרת האשראי הפיננסי תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.5%-0.9%.

לצורך הבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת המלווים שעבדים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם המלווים. בנוסף, החברה העמידה ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת החזר מסגרת האשראי.

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

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

ד. פרויקט "רמת השרון החדשה":

בהמשך לאמור בביאור 15ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 24 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, החברה קיבלה לידיה את פרוטוקול ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה ("הוועדה") לפיו נדחה הערר שהוגש. בהתאם, פורסמה תכנית רמת השרון החדשה למתן תוקף ברשומות.

ה. איי סי אר - פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009 - פרויקט "Ocean 2"
בהמשך לאמור בביאור 48ב(ו)8' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 24 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט אושן 2 נתניה.

ו. עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 48ב(ז)4' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 14 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הגדלת מסגרת ההלוואה על הקרקע ב-155 מיליון ש"ח נוספים ובאותם תנאי ריבית, עד ליום 31 בדצמבר 2025. במקביל, פועלת חברת הפרויקט מול הבנק להתקשרות בהסכם למימון עבודות חפירה ודיפון והקמת החניון הציבורי, ועל הסדר שוברים.

ז. עסקת מיזוג בין ישראל קנדה מלונאות לקבוצת די. אן. איי:

ביום 16 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מיזוג, בהתאם לסעיף 103(כ) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], בין ישראל קנדה מלונאות בע"מ (חברה מוחזקת בשיעור של כ-68% על ידי החברה ("חברת המלונאות")) לבין קבוצת די. אן. איי (ט.ר.) בע"מ ("די. אן. איי") (חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ובעלי השליטה בה הינם ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן), בכפוף להתקיימות תנאים מתלים. נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, טרם התקבלו אישורי מוסדות די. אן. איי לעסקת המיזוג כנדרש על פי דין וטרם התקיימו מלוא התנאים המתלים לעסקת המיזוג. כל אחת מהחברה, חברת המלונאות ודי. אן. איי תפעלנה לאשר מחדש את עסקת המיזוג, כל אחת במוסדותיה הרלוונטיים וכנדרש על פי דין, על בסיס הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

ז. מכתב דרישה הליך נגזר

ביום 7 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן התקבל במשרדי החברה מכתב מאת בעל מניות בחברה (כנטען על ידו) (להלן: "בעל המניות") בדרישה להגיש כנגד ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן (להלן: "בעלי השליטה"), בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, תביעה בהתאם לסעיף 195 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") או לחילופין ככל שהחברה תבחר שלא לעשות כן להמציא לבעל המניות מסמכים בהתאם להוראות סעיפים 197א-198 (כך במקור) לחוק החברות (להלן: "מכתב הדרישה").
הטענה העיקרית לכאורה שעולה ממכתב הדרישה הינה כי בעלי השליטה, אשר הינם בעלי השליטה גם בקנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה והפועלת בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל (להלן: "קנדה גלובל") (פרט לפעילות נדל"ן ביוון, קפריסין, קנדה, פנמה, הרפובליקה הדומיניקנית, פורטוגל ופעילות בתחום המלונאות בכל העולם) (לרבות פרויקט משולב הכולל גם ייעודים אחרים שאינם מלונאות, ובלבד שעיקר זכויות הבנייה המאושרות בו במטרים הן בייעוד מלונאי), ניצלו, לטענת בעל המניות, הזדמנות עסקית של החברה כמפורט להלן.

בעל המניות טוען במכתב הדרישה טענות שונות שהעיקרית שבהן לכאורה הינה כי קנדה גלובל התקשרה בעסקאות לרכישת נדל"ן בארה"ב בעוד החברה הציגה בדיווחיה לציבור כי החברה פועלת בנוסף לתחום הנדל"ן בישראל גם בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה ופולין. לטענת בעל המניות מדובר בתחומים שהם בליבת העסקים של החברה או לחילופין תחומי פעילות משיקים. בהתאם, לעמדת בעל המניות, בעלי השליטה היו צריכים להציע את העסקאות שבוצעו בקנדה גלובל לחברה. טענה מרכזית נוספת של בעל המניות היא כי הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין בעלי השליטה, כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, פקע ביום 5 במרץ 2020 בחלוף 3 שנים ממועד אישורו. כן טוען בעל המניות במכתב הדרישה כי המעשים שתוארו על ידו מקימים לחברה עילת תביעה גם כנגד קנדה גלובל. החברה בוחנת את מכתב הדרישה ומגבשת את עמדתה ביחס אליו במוסדותיה בהתאם להוראות הדין.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

מגזר א' - הקמת פרויקטים בישראל:	מפיק הכנסותיו מפרויקטים בישראל בהם הקבוצה מקימה ומוכרת שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות במסגרת חוק ערבות מכר וכן הכנסות ממכירת קרקעות במחיר הזדמנותי.
--	---

מגזר ב' - מקרקעין בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.
----------------------------------	---

מגזר ג' - נדלן להשקעה בישראל:	מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.
--------------------------------------	---

מגזר ד' - מגזר מלונות:	מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.
-------------------------------	--------------------------------------

מגזר ה' - מקרקעין ברוסיה:	מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.
----------------------------------	---------------------------------------

מגזר ו' - אחרים:	מייצג בעיקר את פעילות החברה בייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן, דיור מוגן, ניהול חניונים ובפרויקט בפולין.
-------------------------	---

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)							
הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
170,751	1,236	105,331	44,078	157,588	10,484	(90,124)	399,344
13,841	1,063	53,763	23,384	413	4,527	(26,682)	70,309
(35,691)							(35,691)
(102,498)							(102,498)
28,225							28,225
(39,655)							(39,655)
5,570,808	202,690	1,341,903	3,717,552	2,098,817	315,469	(1,457,541)	11,789,698
(4,075,644)	(84,179)	(664,725)	(1,852,319)	(1,696,441)	(163,918)	267,146	(8,270,080)

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)							
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח
344,200	(177,158)	9,244	143,945	37,360	22,918	48,709	259,182
142,832	(34,204)	(198)	30,431	46,715	12,762	48,190	39,138
(43,008)							
(80,384)							
19,389							
38,829							
9,156,746	(1,491,571)	269,634	1,112,778	3,196,861	1,199,433	241,448	4,628,163
(6,017,673)	922,428	(151,083)	(893,310)	(1,689,530)	(522,248)	(84,179)	(3,599,750)

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני מיסים על ההכנסה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
54,442	601	51,161	22,246	101,660	4,896	(8,956)	226,050
(5,635)	470	23,730	28,807	5,422	5,018	(18,854)	38,959
(18,604)							(18,604)
(38,182)							(38,182)
9,915							9,915
							(7,912)

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות
הוצאות מימון
הכנסות מימון

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

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

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
96,980	889	9,046	16,962	77,898	2,317	(45,701)	158,391
3,081	3,522	3,839	48,530	16,275	(1,844)	(5,892)	67,507
							(15,142)
							(65,209)
							11,135
							(1,708)

הכנסות

תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות
הוצאות מימון
הכנסות מימון

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
465,575	54,310	88,619	291,017	57,088	19,982	(202,355)	774,236
51,797	30,775	205,539	33,333	56,020	(3,334)	(38,675)	335,456
							(75,204)
							(133,280)
							91,025
							217,997
5,073,846	1,179,779	3,506,612	1,291,253	181,305	290,621	(567,116)	10,956,300
(4,096,135)	(598,434)	(1,879,255)	(931,172)	(84,179)	(156,414)	251,677	(7,493,912)
מידע נוסף:							
-	-	146,787	-	-	725	(120,104)	27,408
(383,434)	(17,077)	(21,009)	(257,682)	-	(23,982)	344,471	(358,712)
-	(10)	(997)	(53,324)	-	(71)	(676)	(55,079)
(236,370)	(36,073)	(107,578)	(51,122)	(36,073)	(10,398)	345,012	(133,280)

עליית ערך נדלן להשקעה, נטו

עלות המכר

פחת והפחתות

הוצאות מימון

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

ביאור 7 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

להלן הסכומים הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
25,198	162,237	25,886	נכסים שוטפים
237,306	283,470	284,287	נכסים לא שוטפים
(26,626)	(72,527)	(25,865)	התחייבויות שוטפות
(50,984)	(102,187)	(71,443)	התחייבות בלתי שוטפות
(184,894)	(270,994)	(212,865)	הון המיוחס לבעלי המניות
92,447	135,497	106,432	חלק החברה בהון, נטו
43,582	50,353	41,484	הלוואות והתאמות אחרות
136,029	185,850	147,916	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
98,556	1,778	-	97,418	47	הכנסות
98,556	1,778	-	97,418	47	רווח גולמי
101,852	5,447	(3,124)	103,172	(5,688)	(הפסד) רווח תפעולי
33,048	1,011	(4,747)	76,925	(8,429)	(הפסד) רווח לאחר מס
33,048	1,011	(4,747)	76,925	(8,429)	(הפסד) רווח השייך לבעלי המניות
16,524	505	(2,374)	38,462	(4,215)	חלק החברה ב (הפסד) רווח

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

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

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

להלן הסכומים הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
726,612	758,844	714,122	נכסים שוטפים
1,021,636	781,054	1,035,906	נכסים לא שוטפים
(800,674)	(809,407)	(805,071)	התחייבויות שוטפות
(565,528)	(628,520)	(582,158)	התחייבות בלתי שוטפות
(382,046)	(101,971)	(362,799)	הון המיוחס לבעלי המניות
213,564	57,001	202,805	חלק החברה בהון, נטו
260,911	354,036	267,007	הלוואות והתאמות אחרות
474,475	411,037	469,812	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
ביום 31 דצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	-	הכנסות
-	-	-	-	-	רווח גולמי
187,083	(913)	(13,738)	(12,010)	(28,067)	(הפסד) רווח תפעולי
146,738	(299)	(8,900)	(8,561)	(19,247)	(הפסד) רווח לאחר מס
146,738	(299)	(8,900)	(8,561)	(19,247)	(הפסד) רווח השייך לשותפים
82,027	(167)	(4,975)	(4,786)	(10,759)	חלק החברה ב(הפסד) רווח

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

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

ג. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):

להלן הסכומים הינם כפי שמופיעים בדוחותיה של החברה הכלולה:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
3,217,275	3,128,346	3,210,358	נכסים שוטפים
112,207	103,927	244,554	נכסים לא שוטפים
(2,410,600)	(2,437,395)	(2,537,059)	התחייבויות שוטפות
(375,464)	(512,840)	(361,651)	התחייבות בלתי שוטפות
(543,418)	(282,038)	(556,202)	הון המיוחס לבעלי המניות
230,952	141,019	236,386	חלק החברה בהון, נטו
102,562	162,843	98,564	הלוואות והתאמות אחרות
333,514	303,862	334,950	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
ביום 31 דצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
841,662	184,591	99,231	435,412	319,435	הכנסות
132,737	38,412	20,500	87,654	70,861	רווח גולמי
121,224	28,411	19,404	77,447	59,286	רווח תפעולי
35,608	7,667	(1,313)	31,289	13,158	רווח (הפסד) לאחר מס
35,608	7,667	(1,313)	31,289	13,158	רווח (הפסד) השייך לשותפים
20,013	3,833	(817)	15,644	5,903	חלק החברה ברווח (הפסד)

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

ביאור 8 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 26 באוגוסט, 2025 על ידי דירקטוריון החברה.

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 2025

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח הכולל/רווח והפסד
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8	מידע נוסף

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

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, ____ באוגוסט, 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 ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 972 (2) 501 8888
פקס: 972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

טלפון: 972 (4) 860 7333
פקס: 972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 972 (8) 637 5676
פקס: 972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 972 (73) 399 4455
פקס: 972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

288,725	209,129	44,233
6,511	7,337	5,146
31,638	29,066	61,715
72,211	70,534	188,821
47,780	-	-
193,665	9,651	179,312
640,530	325,717	479,227

1,212	1,508	1,334
3,319,515	3,017,198	3,543,995
3,136	2,345	3,872
3,207	3,207	3,207
3,327,070	3,024,258	3,552,408
3,967,600	3,349,975	4,031,635

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות שוטפות

3,752	2,811	1,544	ספקים
17,508	18,884	89,096	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
269,101	268,727	291,731	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15	1,811	533	מקדמות מלקוחות
315	256	316	הלוואות מאחרים
34,517	14,124	25,060	זכאים ויתרות זכות
325,208	306,613	408,280	

התחייבויות לא שוטפות

-	-	5,450	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
1,119,398	810,817	1,029,983	אגרות חוב
153	153	153	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,700	1,700	1,700	הלוואות מאחרים
35,146	13,220	30,862	מסים נדחים
1,156,397	825,890	1,068,148	

הון המיוחד לבעלי מניות החברה

3,226	3,226	3,309	הון מניות
1,110,527	1,110,527	1,234,875	פרמיה על מניות
94,385	-	97,390	קרן הערכה מחדש
(15,588)	(10,638)	(15,588)	קרנות אחרות
30,491	30,491	30,491	קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
1,334,498	1,151,735	1,278,568	יתרת רווח
(71,544)	(67,869)	(73,838)	קרן מתרגום דוחות כספיים
2,485,995	2,217,472	2,555,207	סה"כ הון
3,967,600	3,349,975	4,031,635	

26 באוגוסט, 2025

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

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
3,674	1,548	817	2,194	1,897
1,644	-	-	-	4,511
44,453	-	-	-	-
9,490	4,522	880	5,478	2,324
14,378	-	397	-	4,102
532	127	181	249	323
728	(425)	34,747	(299)	60,420
211,717	(*)22,132	6,247	(*)68,603	32,978
-	20	-	20	-
286,616	27,924	43,269	76,245	106,555
(1,128)	(452)	(21,663)	(623)	(40,470)
(59,376)	(12,519)	(17,076)	(31,151)	(32,107)
(56,188)	(*) (49,044)	(21,205)	(*) (59,897)	(94,296)
169,924	(34,091)	(16,675)	(15,426)	(60,318)
885	(1,561)	(575)	1,800	(1,339)
13,569	2,588	5,294	5,091	10,036
(22,179)	(4,356)	(5,914)	(9,708)	(9,038)
57,102	19,100	19,384	30,345	30,653
219,301	(18,320)	1,514	12,102	(30,006)
(12,928)	7,963	(5,860)	11,507	(924)
206,373	(10,357)	(4,346)	23,610	(30,930)
(4,752)	9,795	(282)	(1,076)	(2,295)
-	-	-	2,062	-
94,385	-	3,314	-	3,005
296,006	(562)	(1,314)	24,595	(30,220)

הכנסות:
 הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות
 הכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה
 הכנסות מדמי ניהול וייזום מחברות מוחזקות
 הכנסות שיווק מחברה מוחזקת
 הכנסות משיווק ומתיווך
 הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
 הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
 רווח מחברות מוחזקות
 הכנסות אחרות
סה"כ הכנסות
 עלות מכירת מקרקעין
 הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה
 הפסד מחברות מוחזקות
(הפסד) רווח תפעולי
 (הוצאות) הכנסות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
 דרך רווח והפסד
 הכנסות מימון
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(הפסד) רווח רווח לפני מיסים על ההכנסה
 (הוצאות) הכנסות מס
(הפסד) רווח לתקופה
(הפסד) רווח כולל אחר המיוחס לחברה:
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
 הפסד בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי נטו ממס
 רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
סה"כ (הפסד) רווח כולל המיוחס לחברה

(*) סווג מחדש.

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
206,373	(10,357)	(4,346)	23,610	(30,930)
2,864	781	(4,231)	1,326	(4,194)
(885)	1,561	575	(1,800)	1,339
(155,529)	(26,912)	14,958	(8,706)	61,318
(25,083)	13,090	(*)5,394	13,090	10,411
(32,529)	(19,100)	(6,233)	(30,344)	(13,613)
50	-	-	-	-
291	(11)	(371)	418	(5,745)
(59,629)	(1,755)	40	(4,141)	(2,840)
667	169	116	363	248
(269,783)	21,648	10,248	(29,793)	46,924
2,009	7,626	(3,468)	5,569	(32,291)
(53,335)	(3,876)	21,547	(3,878)	(68,830)
2,694	(478)	(1,276)	1,753	(2,208)
(1,742)	(73)	314	53	518
26,811	(10,382)	(18,223)	6,418	(9,457)
8,015	(8,468)	3,238	(12,450)	(4,283)
(15,548)	(15,651)	2,132	(2,535)	(116,551)
(78,958)	(4,360)	8,034	(8,718)	(100,557)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(הפסד) רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
שערוך אגרות חוב
(רווח) הפסד מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
(רווח) הפסד בגין חברות מוחזקות
ריבית שהתקבלה (ששולמה) מחברה מוחזקת
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות
שערוך הלוואות מאחרים
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
	(654)	(305)	(645)	(370)
	(42)	37	48	25
-	57,798	(*)473	7,439	(380)
(146,170)	-	(*) (151,354)	-	(257,275)
503	59	84	182	168
(146,363)	57,773	(151,078)	7,024	(257,832)
533,933	226,515	208,591	226,515	208,591
(88,462)	(88,467)	(271,183)	(88,464)	(271,183)
-	-	-	-	124,432
(14,161)	-	-	-	-
(58)	-	-	-	-
-	-	12,116	-	96,588
			(2,936)	(19,531)
(4,186)	(1,250)	(19,531)	(11,272)	
-	(11,272)	-	-	-
(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)
402,066	100,526	(95,007)	98,843	113,897
176,745	153,939	(238,051)	97,149	(244,492)
111,980	55,190	282,284	111,980	288,725
288,725	209,129	44,233	209,129	44,233

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של

החברה

רכישת רכוש קבוע
מכירת (רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד, נטו
החזר (השקעות) הלוואות בחברות מוחזקות
או מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו ממס
השקעות בחברות מוחזקות, נטו
הלוואה לשוכר בחברה הבת
**מזומנים נטו (שנבעו) ששימשו מפעילות
השקעה של החברה**

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
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן
ארוך
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
תשלום דיבידנד לבעלי המניות
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון של החברה**

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

(*) מוין מחדש

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

מידע נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו ואליהם.

(2) הגדרות:

ה ח ב ר ה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתן בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאורים 4 ו-5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025.



מידטאון ירושלים

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

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

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג' (א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 לרבעון השני של שנת 2025

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

לעניין זה, חברי הנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2024 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2025 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 באוגוסט, 2025

ברק רוזן, מנכ"ל החברה

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ניר בודגה בר, סמנכ"ל כספים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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



דובנוב, תל אביב

חלק ד'

דוחות כספיים של חברות כלולות מהותיות

ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקרים)**

תוכן העניינים

עמוד

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

19 באוגוסט 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
110,734	43,634	36,361
177,780	36,524	75,059
362,988	474,212	395,141
57,606	54,247	57,860
-	25,000	-
(*)1,665,013	(*)1,495,055	2,645,937
-	19,652	-
2,374,121	2,148,324	3,210,358
(*)843,154	(*)980,022	113,967
4,471	2,845	4,561
2,020	2,401	1,907
104,551	97,100	118,164
1,165	1,581	5,955
955,361	1,083,949	244,554
3,329,482	3,232,273	3,454,912

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בחשבונות ליווי ופיקדונות מוגבלים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים אחרים
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן
מלאי בניינים למכירה
נכסים של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

מלאי קרקעות לזמן ארוך
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה בהקמה
נכסי זכות שימוש

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

(*) סיווג מחדש.

רז עודד, יו"ר דירקטוריון משותף

ברק רוזן, יו"ר דירקטוריון משותף

דלית רביב, מנכ"לית

רונית כהן ניסן, סמנכ"לית כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים ביניים : 19 באוגוסט 2025

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,811,144	1,981,073	1,797,029
31,399	-	17,215
59,701	54,623	42,687
108,105	61,833	77,962
29,157	65,166	199,001
4,815	12,836	6,835
336,325	260,752	341,538
30,244	244	53,642
828	868	1,150
2,411,718	2,437,395	2,537,059
128,584	148,766	108,161
100	100	100
341	354	5,407
57,295	51,808	55,577
186,320	201,028	169,245
188,400	311,812	192,406
374,720	512,840	361,651
2,786,438	2,950,235	2,898,710
-(*)	-(*)	-(*)
433,324	282,038	443,908
109,720	-	112,294
543,044	282,038	556,202
3,329,482	3,232,273	3,454,912

התחייבויות שוטפות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אשראי מצדדים קשורים
ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים
זכאים אחרים
התחייבויות למתן שירותי בניה
התחייבויות מסים שוטפים
מקדמות מרוכשים
מקדמות מרוכשי מקרקעין ונדל"ן להשקעה
הפרשות
סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
הטבות לעובדים
התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה
התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות לפני
הלוואות מבעלי מניות
הלוואות מבעלי מניות
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
סה"כ התחייבויות
הון
הון מניות
יתרת עודפים
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון
סה"כ התחייבויות והון

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
841,662	184,591	99,231	435,412	319,435	הכנסות
(36,500)	-	-	-	-	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
805,162	184,591	99,231	435,412	319,435	הכנסות ממכירת קרקעות
(670,557)	(146,179)	(78,731)	(347,758)	(248,574)	עלויות והוצאות
134,605	38,412	20,500	87,654	70,861	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(21,048)	(4,362)	(5,203)	(11,608)	(11,647)	רווח גולמי
(24,343)	(4,969)	(4,458)	(11,169)	(10,472)	הוצאות מכירה ושיווק
4,999	-	6,274	-	6,274	הוצאות הנהלה וכלליות
(295)	(88)	-	(295)	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
26,821	(582)	2,291	12,865	4,270	חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
120,739	28,411	19,404	77,447	59,286	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8,945	1,202	1,451	2,829	3,996	רווח תפעולי
(79,305)	(18,932)	(23,086)	(37,252)	(45,770)	הכנסות מימון
(70,360)	(17,730)	(21,635)	(34,423)	(41,774)	הוצאות מימון
50,379	10,681	(2,231)	43,024	17,512	הוצאות מימון, נטו
50,379	10,681	(2,231)	43,024	17,512	רווח (הפסד) לאחר מימון
(15,145)	(3,014)	918	(11,735)	(4,354)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
35,234	7,667	(1,313)	31,289	13,158	מסים על הכנסה
(2,279)	-	108	-	2,574	רווח (הפסד) לתקופה
37,513	7,667	(1,421)	31,289	10,584	רווח (הפסד) המיוחס ל:
35,234	7,667	(1,313)	31,289	13,158	זכויות שאינן מקנות שליטה בעלי מניות החברה
					רווח (הפסד) לתקופה

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

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
35,234	7,667	(1,313)	31,289	13,158	רווח (הפסד) לתקופה
35,234	7,667	(1,313)	31,289	13,158	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל אלפי ש"ח	יתרת	
			עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
543,044	109,720	433,324	433,324	-(*)
13,158	2,574	10,584	10,584	-
556,202	112,294	443,908	443,908	-(*)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל אלפי ש"ח	יתרת	
			עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
557,515	112,186	445,329	445,329	-(*)
(1,313)	108	(1,421)	(1,421)	-
556,202	112,294	443,908	443,908	-(*)

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 באפריל 2025
רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	יתרת עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
250,749	250,749	-(*)
31,289	31,289	-
282,038	282,038	-(*)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

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

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

יתרה ליום 1 אפריל 2024

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	יתרת עודפים	סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
- (*)	250,749	250,749	-	250,749
-	37,513	37,513	(2,279)	35,234
-	145,062	145,062	111,999	257,061
- (*)	433,324	433,324	109,720	543,044

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח (הפסד) כולל לשנה

עסקאות עם בעלים שנוזקפו ישירות
להון

הנפקת מניות בחברה בת לבעלי
זכויות שאינן
מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לתקופה של ששה חודשים		לתקופה של שלושה חודשים		לשנה שהסתיימה
שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		ביום 31 בדצמבר
2025	2024	2025	2024	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
13,158	31,289	(1,313)	7,667	35,234
רווח (הפסד) לתקופה התאמות :				
900	406	697	203	808
פחת והפחותות				
41,774	34,423	21,635	17,730	70,360
הוצאות מימון, נטו				
(6,274)	-	(6,274)		(4,999)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
-	295	-	88	295
חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
(4,270)	(12,865)	(2,291)	582	(26,821)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו				
4,354	11,735	(918)	3,014	15,145
מיסים על הכנסה, נטו				
49,642	65,283	11,536	29,284	90,022
(27,705)	(133,437)	16,292	(39,877)	7,155
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים				
(67,293)	(34,462)	(52,094)	97	7,453
שינוי בספקים וזכאים אחרים				
322	(722)	103	(119)	(762)
שינוי בהפרשות				
(4,037)	(4,125)	(3)	(4,125)	(12,059)
מס הכנסה ששולם, נטו				
(32,981)	(*) (34,805)	31,919	(*) (22,150)	27,114
שינוי במלאי בניינים למכירה נטו ממקדמות מלקוחות				
(82,052)	(142,268)	7,753	(36,890)	118,923
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
3,468	1,235	2,657	143	7,432
ריבית שהתקבלה				
(1,586)	(2,618)	(82)	(999)	(5,070)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה				
-	12,451	-	432	29,441
תמורה מימוש השקעה בחברה כלולה				
(569)	(1)	(173)	-	(22)
השקעה ברכוש קבוע				
200	-	200	-	-
תמורה מימוש רכוש קבוע				
102,721	73,178	(38,921)	21,862	(68,078)
שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו				
195	13,261	195	13,261	13,261
פרעון הלוואות מאחרים				
(340)	-	(220)	-	(2,253)
מתן הלוואות לאחרים				
-	11,981	-	-	25,113
פרעון הלוואות מחברה כלולה				
-	(661)	-	(56)	(661)
מתן הלוואות לחברה כלולה				
104,089	108,826	(36,344)	34,643	(837)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו) השקעה				

(*) סיווג מחדש.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(87,303)	34,202	12,220	82,625	(14,115)	אשראי ז"ק מבנקים ואחרים
(102,006)	-	(16,000)	-	(16,000)	פרעון הלוואות מצדדים קשורים
58,000	-	-	58,000	-	קבלת הלוואות ז"א
(65,000)	(18,000)	(19,500)	(47,000)	(21,000)	פרעון הלוואות ז"א
(101,130)	(30,433)	(22,323)	(49,575)	(45,295)	ריבית ששולמה
257,061	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(40,378)	(14,231)	(45,603)	44,050	(96,410)	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון
77,708	(16,478)	(74,194)	10,608	(74,373)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
33,026	60,112	110,555	33,026	110,734	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
110,734	43,634	36,361	43,634	36,361	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(**) עסקאות השקעה ועסקאות מימון שאינן מחייבות את השימוש במזומנים ושווה מזומנים:

- תנועה נטו בהתחייבות למתן שירותי בניה לבעלי זכויות במקרקעין בפרויקטים בסך של כ- 180 מיליוני ש"ח כנגד מלאי בניינים למכירה.

- תנועה נטו בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח כנגד נכס זכות שימוש.

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

באור 1 - כללי

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 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(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024).

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום ע"י דירקטוריון הקבוצה ביום 19 באוגוסט 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards, להלן: "IFRS"), נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

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

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות

בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בבאור 12, נכון למועד הדיווח החברה והחברות המאוחדות שלה עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות בהן הן מחויבות.

ד. שינוי בסביבת הריבית

החל מהרבעון השני של שנת 2022, חלה עליה בשיעור האינפלציה בישראל ובעקבותיה גם עליה בשיעור הריבית במשק. נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי ריבית בנק ישראל הינה בשיעור של 4.5%. הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל.

ו. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרץ עימות ביטחוני רחב-היקף בישראל, אשר החל תחת השם "חרבות ברזל" והמשיך להתפתח למערכה מתמשכת המכונה גם "מלחמת עם כלביא". האירועים הביטחוניים כללו מתקפות טילים, גיוס מילואים נרחב, שיבושים בפעילות משקית והשלכות ישירות על ענפי הבנייה, התשתיות והנדל"ן.

המצב הביטחוני גרם, בין היתר, לקשיים בהתקשרויות עם קבלני ביצוע בפרויקטים המצויים בשלבי תכנון, וכן לייקור משמעותי בעלויות ההקמה של פרויקטים. העלייה בעלויות נובעת ממחסור חריף בכוח אדם בענף, הן עקב הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים פלסטינים, והן עקב עזיבת עובדים זרים ממדינות שונות בעקבות המלחמה. נכון למועד פרסום דוח זה, להערכת החברה, בתקופת הדוח ניכרת השפעה שאינה מהותית. החברה תמשיך לעקוב באופן רציף אחר ההתפתחויות, ותבחן את הצורך בבחינה מחודשת של אומדנים, תחזיות ונכסים, ככל שהמצב הביטחוני יימשך או יחמיר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים, ופרשנויות שטרם אומצו

עמדת סגל חשבונאית מספר: 11-6 הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה הרשות לניירות ערך את עמדת סגל הרשות ביחס לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית ("עמדת סגל הרשות"). עמדת סגל הרשות לטיפול החשבונאי שפורסמה מתייחסות בעיקר לחלופות המדידה של הקרקע במועד ההכרה לראשונה (גישת סך העלויות הצפויות להיות משולמות לבעלי הקרקע ו-גישת השווי ההוגן של הקרקע שמיוחסת לבעלי הקרקע), עיתוי מדידת שווי הקרקע, מועד ההכרה לראשונה בקרקע, אופן מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לרבות הטיפול החשבונאי בשינוי האומדן של ההתחייבות שכ"ד, מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע, הקצאת עלויות טרום הביצוע, מדידת רכיב המימון המשמעותי ופיצול הכנסות ועלות המכר.

בהתאם לפרסום אין בעמדת סגל הרשות כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עד למועד פרסומה על ידי תאגידים מדווחים. לפיכך, השינוי בטיפול חשבונאי הנובע מעמדת סגל הרשות יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית, שיישמו נדרש באופן רטרופקטיבי, וזאת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות. החברה לומדת את עמדת סגל הרשות דנן ובכוונתה ליישמה עד הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025.

באור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין

עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(6,201)	(1,370)	(844)	(3,369)	(2,412)
(5,888)	(1,215)	(698)	(3,495)	(1,711)
17,318	-	-	8,768	-
(4,615)	(1,231)	-	(2,259)	-

הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק
הכנסות אחרות
עלויות מימון, נטו

יתרות עם צדדים קשורים

היתרה בדוח על המצב הכספי		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,455	21,554	21,713
2,369	4,504	755
31,399	-	17,215
188,400	311,812	192,406

במסגרת הנכסים:
חייבים אחרים

במסגרת ההתחייבויות:

זכאים אחרים
אשראי לזמן קצר מצדדים קשורים
אשראי לזמן ארוך מצדדים קשורים

הסכם שירותים עם בעלי המניות

בהמשך לבאור 23 ב (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 10 ביוני 2025 נחתם תיקון לתוספת מספר 2 להסכם שירותי ניהול וייעוץ מיום 15 ביולי 2020 לעניין מדד הבסיס לחישוב דמי הניהול. לפי התוספת שונה מדד הבסיס של דמי הניהול מחודש דצמבר 2019 לחודש ספטמבר 2024. בהתאם לתיקון שונה הסעיף כך שמדד הבסיס חזר להיות דצמבר 2019 רטרואקטיבית ממועד התוספת.

באור 5 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

(א) בפברואר 2025, נחתם הסכם בין חברה בת של איי סי אר והשותף במקרקעין המצוי ברחוב שלמה בתל אביב (להלן: "המוכר") חלק החברה הבת המקרקעין 50%, לבין צד ג' (להלן: "הקונה") הסכם למכירת המקרקעין, בתמורה לסך של 67.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). בנוסף לתמורה, הקונה שילם סך של כ-600 אלפי ש"ח מתוך סך של 850 אלפי ש"ח ששולם על ידי המוכר לפינוי הדייר המוגן במקרקעין. ביום 5 במרס 2025 התקבל היתר בניה לפרויקט ובמהלך חודש יוני פונה הדייר המוגן.

ביום 11 בפברואר התקבלה מקדמה בסך 6.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. יתרת התמורה בתוספת מע"מ שולמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 20 ביולי 2025. עם קבלת יתרת התמורה העסקה הושלמה. החברה צפויה להכיר בעסקה בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2025, אין לעסקה השפעה מהותית על ספרי החברה.

(ב) בהמשך לבאור 23 ב (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 13 במרס 2025 נחתם בין איי סי אר לבית אמריקה תוספת שנייה להסכם דמי השכירות לפיו, החברה תשכור מבית אמריקה שטחים נוספים ומחסן וזאת בנוסף למשרדים המושכרים. דמי השכירות שישולמו עבור המושכר, השטחים הנוספים והמחסן יעמדו על סך של 94 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ. תקופת השכירות תוארך בחמש שנים ותסתיים ביום 25 ביולי 2030.

(ג) בהמשך לביאור 23 (ד), לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 31 במרס 2025, סיים מר מורדי שבת את כהונתו כמנכ"ל החברה. החל מיום 1 בינואר 2025 נכנסה לתפקיד הגברת דלית רביב.

(ד) בהמשך לבאור 24 (ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש פברואר 2025, החלה איי סי אר בשיווק פרויקט Jasmin (אידימית), בגבעתיים. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 9 דירות (כ-12% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-31 מיליון ש"ח לפני מע"מ. 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.

(ה) בהמשך לבאור 24 (ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש פברואר 2025, החלה החברה בשיווק פרויקט Serenity (תל השומר), רמת גן. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 8 דירות (כ-25% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-29 מיליון ש"ח לפני מע"מ. 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 12 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.

(ו) בהמשך לבאור 24 (ז) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש ינואר 2025 קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט "הגפן א" הרצליה, אכלוס הפרויקט הסתיים.

(ז) בהמשך לבאור 24 (זי) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 במרס 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון למגרש 20 – 100 יח"ד בפרויקט פארק צפון שלב ג'.

(ח) בהמשך לבאור 24 (יג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בתקופת הדוח, התקיימו כל התנאים המתלים לקיום הסכם פינוי בינוי בפרויקט Air (ההסתדרות), גבעתיים. החברה הכירה בהתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסך של כ-145 מיליוני ש"ח ובהתחייבות בגין שכ"ד ונלוות בסך של 47 מיליוני ש"ח, כנגד מלאי בגין שירותי בניה, המשקפת את עלות בניית דירות התמורה וההוצאות הנלוות אליהן לאורך תקופת הקמת הפרויקט. בחודש ינואר 2025, התקבל היתר מלא לפרויקט, והחברה החלה בהריסת המבנים וביצוע הפרויקט. בתקופת הדוח החברה הכירה בשערוך נדל"ן להשקעה בסכום כולל של כ-6.2 מיליוני ש"ח, השווי ההוגן הוערך על פי הערכת שווי בלתי תלויה, גישת הערכת השווי שיושמה על ידי מעריך השווי הינה "גישת החילוף", לפי רמה 3 בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 150 דירות (כ-69% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-628 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

(ט) ביום 14 במאי 2025, פרעה איי סי אר 16 מיליוני ש"ח הלוואות בעלים, כך שיתרת הלוואות הבעלים למועד הדוח הכספי הינן כ-18 מיליוני ש"ח.

(י) בהמשך לבאור 12 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 5 ביוני 2025, פרעה החברה סכום בסך של 10 מיליוני ש"ח, בנוסף לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש יולי 2025, פרעה החברה את יתרת ההלוואה, כך שנכון למועד החתימה על הדוח הכספי נפרעה ההלוואה במלואה.

באור 5 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

(יא) בהמשך לבאור 24 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בקשר עם מכירת מלוא החזקותיה של החברה בקרקע ברח' בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים (להלן: "הקרקע"), ביום 11 ביוני 2025, אושרה למתן תוקף התביעה שקודמה על המקרקעין, ולפיכך, בהתאם להוראות ההסכם, יתרת התמורה שטרם שולמה בסך של כ-250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין תשולם לחברה בתוך 90 ימים מהמועד זה, קרי עד ליום 11 בספטמבר 2025. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, לאיי סי אר הלוואה בגין הקרקע בסך של כ-124 מיליון ש"ח.

(יב) בהמשך לבאור 24 (יב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בקשר לפרויקט פינני ברחוב הנטקה בירושלים, איי סי אר התקשרה 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) התש"ל-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 897 מיליון ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.6% מסכום כל ערבות, אשראי כספי בהיקף כולל של 305 מיליון ש"ח אשר מסגרתו חופפת למסגרת ערבויות חוק המכר הנושא ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.6%, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 435 מיליון ש"ח הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.65% ומסגרות מסגרת ערבויות שכר דירה בסך של כ-35 מיליון ש"ח המסגרות ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2030. הוראות ההסכם הליווי כוללות הוראות ותנאים כמקובל בהסכם מסוג זה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, החברה ניצלה סך של כ-24 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספי. החברה החלה בתהליך החתימות על ההסכם המשולש מול בעלי הקרקע. נכון למועד החתימה על הדוח הכספי, חתמו כ-94% מבעלי הקרקע על ההסכם המשולש.

(יג) בהמשך לבאור 24 (יא) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 24 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט אושן 2, נתניה.

(יד) בהמשך לבאור 24 (ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 4 באוגוסט 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט שדרות ירושלים - יפו.

(טו) בהמשך לבאור 24 (יד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 11 באוגוסט 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון במגרש 29 בפרויקט פארק צפון שלב א'.

(א) בדוח זה החברה ביצעה שינוי סיווג בין מלאי בניינים למכירה למלאי קרקעות בלתי שוטף, כך שמלאי בניינים למכירה מייצג פרויקטים בהתאם להערכת החברה שצפי לקבלת היתר בנייה עבורם הינו עד שנה ממועד הדוח.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

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, אשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ורטיקל סיטי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2025**

(בלתי מבוקרים)

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	דוחות כספיים תמציתיים (בלתי מבוקרים):
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח או הפסד
5-6	דוחות תמציתיים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
9-10	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של ורטיקל סיטי בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ורטיקל סיטי בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזמונים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 17 באוגוסט, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

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

משרד ירושלים
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 ראשלי"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשלי"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
רכוש שוטף			
52,867	130,017	1,552	מזומנים ושווי מזומנים
21,811	6,800	30,544	חייבים ויתרות חובה
651,934	622,027	682,026	מלאי מקרקעין
726,612	758,844	714,122	סה"כ נכסים שוטפים
רכוש לא שוטף			
3,438	320	1,117	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	-	1,874	חייבים ויתרות חובה
1,018,198	780,734	1,032,915	נדל"ן להשקעה
1,021,636	781,054	1,035,906	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,748,248	1,539,898	1,750,028	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
791,404	805,449	795,904	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
9,270	3,958	9,167	זכאים ויתרות זכות
800,674	809,407	805,071	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
457,713	603,632	480,795	הלוואות בעלים
107,815	24,888	101,363	מיסים נדחים
565,528	628,520	582,158	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון עצמי			
18,576	18,576	18,576	הון מניות רגילות 0.01 ₪ ע.נ.
150,381	25,605	150,381	קרנות הון
213,089	57,790	193,842	יתרת רווח
382,046	101,971	362,799	סה"כ הון
1,748,248	1,539,898	1,750,028	סה"כ התחייבויות והון

אייל בצלאל- דירקטור

ברק רוזן - דירקטור

17 באוגוסט, 2025
תאריך אישור הדוחות הכספיים

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על הרווח והפסד

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(165)	(29)	(7)	(53)	(14)
187,248	(884)	(13,731)	(11,957)	(28,053)
187,083	(913)	(13,738)	(12,010)	(28,067)
3,489	464	690	752	1,583
190,572	(449)	(13,048)	(11,258)	(26,484)
(43,834)	150	4,148	2,697	7,237
146,738	(299)	(8,900)	(8,561)	(19,247)

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
(הפסד) רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה

(הפסד) רווח תפעולי

הכנסות מימון, נטו

(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה

(הפסד) רווח לתקופה

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)**

סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
382,046	213,089	150,381	18,576
(19,247)	(19,247)	-	-
362,799	193,842	150,381	18,576

יתרה ליום 1 בינואר 2025

(הפסד) לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
82,149	66,351	15,798	- (*)
18,576	-	-	18,576
9,807	-	9,807	-
(8,561)	(8,561)	-	-
101,971	57,790	25,605	18,576

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הנפקת הון מניות

קרן הון בגין הטבת בעלים

(הפסד) לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)**

סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
371,699	202,742	150,381	18,576
(8,900)	(8,900)	-	-
362,799	193,842	150,381	18,576

יתרה ליום 1 באפריל 2025

(הפסד) לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

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

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
(*) -	17,490	58,089	75,579
18,576	-	-	18,576
-	8,115	-	8,115
-	-	(299)	(299)
18,576	25,605	57,790	101,971

יתרה ליום 1 באפריל 2024

הנפקת הון מניות

קרן הון בגין הטבת בעלים

(הפסד) לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(בלתי מבוקר)**

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
(*) -	15,798	66,351	82,149
18,576	-	-	18,576
-	134,583	-	134,583
-	-	146,738	146,738
18,576	150,381	213,089	382,046

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הנפקת הון מניות

קרן הון בגין הטבת בעלים

רווח לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה יום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
146,738	(299)	(8,900)	(8,561)	(19,247)
(187,248)	884	13,731	11,957	28,053
(187,248)	884	13,731	11,957	28,053
(19,277)	(3,246)	(11,486)	(4,266)	(10,607)
(52,701)	(18,890)	(11,769)	(29,994)	(19,951)
(1,251)	(1,045)	913	(59)	(134)
43,067	(43)	(3,363)	(2,589)	(6,452)
(30,162)	(23,224)	(25,705)	(36,908)	(37,144)
(70,672)	(22,639)	(20,874)	(33,512)	(28,338)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
(הפסד) רווח נקי המיוחס לחברה

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:**

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
הפסד(רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(עליה) בחיבים ויתרות חובה
(עליה) במלאי מקרקעין
(ירידה) עליה בספקים ונותני שירות
מסים נדחים, נטו

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של
החברה**

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(3,118)	-	(459)	-	(1,117)
(67,423)	(24,111)	(15,891)	(38,369)	(26,360)
(70,541)	(24,111)	(16,350)	(38,369)	(27,477)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

תשלום מקדמות על חשבון רכישת נדלן
השקעות ורכישות בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת מניות, נטו
קבלת הלוואה מבעלי המניות
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו

18,576	18,576	-	18,576	-
190,627	161,729	-	190,629	-
(15,869)	(4,143)	4,500	(8,053)	4,500
193,334	176,162	4,500	201,152	4,500

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

52,121	129,412	(32,724)	129,271	(51,315)
746	605	34,276	746	52,867
52,867	130,017	1,552	130,017	1,552

(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

49,592	12,019	12,289	24,917	25,182
-	-	-	-	-
1,430	150	619	619	953
8	-	-	-	-

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים על ההכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית

מיסים על הכנסה

ורטיקל סיטי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א. חברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן – "החברה") הוקמה ביום 11 באפריל 2021 והחלה את פעילותה ביום 18 ביולי 2021. ביום 17 בפברואר 2022 שינתה החברה את שמה לורטיקל סיטי בע"מ. בעלי המניות בחברה בעת הקמתה הם ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ 74%; ו- ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ 26%.
- ב. במהלך שנת 2021 זכו בעלי המניות בחברה 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.
- 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.
- ביום 16 בנובמבר 2021, השלימה הרוכשת את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית שהועמדה לחברה.
- ביום 11 בנובמבר 2021 ניטלה הלוואה על ידי החברה (להלן גם: "הלוואה"), מבנק מקומי (להלן: "הבנק"), בהסכם, כפוף להתקיימות תנאים מתלים שיפורטו להלן, להעמדת מסגרת מימון ללוואה בסך כולל שלא יעלה על כ-838 מיליון ש"ח (להלן: "המימון") אשר ניתנת לניצול החל מיום 15 בנובמבר 2021 ועד ליום 15 בנובמבר 2024. במהלך התקופה, הוארך מועד פירעון יתרת הלוואה בסך של כ-791 מיליון ש"ח עד נובמבר 2025, בשיעור ריבית של פריים + 0.4%. בנוסף הגדילה החברה את סכום האשראי ב-30 מיליון ש"ח באותם תנאי ריבית.
- ג. ביום 25 ביוני 2024 הונפקו לכלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ כ-24.5% מניות, לפרטים נוספים ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

ליום 30 ביוני 2025 בחנה החברה, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2024. בבחינה שנעשתה בתקופת הדוח, אשר כללה גורמי השפעה כלכליים וביניהם שיעורי ההיוון ודמי השכירות הצפויים על נכסי החברה, שינוי תכנוני בנכס ועסקאות בנכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים, הכירה החברה בירידת ערך בסך של כ-28 מיליון ש"ח אשר נובעת מעלויות מימון שהונו לנכס.

ורטיקל סיטי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. בהמשך לאמור בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, חתמה החברה 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.

ב. בהמשך לאמור בביאור 7 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 14 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הגדלת מסגרת ההלוואה על הקרקע ב-155 מיליון ש"ח נוספים ובאותם תנאי ריבית, עד ליום 31 בדצמבר 2025. במקביל, פועלת החברה מול הבנק לחתום על מימון שלב היתר חפירה ודיפון והקמת החניון הציבורי.