



ישראל קנדה

הדמייה להמחשה בלבד



SH, תל אביב

דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 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 תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום

30 בספטמבר 2025



- סך מכירת דירות, קרקעות והכנסת שותפים לחברה וחברות כלולות מתחילת שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח הסתכמו לסך כולל של כ-2.3 מיליארד ש"ח (*) (כולל חברה כלולה - ICR), בהשוואה לכ-3.5 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד¹.
- להלן סיכום נתוני מכירות דירות ומשרדים בפרויקטים עיקריים של החברה עד למועד פרסום הדוח:
 - ❖ בפרויקט "Rainbow", תל אביב, מכרה החברה 272 דירות בתמורה כוללת של כ-2.3 מיליארד ש"ח.
 - ❖ בפרויקט ורטיקל סיטי- מכרה חברה כלולה כ-26.5 אלפי מ"ר משרדים, בתמורה כוללת של כ-847 מיליון ש"ח.
 - ❖ בפרויקט מידטאון ירושלים- מכרה החברה כ-261 דירות בתמורה כוללת של כ-1.1 מיליארד ש"ח, וכ-4 אלפי מ"ר משרדים בתמורה כוללת של כ-119 מיליון ש"ח.
 - ❖ בפרויקט לב בבלי, תל אביב – מכרה החברה הכלולה 17 דירות בתמורה כוללת של כ-90 מיליון ש"ח.
 - ❖ בפרויקט "People", קרמניצקי, מכרה החברה 57 דירות בתמורה כוללת של כ-213 מיליון ש"ח.
 - (*) כולל מע"מ וכולל כתבי הרשמה.
 - (**) כולל מע"מ.

להלן סיכום פעולות עיקריות שבוצעו על ידי החברה בשנת 2025:

- 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, החזיקה חברת המלונאות בכ-3,800 חדרי מלון בבעלות, בשכירות ובניהול בישראל וביוון. נכון למועד פרסום הדוחות חברת המלונאות מחזיקה בכ-4,000 חדרי מלון.
- ביום 20 באפריל 2025, זכתה החברה יחד עם חברת צ'ק פוינט, במכרז להקמת פרויקט מעורב למגורים, תעסוקה ומסחר (פרויקט People) בתמורה לסך של 818 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-318 מיליון ש"ח). ביום 2 ביולי 2025, הושלמו התנאים המתלים ותמורת הרכישה שולמה במלואה. להרחבה ראה ביאור 4' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- פרויקט Four&Five, רמת השרון - ביום 24 ביולי 2025, 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. בתאריך 22 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, הגישה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון עתירה מנהלית לבית משפט כנגד החלטת הוועדה.
- ביום 30 ביולי 2025, נחתם הסכם ליווי בפרויקט מידטאון ירושלים. בחודש פברואר 2025 התקבל היתר בניה לפרויקט המגורים, ובחודש אפריל 2025 התקבל היתר בנייה למגדלי המשרדים. להרחבה ראה ביאור 4' בדוחות המאוחדים של החברה.
- ביום 9 בספטמבר 2025 הודיעה חברת מעלות S&P על השארת הדירוג על ilA - זאת גם עבור הנפקת הרחבת סדרה ח' נוספת.
- ביום 11 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לשלב א' בפרויקט ורטיקל סיטי.
- ביום 25 בספטמבר 2025, הושלמה עסקת המכירה של פרויקט הגבעה הצרפתית על ידי ICR בתמורה לסך של כ-300 מיליון ש"ח, ורשמה רווח של כ-130 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 4' לגבי לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹ בגין מכירת דירות ומשרדים כולל כתבי הרשמה, הסכום כולל מע"מ.

- ביום 30 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא בפרויקט Rainbow. להרחבה ראה ביאור 4 כד' בדוחות המאוחדים של החברה
- ביום 10 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, הושלמה עסקת המיזוג בין ישראל קנדה מלונאות לקבוצת די.אן.איי. להרחבה ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- הרווח הנקי לשלושה שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-68 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ-172 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-37 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי של כ-216 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- סך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-12.4 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ-11 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-3.6 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-3.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 הינו כ-28.8% בהשוואה לכ-31.6% ליום 31 בדצמבר 2024.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-21.1% בהשוואה לכ-22.7% ליום 31 בדצמבר 2024.

דירות ומשרדים שנמכרו בתקופה בפרויקטים של הקבוצה:

פרויקט			במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		נתונים מתחילת הפרויקט ועד ליום 30 בספטמבר 2025		
דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו	שיעור שיווק	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו	היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח	דירות שנמכרו
Rainbow, תל אביב	46	408,791	56.6%	2,238,655	260	2,238,655	260
מידטאון ירושלים	26	172,152	34.2%	981,603	236	981,603	236
לב בבלי, תל אביב	13	78,670	12%	90,066	17	90,066	17
SHE, הרצל יהודה הלוי	4	86,600	4%	86,600	4	86,600	4
דובנוב, תל אביב (3)	9	106,650	7%	106,650	9	106,650	9
אחד העם, תל אביב	5	40,054	99%	361,863	68	361,863	68
Pastoral, ירושלים	35	137,803	39%	400,439	113	400,439	113
פארק צפון שלב א, רמת השרון (1)	6	32,904	71%	1,940,424	387	1,940,424	387
פארק צפון שלב ב, (EVE) רמת השרון (2)	24	118,227	36%	769,463	143	769,463	143
ההסתדרות (Air) גבעתיים	7	32,358	71%	750,413	153	750,413	153
המסילה, הרצליה	-	-	89%	171,535	24	171,535	24
Ocean Park II, נתניה	-	-	98%	240,451	59	240,451	59
הגפן, הרצליה (שלב ב')	-	-	98%	369,591	94	369,591	94
בת ים (Yam) סוקולוב	3	23,630	99%	492,365	163	492,365	163
אידימית (Jasmin), גבעתיים	11	44,117	14%	44,117	11	44,117	11
תל השומר (Serenity), רמת גן	11	45,807	33%	45,808	11	45,808	11
סה"כ דירות	200	1,327,763		9,090,043	1,752	9,090,043	1,752

- (1) בפרויקט פארק צפון שלב א - מתוך 387 דירות שנמכרו, כתב הרשמה 1 בסך של כ-6,560 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (2) בפרויקט פארק צפון שלב ב (EVE) - מתוך 143 דירות שנמכרו, 2 כתבי הרשמה בהיקף כספי של כ-10,215 אלפי ש"ח כולל מע"מ.
- (3) בפרויקט דובנוב, תל אביב - מתוך 9 דירות שנמכרו, 2 כתבי הרשמה בהיקף כספי של כ-21,876 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

פרויקט			במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		נתונים מתחילת הפרויקט ועד ליום 30 בספטמבר 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		119,062	9%		4,052
מ"ר שנמכרו		51,579	35%		26,597
היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח		101,971			30,649
מ"ר שנמכרו		1,681			
היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח		1,718			
מ"ר שנמכרו		3,399			

מתום התקופה ועד לסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מכרה 137 דירות בהיקף כספי של כ-704 מיליון ש"ח כולל מע"מ^(*).

מיום 1 בינואר 2025 ועד לסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מכרה 337 דירות בהיקף כספי של כ-2,032 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

^(*) מתוכם 71 חוזים חתומים, כ-25 כתבי הרשמה בפרויקט People בסך של כ-94 מיליון ש"ח כולל מע"מ, כ-14 כתבי הרשמה בפרויקט מידטאון ירושלים בסך של כ-75 מיליון ש"ח כולל מע"מ, כ-5 כתבי הרשמה בפרויקט Rainbow בסך של כ-51 מיליון ש"ח כולל מע"מ וכ-22 כתבי הרשמה בפרויקטים נוספים של החברה בסך של כ-126 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

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, הצמודותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך של בין 50,000 ש"ח לבין 100,000 ש"ח (תלוי פרויקט) (להלן ובהתאמה: "דמי הרשמה" ו-"כתב ההרשמה"). בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך כחודש ממועד חתימתו ותשלום דמי הרציונות יזקף 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 Rainbow, תל-אביב	פרויקט להקמת 459 יח"ד ושטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר ברוטו(*). ביום 21 במרץ 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון ובמהלך חודש אפריל 2024 קבלן החפירה והדיפון החל בעבודות. ביום 30 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. 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. נכון למועד הדוחות נמכרו 260 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-2.2 מיליארד ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה, החברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך תקופת הדוח. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 נרשמה הכנסה בסך של כ-95 מיליון ש"ח. (*) 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 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 נוספים של 40 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ-5,250 מ"ר ברוטו וכן כ-12,000 מ"ר מבני ציבור. יצוין, כי לאור החלטת החברה לשווק חלק משטחי המשרדים מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בשווי של כ-139 מיליון ש"ח, סך של כ-44,607 מ"ר מתוך זכויות המשרדים סווגו החל מחודש יולי 2024 כמלאי מקרקעין חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה. יתר זכויות התעסוקה המסחר, המלון והדירות להשכרה 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 מפקח). 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 ודיור 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 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025. נכון למועד הדוחות נמכרו 236 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-982 מיליון ש"ח כולל מע"מ, וכ-4 אלף מ"ר שטחי משרדים בסך של כ-119 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה, החברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך הרבעון השני לשנת 2025. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 נרשמה הכנסה בסך של כ-25 מיליון ש"ח בגין זכויות המגורים וכ-3 מיליון ש"ח בגין זכויות המשרדים. (*) 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 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 ו/או 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 4 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-86.6 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

פרויקט להקמת 3 מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר הכולל: 2 מגדלי משרדים, 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר. ביום 18 באפריל 2024 התקשרה החברה יחד עם ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ וחברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן: "ורטיקל") עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "כלל") בהסכם הקובע כי כלל תשקיע סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (כולל העמדת הלוואת בעלים) המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל. ביום 25 ביוני 2024, התקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. לאחר השלמת העסקה עם כלל, החברה מחזיקה (בשרשור) בחברת הפרויקט בשיעור של כ-55.9%. ביום 28 ביולי 2024 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30, כך שלאחר 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 11 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לשלב א' של הפרויקט. היתר הבנייה הוא לבניית מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר, מתוכם 400 יח"ד לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים ובנייה מרקמית לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור. ביום 16 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם מימון עם שני בנקים מקומיים, להעמדת מסגרת אשראי פיננסי בסכום כולל שלא יעלה על כ-1,290 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 5א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025. ביום 26 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם שוברים. 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 ורטיקל סיטי, רמת גן
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-134. 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 4כו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025. נכון למועד הדוחות נמכרו 17 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח כולל מע"מ.	פרויקט לב בבלי, תל אביב
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 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 הוועדה המחוזית לאשר את התוכנית. לאחר מכן הוגש ערר על ידי עיריית רמת השרון. ביום 24 ביולי 2025, 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. בתאריך 22 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, הגישה עיריית רמת השרון עתירה לבית משפט. 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 Four&Five, רמת השרון
קרקע הכוללת 7 מגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בשטח כולל של כ-39 דונם. הקרקע ממוקמת בשכונת כפר הדר בחלקה המערבי של הוד השרון, במתחם הידוע כ"בית הנערה". על הקרקע חלה תב"ע המאפשרת הקמת 530 דירות. בדיון שנערך בחודש אוגוסט 2025 החליטה הוועדה המחוזית לאשר תוספת יח"ד ושטחי מסחר כך שהפרויקט יכלול בשלמותו 633 יח"ד ו-2,500 מ"ר מסחר. הוגשה בקשת היתר מלא למגרשים 204 ו-208. החברה החלה בשיווק דירות במגרש 204 ו-208 (94 יח"ד) במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025.	פרויקט בית הנערה, הוד השרון
בחודש מאי 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת קרקע ברחוב דובנוב 4-6 בתל אביב, בשטח כולל של כ-2.4 דונם המיועד להקמת מגדל של 42 קומות הכולל: 133 יח"ד, כ-17.5 אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (ברוטו עילי) וכ-1.5 אלפי מ"ר (נטו). שטחי ציבור. במהלך חודש אוגוסט 2024 השלימו החברה והשותף את רכישת הזכויות. החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט ומקדמת את תכנית העיצוב של המתחם. החברה החלה בשיווק במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025. נכון למועד הדוחות נמכרו 9 יח"ד בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-106 מיליון ש"ח כולל מע"מ.	פרויקט דובנוב 4, תל אביב

החברה זכתה יחד עם חברת צ'ק פוינט במכרז לרכישת זכויות חכירה מהווונות בקרקע הידועה כמרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמינצקי בתל אביב בשטח של כ-13.5 דונם בתמורה לסך של כ-818 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-318 מיליון ש"ח). על חטיבת הקרקע ניתן לבנות 302 יח"ד, כ-2 אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-60 אלף מ"ר כולל שטחי מסחר בקומת הקרקע. בהתאם להסכמות בין החברה לבין צ'ק פוינט, זכויות המגורים תהיינה בבעלות החברה ואילו זכויות התעסוקה תהיינה בבעלות של צ'ק פוינט. החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט. ביום 2 ביולי 2025 תמורת הרכישה שולמה והעסקה הושלמה. החברה החלה בשיווק במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 57 יח"ד בתמורה לסך של כ-213 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל 25 כתבי הרשמה בסך של כ-94 מיליון ש"ח).	פרויקט People , קרמינצקי, תל אביב
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 כ"ט לדוחות הכספיים המאוחדים. נכון למועד הדוח, חתמו 100% מבעלי הקרקע על ההסכם המשולש ונמכרו 113 יח"ד (39% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-400 מיליון ש"ח כולל מע"מ. במהלך חודש נובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, ICR הוציאה הודעת פינוי לבעלי הקרקע.	Pastoral (רח' הנטקה), ירושלים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))
פרויקט מגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון המבוצע בשלושה שלבים וכולל 1,205 יחידות דיור. שלב א' - משותף לאי סי אר עם חברת צמח המרמן וכולל בניית 14 מבני מגורים שיכללו 548 דירות. בחודש 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% מגרש 29 טרם יצא לשיווק. נכון למועד הדוח, בשלושת המגרשים הנ"ל (27, 28, 30), נמכרו 387 יח"ד (כ-71% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-1,940 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל כתב הרשמה 1 בתמורה של כ-6.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ). שיעור הביצוע במגרשים 28+30 הינו 56.7% ובמגרש 27 הינו 22.4%. שלב ב' (פרויקט EVE) - 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 ספטמבר 2025 התקבל היתר מלא לבניינים במגרשים 24-26 שבהן החלו עבודות הפרויקט. מגרש 23 טרם יצא לשיווק. נכון למועד הדוח, במגרשים 24-26 נמכרו 143 יח"ד (כ-36% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-769 מיליון ש"ח כולל מע"מ (כולל 2 כתבי הרשמה בתמורה של כ-10.2 מיליון ש"ח כולל מע"מ). שלב ג' - מוחזקת בלעדית על ידי איי סי אר, מגרשים 18-20 כוללים 256 יחידות דיור בו טרם הוחל שיווק. במהלך חודש נובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה להיתר מלא בכל שלושת המגרשים.	פארק צפון (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 הדוח, נמכרו 153 יח"ד (71% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-750 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בחודש ינואר 2025 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט ואיי סי אר החלה בביצוע הפרויקט.	הסתדרות גבעתיים – (Air) (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-92%.	המסילה, הרצליה – (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 11 יח"ד (14% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-44 מיליון ש"ח כולל מע"מ.	Jasmin - אידמית, גבעתיים (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))
עסקת קומבינציה להקמת בניין הכולל 58 יח"ד, מתוכן 43% מיחידות הדיור בפרויקט הינן 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 11 יח"ד (33% מהיחידות לשיווק) בתמורה כוללת של כ-46 מיליון ש"ח כולל מע"מ.	Serenity תל השומר, רמת גן (תחת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (42.5%))

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 טורקז, תל-אביב	8,320	8,320	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
פרויקט חוף התכלת, הרצליה ²	14,000	14,000	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
הוד השרון (שביל התפוזים)	24,000	24,000	14 ימים ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע כמפורט בטבלה שבסעיף 6.3.2.1 לדוח ברנע 2024
פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'	21,600	21,600	במועד הוצאת היתר הבנייה הראשון ביחס לכל אחד מהבניינים
הצוק הצפוני, תל-אביב	15,700	15,700	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
פרויקט סאנסט	7,680	7,680	על פי הסכם השיתוף לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
מתחם פי גלילות	28,000	28,000	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
הוד השרון מערב	5,520	5,520	על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול
סה"כ	138,220	128,751	

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

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

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

שם הפרויקט ³	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף השינוק נכון ליום 30.09.2025	היקף השינוק נכון להיום	מועד חזיון למשיכת תזרים מהפרויקט ¹⁵	עלות בספרים (חלק החברה) 30.09.2025	יתרת הכנסות צפויות (100%) ליום 30.09.25	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) ליום 30.09.25	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח) ¹⁶	רווח גולמי שטח חוכר (חלק החברה) ²	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס ¹⁷
Four&Five, רמת השרון זכויות מגורים ⁴	81%	תיכנון/שינוי תב"ע	97%	97%	טרם נקבע	12,688	503,249	407,631	ל.ר	407,631	100%	304,106
Four&Five, רמת השרון זכויות משרדים ⁴	81%	תיכנון/שינוי תב"ע	38%	38%								
צמרות הוד השרון (שביל 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, תל אביב	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	63,495	140,800	140,800	ל.ר	80,494	57%	122,610
טורקיי, תל אביב	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	24,317	28,794	28,794	ל.ר	4,477	16%	27,830
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	51,713	242,924	155,471	ל.ר	103,758	67%	131,964
הוד השרון מערב	100%	בתכנון	94%	94%	טרם נקבע	1,888	5,015	5,015	ל.ר	3,127	62%	4,296
מתחם לפיד, תל אביב ⁵	60%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	191,596	2,509,832	1,505,899	מגורים- 115 מלונאות- 56	649,438	43%	436,915
בית מרס, תל אביב ¹⁰	38%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	321,356	2,234,090	848,954	מגורים- 68 מסחר- 40 תעסוקה- 23	221,846	26%	209,320
אחד העם 13, תל אביב	95%	אוכלס	99%	99%	2025	2,582	8,429	8,007	מגורים- 88	5,554	69%	5,582
פרויקט סאנסט, תל אביב צפון	100%	בתכנון	44%	44%	טרם נקבע	77,599	118,800	118,800	ל.ר	45,828	39%	109,415
ביונס וילאג', נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	טרם נקבע	55,586	256,275	153,765	ל.ר	98,179	64%	131,537
תכלת חוף הרצליה	-	בתכנון	100%	100%	במועד אישור התוכנית	177	14,000	14,000	ל.ר	14,000	100%	10,812
פרויקט SHE, תל אביב ⁶	81%	תב"ע בתוקף	4%	4%	2031	464,632	2,195,607	1,778,441	מגורים- 130 משרדים מעטפת- 40 מסחר- 50	601,942	34%	419,114
מידטאון ירושלים ⁷	73%	תב"ע בתוקף	34%	38%	מגורים- 2030 משרדים- 2031	1,035,868	5,372,101	3,921,633	מגורים- 72 משרדים- 22 מסחר- 40 מגורים להשכרה- 57	692,774	18%	537,229
מתחם בית הנערה שלב א, הוד השרון ⁸	50%	תב"ע בתוקף	-	4%	2029	445,235	2,944,734	1,472,367	42	399,818	27%	246,541
מתחם בית הנערה שלב ב, הוד השרון ⁸	50%	תב"ע בתוקף	-	-	2029							
Rainbow, תל אביב ⁹	100%	תב"ע בתוקף	56.5%	58%	2030	1,593,368	3,187,355	3,187,355	מגורים- 85 מסחר- 45	671,522	21%	875,527
ורטיקל סיטי, רמת גן ¹¹	55.9%	תב"ע בתוקף	35%	35%	2031	421,196	2,050,515	1,146,238	משרדים- 28	284,904	25%	342,216
דובנוב, תל אביב ¹²	80%	תב"ע בתוקף	-	5%	2032	394,137	1,721,284	1,377,027	מגורים- 95 משרדים- 33	478,959	35%	357,322
לב בבלי, תל אביב	50%	תב"ע בתוקף	12%	12%	2030	78,670	822,852	411,426	מגורים- 65	79,301	19%	84,205
People, תל אביב	100%	תב"ע בתוקף	-	11%	2032	352,438	1,417,555	1,417,555	מגורים- 52 מסחר- 45	377,443	27%	315,435
סה"כ						5,592,290	25,788,302	18,110,451		5,228,519		4,681,518

- (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 ופרסום, 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) Four&Five רמת השרון- לפרטים ראו סעיף ב' לדוח הדירקטוריון.
- (5) לפיד, תל אביב- הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות בפרויקט, 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 במונח 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-49 מיליון ש"ח שירשמו בסעיף הכנסות אחרות.
- (8) בית הנערה הוד השרון - הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. מספר היחידות לשיווק בשלב א' היו 94 יחיד ובשלב ב' מספר היחידות היו 436 כאשר במהלך חודש אוגוסט 2025 אישרה הועדה המחוזית הגדלת צפיפות כך שהפרויקט יכול כלולותו 633 יחיד.
- (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-38 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 בסיף הכנסות אחרות.
- (12) דובנוב, ת"א- 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 ועמק ברכה תל אביב.
- (15) הנתונים המוצגים אינם כוללים דמי ניהול עתדיים הצפויים בפרויקטים.
- (16) מחיר המכירה למגורים הינו כולל מע"מ וליתר הרכיבים אינו כולל מע"מ.
- (17) יתרת עודפים צפיה 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	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2025 ⁽¹⁰⁾	היקף שיווק נכון למועד הדיווח ⁽¹¹⁾	יתרת מלאי בספרים 30.09.2025	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע ^{(13),(3)}
(חלק ICR)									
באלפי ש"ח									
Yam ים, בת ים	100%	פינוי בינוי	2024	165	99%	99%	7,541	1,728	---
שדרות ירושלים, יפ ¹²	100%	2018	2025	117	100%	100%	---	---	---
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א ⁶	100%	פינוי בינוי	2024	180	100%	100%	---	---	---
הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב ¹²	100%	פינוי בינוי	2025	96	98%	98%	---	7,082	58,967
Ocean Park I, נתניה	100%	2019	2025	67	100%	100%	---	116	---
Ocean Park II, נתניה ¹²	100%	2019	2025	60	98%	98%	---	225	41,225
המסילה, הרצליה	100%	2018	2025	27	89%	89%	6,319	4,057	7,875
ההסתדרות Air גבעתיים	100%	פינוי בינוי	2028	216	71%	71%	332,880	287,597	173,091
תל השומר Serenity, רמת גן ⁸	100%	2017	2028	33	39%	33%	3,514	22,139	14,843
Jasmin (אידימית), גבעתיים ⁸	100%	פינוי בינוי	2029	76	14%	14%	14,829	64,185	47,163
Pastoral, ירושלים	100%	פינוי בינוי	2029	287	39%	44%	74,508	225,947	152,246
נווה גן, פארק צפון, רמת השרון (שלב א') ⁴	58%	2021	2028	548	71%	71%	614,578	182,752	288,872
פארק צפון, רמת השרון (שלב ב') ⁵	50%	2021	2028	401	36%	39%	613,532	114,674	221,669
סה"כ פרויקטים בהקמה									
							1,667,701	910,502	1,005,951

- (1) חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 42.5% בשרשרת 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 בספטמבר 2025 יתרת הקצאת עלות הרכישה עומדת על סך של כ-7.5 מיליון ש"ח (לאחר הפחתות).
- (2) הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט והינו כולל הן 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.
- (3) יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי אחרי מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
- (4) 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.
- (5) חלקה של ICR בפרויקט בפארק צפון שלב ב' מגרשים (23-26) - 50%.
- (6) גפן א' הסתיים האכלוס.
- (7) יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2025 הינה 141 מיליון ש"ח. סכום העודפים של הפרויקט הינו לפני ניכוי הלוואה כאמור.
- (8) בפרויקטים- 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.
- (9) ההסתדרות Air גבעתיים - יתרת הרווח הגולמי הינה בגין חלק יזום דירות למגורים בלבד שאיננה כוללת את החלק המסחרי.
- (10) היקף השיווק נכון ליום 30.9.25 כולל כתבי הרשמה בפרויקטים כדלקמן: פארק צפון שלב א - ישנו כתב הרשמה 1, פארק צפון שלב ב (EVE) - ישנו 2 כתבי הרשמה.
- (11) היקף שיווק נכון לסמוך למועד הדיווח כולל כתבי הרשמה נוספים, בפרויקטים כדלקמן: פארק צפון שלב א' - ישנם כתב הרשמה 3, פארק צפון שלב ב' (EVE) - ישנם 5 כתבי הרשמה, תל השומר (Serenity) רמת גן - ישנו כתב הרשמה 1, ההסתדרות (AIR) גבעתיים - ישנו כתב הרשמה 1, Pastoral ירושלים - ישנם 6 כתבי הרשמה.
- (12) בפרויקטים שדרות ירושלים, יפ¹² ו-Ocean park II, נתניה התקבלו טפסי 4, ו-ICR סיימה את שלב האיכלוס בהם. בגפן ב', הרצליה התקבל טופס 4 ו-ICR החלה את שלב האיכלוס.
- (13) יתרת עודפים צפויה אינה כוללת הון עצמי שיושקע.

פרויקטים בתכנון/עתודות קרקע

שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים ליום 30.09.2025	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	
הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	מסמכי 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 מתוכנן לרבעון הרביעי של השנה.	85,161	טרם נקבע	38,994	טרם נקבע
מתחם 12, נתניה (עסקת קומבינציה) ¹	100%	2023	לקראת הגשת תוכנית עיצוב ואישור הרשויות, צפי כ- 4 חודשים.	321	29,203	62,167	321	32,488
הארי, נתניה (עסקת קומבינציה) ³	100%	2023	קרקע חקלאית	תב"ע בסמכות מקומית אשר נמצאת בהליך תאום מול הועדה המקומית לקראת דיון הפקדה.	---	25,527	---	39,823
פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ²	100%	2021	התקבלו החלטות ועדה להיתר מלא במגרשים 18-20. צפי להיתר במהלך שנת 2026.	705,638	49,153	166,144	258,410	288,363
סה"כ פרויקטים בתכנון/ עתודות קרקע								
				791,120	-	304,799	297,725	360,674

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%.

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	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 מסחר	הסכמת 100% מהדיירים, הסכמי ליווי, אישור תבי"ע חדשה והיתר בנייה								
מתחם הצופים, לוד	310	262	1,195		90%	תבי"ע מאושרת. תכנית העיצוב אושרה בתנאים שלא מעכבים את פתיחת הגשה להיתר. נפתחה בקשה להיתר מלא לחצי מהמתחם (חלק דרומי).	21,588	2027	2031	618,460	105,306	56,131
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	528		93%	תבי"ע מאושרת, נפתחה בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון.	26,393	2027	2031	424,645	73,606	40,478
מתחם גאפונוב, אשדוד	756	588	4,306		90%	הועדה המקומית חתמה על מסמכי התכנית והם הוגשו לועדה המחוזית ועברו את תנאי הסף. בחודש נובמבר 2025 התכנית תשובץ לועדה	23,488	2030	2034	1,370,979	225,909	110,535
רוטשילד, בת ים*	560	395	1,650		99%	אושרה תבי"ע לאיחוד וחלוקה למתחם. כמו כן, תוכנית העיצוב למתחם נידונה בועדה המקומית ואושרה בתנאים. נפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון.	32,096	2028	2032	741,390	136,758	86,400
קטמונים, ירושלים	474	324	1,172		98%	היתר חפירה ודיפון אושר בועדה המקומית בינואר 2025, ICR עובדת על מילוי התנאים לקבלת ההיתר. במקביל- תבי"ע מתקנת לתוספת קומות, ותוספת יחיד (474 יחיד במקום 440). לתבי"ע זו נקבע דיון להתנגדויות לאמצע נובמבר 2025. בקשה להיתר מלא נקלטה בועדה המקומית.	31,672	2027	2031	1,156,512	251,411	151,493
בר כוכבא 86, הרצליה	74	50	125		73%	תבי"ע בסמכות ועדה מקומית עניינה להפקדה. ICR עובדת על השלמת התנאים להפקדת התכנית.	34,050	2029	2032	176,571	41,050	24,674
ברודצקי, תל אביב	166	70	---		96%	בחודש אוקטובר 2023 אושרה תכנית העיצוב, ICR הגישה בקשה לקבלת היתר בנייה אשר אושרה בועדה וכתת בתהליך בקרת תכנון מול מכון בקרה. צפי קבלת היתר רבעון 1 2026.	50,383	2026	2030	413,770	79,922	49,288
רבי עקיבא, הרצליה	170	114	---		88%	תכנית בסמכות ועדה מקומית. תבי"ע הופקדה בתאריך 21.4.23 ואושרה למתן תוקף. כעת פועלת ICR על תכנית עיצוב ותכנון להיתר בנייה.	33,861	2028	2030	349,542	68,996	38,083
קוקיס, בת ים	171	114	520		98%	התוכנית הומלצה להפקדה ביועדה המחוזית.	28,891	2029	2033	371,807	67,599	35,913
כזנלסון, יהוד (כולל מסחר)	918	646	1,300		90%	תבי"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון לטובת אישור תכנית למתחם.	25,755	2028	2032	1,749,063	253,297	122,926
אבא הלל רשי, רמת גן	200	128	370		87%	תבי"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון, בשיתוף עם עיריית רמת גן לצורך הגשת תוכנית עיצוב.	34,847	2028	2032	506,304	78,212	39,417

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	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)
	מ"ר מסחר	יח"ד בשיווק	יח"ד בפרויקט									
סלומון, נתניה	484	213	325		88%	תב"ע בסמכות הוועדה המקומית נתניה, נמצאת בשלב עריכת מסמכי התכנית לקראת הגשה.	27,125	2031	2035	707,834	114,257	55,831
סומקן, ת"א	400	292	454		73%	מסמכי תב"ע הוגשו ללשכת התכנון המחוזית לצורך בדיקת תנאי סף. כמו כן, ICR מגישה התנגדות לתוכנית המתאר תא 5500 החדשה.	30,884	2031	2035	850,928	165,220	88,783
פרוג, רמת גן	---	237	385		78%	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	36,443	2030	2034	782,020	134,937	68,890
פנינת איילון, תל אביב	44,410	68	137		74%	ICR מקיימת פגישות תאום עם מחלקות הוועדה המקומית לטובת קידום התב"ע.	44,372	2031	2035	798,533	217,560	133,906
מעונות שרה, הרצליה	1,078	401	645		75%	הוגשו מסמכי תוכנית לועדה המקומית לבדיקת תנאי סף.	36,185	2029	2033	1,337,632	251,289	133,671
הראה- נגבה, רמת גן	191	158	257		77%	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	32,822	2030	2034	519,237	73,272	32,039
חיפה סטרומה (שלב א)	255	640	839		76%	התכנית הופקדה ופורסמה להתנגדויות הציבור.	20,984	2029	2033	1,428,523	223,815	113,650
חיפה סטרומה (שלב ב)	1,195	664	853		74%			2030	2034	1,525,773	255,358	131,391
חיפה סטרומה (שלב ג)	1,460	500	660		69%			2030	2034	1,250,429	236,181	129,260
דרך ההגנה, תל אביב	500	218	346		67%	התכנית נמצאת בשלב פרה רולינג. מתקיים שיח בעניין עם הרשות המקומית.	31,171	2031	2035	642,863	137,936	77,790
הורד א, אור יהודה	---	262	350		69%	תכנית הצל נידונה בוועדה המקומית.	24,515	2031	2035	730,831	138,624	73,221
רבי עקיבא רסקו, חולון (כולל מסחר)	405	347	522		70%	התכנית הופקדה.	30,443	2028	2032	1,007,343	139,993	59,768
משמר הירדן, גבעתיים	---	178	290		75%	ICR החלה לפעול לצורך הכנת תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית. בשלב זה החל פרה רולינג מול הוועדה המקומית.	42,060	2031	2035	688,940	132,293	70,894
סה"כ התחדשות עירונית	61,544	6,998	10,053							20,149,929	3,602,801	1,924,432

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 דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	מחיר מכירה ממוצע למ"ר**	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי ²	עודפים צפויים בסיום הפרויקט (לאחר מס)
	יחידות דיור בפרויקט	יחידות דיור לשיווק	מ"ר מסחר				(חלק ICR)		באלפי ש"ח	
הורד ב, אור יהודה	350	262	---	הסכמת 100% מהדיירים, חתימה על הסכמי ליווי תב"ע חדשה והיתר בנייה	50%	תכנית הצל נידונה בועדה המקומית.	24,515	732,044	146,487	79,330
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
תל אביב דה האז	29	19	425		61%	בשלבי תכנון מוקדמים.	58,175	105,297	19,479	10,134
פנקס תל אביב	61	33	---		54%	עם חתימת הרוב הנדרש, בכוונת החברה להגיש היתרי בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	59,998	154,856	33,738	18,987
הר ציון/העמל, 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	168	88	---		45%	בכוונת ICR לקדם תכנון עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	47,650	356,391	46,784	18,944
הגיבור האלמוני, תל-אביב	180	100	383		66%	התוכנית נמצאת בשלב פרה רולינג.	43,123	320,949	31,170	8,268
ששת הימים, נתניה	301	207	550		66%	התכנית בשלב פרה רולינג עם הועדה המקומית לטובת בחירת חלופת תכנון מוסכמת	26,959	599,699	103,291	51,583
סה"כ התחשיות עירונית	1,942	1,183	48,595					3,790,623	636,808	321,982

* 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' וכן התייקרויות בעלויות הבנייה ובמדד תשומות הבנייה כמפורט בסעיף 7'. להלן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים 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'. 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 בספטמבר 2025 מסתכם לסך של כ- **12,421** מיליון ש"ח לעומת סך של כ- **10,956** מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 מוסברת להלן:

הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח	ליום 30.09.2024 אלפי ש"ח	ליום 30.09.2025 אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	410,276	207,763	259,557	ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.
מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי	566,068	-	46,582	הקיטון 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	107,159	102,261	הקיטון ביתרה נובע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של מניות נורסטאר אינק. (להלן: "נורסטאר").
חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה	19,280	32,048	87,529	הגידול ביתרה נובע בעיקר ממכירות יחידות קרקע בפרויקט הרובע הצפוני הרצליה ובפרויקט אלקו רמת השרון.
חייבים ויתרות חובה	126,481	273,804	114,549	---
חייבים מס הכנסה	5,920	10,096	5,416	---
חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות	41,233	52,933	94,947	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת פעילות בראון. להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
מלאי מקרקעין	320,758	703,972	447,023	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת קרקעות ברובע הצפוני הרצליה בסך כ-138 מיליון ש"ח.
מלאי בניינים בתכנון ובהקמה	2,625,023	2,169,012	3,037,069	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-240 מיליון ש"ח ומהשקעות בפרויקט שדה דב בסך כ-140 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין	47,780	-	20,386	---
סך הכל נכסים שוטפים	4,292,011	3,556,787	4,215,319	
נכסים לא שוטפים				
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו	1,305,859	1,318,696	1,420,081	---
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	1,145,810	1,129,299	1,492,396	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת פרויקט People (מתחם קרימיניצקי). להרחבה ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
נדל"ן להשקעה	2,893,000	2,827,055	3,147,484	הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-155 מיליון ש"ח.
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	13,486	16,237	11,844	---
רכוש קבוע	807,495	635,512	839,206	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	5,266	6,392	---
נכסי זכות שימוש	425,912	414,449	1,092,206	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
חייבים ויתרות חובה	7,066	8,428	8,813	---
נכסי מסים נדחים	31,771	46,098	31,168	---
השקעות ונכסים אחרים	14,090 (*)	13,151 (*)	14,035	---
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים	13,152 (*)	13,624 (*)	142,564	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	6,428,928	8,206,189	
סך הכל נכסים	10,956,300	9,985,715	12,421,508	

ליום	ליום	ליום	ליום	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום
30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				

ליום	ליום	ליום	ליום	הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום
30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של החלואות לזמן ארוך	3,374,007	2,782,422	2,866,946	הגידול נובע בעיקר ממיון החלואה בפרויקט בית הנערה ובפרויקט לפיד לזמן קצר ומנגד מיון החלואה בפרויקט בית יורוקום לזמן ארוך עקב הארכת תקופת החלואה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	294,123	268,899	269,101	---
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	48,438	19,716	21,060	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4ט' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
ספקים ונותני שירותים	85,831	41,790	36,345	הגידול בפעילות המלונאית, להרחבה ראה ביאור 4ט' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
זכאים ויתרות זכות	296,374	128,989	163,244	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרישום הפרשה להיטלים.
התחייבות בגין מסים שוטפים	12,273	11,951	17,515	---
התחייבות למתן שירותי בנייה	2,321	4,415	4,360	---
מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה	599,504	74,832	421,240	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מתשלומים ששילמו רוכשים בפרויקטים מידטאון ירושלים ו-Rainbow. בשני הפרויקטים החברה החלה בהכרה בהתאם לקצב התקדמות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.
החלואות מאחרים	814	3,411	2,502	---
סך הכל התחייבויות שוטפות	4,713,685	3,336,425	3,802,313	
התחייבויות לא שוטפות				
החלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	1,716,813	1,958,817	2,001,362	הקטון ביתרה נובע בעיקר ממיון החלואה בפרויקט בית הנערה ובפרויקט לפיד לזמן קצר ומלקיחת החלואה לטובת רכישת פרויקט People . מנגד, ממיון החלואה בפרויקט בית יורוקום מזמן קצר לזמן ארוך עקב הארכת תקופת החלואה.
החלואות מאחרים והתחייבויות אחרות	10,116	25,802	10,175	---
אגרות חוב	1,135,279	747,502	1,055,667	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מהרחבה אג"ח סדרה ח', להרחבה ראה באור 4כא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. מנגד, תשלום אגרות חוב ע"ח קרן סדרה ז' בתקופה.
התחייבות בגין חכירה	1,097,436	429,632	442,578	הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4ט' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
התחייבות מסים נדחים	143,586	164,695	169,335	---
התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך	143	2,565	855	---
התחייבויות לא שוטפות אחרות	20,152	9,713	11,627	הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4ט' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	4,123,525	3,338,726	3,691,599	
סך הכל הון (כולל המיעוט)	3,584,298	3,310,564	3,462,388	---
סך הכל התחייבויות והון	12,421,508	9,985,715	10,956,300	

(*) סווג מחדש

הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ-2,622 מיליון ש"ח וכ-2,486 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הון חוזר

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר שלילי בדוח המאוחד בסך של כ-500 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.

הכנסות:	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024
	2025	2024	2025	2024	2024	2024	
השכרה וניהול נדל"ן להשקעה	64,766	59,215	22,301	20,362	80,215	---	---
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	111,174	6,192	26,864	1,074	11,679	---	הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין הכנסות מכירת יחידות קרקע בפרויקט המשרדים ברמת השרון בסך כ-23 מיליון ש"ח ויחידות קרקע בפרויקט הרובע הצפוני בהרצליה בסך כ-80 מיליון ש"ח.
הכנסות ממכירת מלאי דירות מגורים ומשרדים	156,616	59,332	121,625	17,859	61,115	---	ההכנסות בתקופה נובעות ממכירות בפרויקט Rainbow בסך כ-94 מיליון ש"ח בהתאם לקצב ההתקדמות בפרויקט, ממכירות בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-24 מיליון ש"ח בגין המגורים וכ-3 מיליון ש"ח בגין המשרדים וזאת בהתאם לקצב ההתקדמות בפרויקט וממכירות בפרויקט אחד העם בסך כ-34 מיליון ש"ח. ההכנסות בתקופה מקבילה אשתקד נובעות ממכירות בפרויקט אחד העם בסך כ-59 מיליון ש"ח.
הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין	18,415	19,055	6,335	6,369	25,344	---	---
הכנסות מדמי ניהול	4,511	-	-	-	1,645	---	ההכנסות בתקופה נובעות בעיקר מהכנסות דמי ניהול בפרויקט כחול עתלית.
הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון	303,243	229,523	145,655	85,563	291,017	---	הגידול בהכנסות נובע בעיקר מרכישת פעילות מלונות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
הכנסות שיווק ותיווך	8,755	18,014	2,949	10,578	25,714	---	---
הכנסות ממתן שירותי בנייה	2,753	3,123	1,198	1,334	4,886	---	---
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	38,412	32,012	14,882	845	66,371	---	---
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	79,116	(*)231,274	58,326	(*)176,948	200,760	---	הקיטון נובע בעיקר מהכנסות מחברת ורטיקל סיטי וחברת מורגל שנרשמו בתקופה מקבילה אשתקד.
הכנסות אחרות	3,274	706	2,456	-	5,490	---	---
סך הכל הכנסות	791,035	658,446	402,591	320,932	774,236	---	-----
עלות השכירות	32,646	31,003	10,830	12,490	42,961	---	---
עלות מכירת מלאי מקרקעין	52,838	6,118	11,252	3,623	7,848	---	עלות מכירת מלאי מקרקעין בתקופה נובעת בעיקר ממכירת יחידות קרקע המיוחסות לפרויקט הרובע הצפוני בהרצליה.
עלות מכירת מלאי דירות מגורים ומשרדים	125,141	42,812	99,136	13,433	45,335	---	נובע בעיקר מפרויקט Rainbow, מידטאון ירושלים ואחד העם (אשר קיבל טופס 4 ואוכלס) בהתאם לקצב התקדמות הפרויקטים לאורך התקופות.
עלות הפעלה וניהול בתי מלון	292,751	190,297	124,336	76,783	257,682	---	עיקר הגידול נובע כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 4טז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ומעזיבת המפונים את המלונות.
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	32,389	37,776	11,524	23,449	38,963	---	---
הוצאות בגין שירותי בנייה	2,753	3,123	1,198	1,334	4,886	---	---
הוצאות הנהלה וכלליות	42,975	45,272	16,932	12,953	59,821	---	---
הוצאות שיווק ומכירה	50,918	28,165	16,715	9,984	38,661	---	עיקר הגידול נובע בגין שיווק ומיתוג הפרויקטים בחברה, בעיקר בפרויקט Rainbow.
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	20,651	(*)11,679	7,313	(*)4,506	17,827	---	---
הוצאות אחרות	-	395	-	395	-	---	---
סך הכל הוצאות ועלויות	653,062	396,640	299,236	158,950	513,984	---	---
רווח תפעולי	137,973	261,806	103,355	161,982	260,252	---	-----

הסברים לשינויים מהותיים שחלו בשוואה ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09		
		2024	2025	2024	2025	
נובע בעיקר מירידה בשווי ההון של מניות נורסטאר אינק. (להלן: "נורסטאר").	36,911	36,334	(9,307)	13,620	(27,999)	שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הון
הגידול אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות בהתאם לתקן IFRS9 ומריבית בגין פיקדונות.	54,114	5,974	25,792	25,363	54,017	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 ופרויקט Rainbow ברוח והפסד החל ממועד קבלת היתר בנייה בהתאם להוראות IFRS15.	(133,280)	(29,103)	(61,487)	(86,773)	(145,293)	הוצאות מימון
	217,997	175,187	58,353	214,016	18,698	(הפסד) רווח לפני מיסים על הכנסה
עיקר הגידול נובע ממיסים נדחים.	13,681	(2,954)	9,884	2,203	18,651	מיסים על ההכנסה
	231,678	172,233	68,237	216,219	37,349	(הפסד) רווח לתקופה
---	(6,072)	(7,938)	(737)	(7,138)	(2,379)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
---	135,539	-	(569)	-	3,818	רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
	361,145	164,295	66,931	209,081	38,788	סך הכל (הפסד) רווח כולל

ב.3. מלחמת חרבות ברזל

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

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. מלחמת חרבות ברזל אף הביאה לעליית האינפלציה לרמה שנתית מעל היעד האינפלציוני שהגדיר בנק ישראל של 1.0%-3.0%, אשר הביאה לשימור סביבת ריבית גבוהה, זאת על אף הפחתה ראשונה של הריבית בשיעור של 0.25% (בהתייחס להשפעת האינפלציה ראה גם גורמי סיכון סעיף ב.7). לאור המצב, החברה עדכנה בתחזיות שלה את עלויות הקמת הפרויקטים בהתאם להערכותיה ובהתאם להסכמי קבלן שנחתמים בפועל. מנגד, אומדני ההכנסות של החברה בפרויקטים עודכנו אף הם בהתאם למחירי המכירה בפועל של יח"ד בפרויקטים השונים, כך שבשלב זה, לא נרשמה פגיעה ברווחיות הפרויקטים של החברה.

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.

ביום 10 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, נכנסה לתוקפה הפסקת האש בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס. הפסקת האש מהווה את השלב הראשון בתוכנית רחבה לסיום המלחמה. יחד עם זאת, למרות הפסקת האש נרשמו הפרות מצד ארגון חמאס, וכן, חלה הסלמה מסוימת בגזרה הצפונית. אין ביכולת החברה להעריך האם המצב יסלים חזרה לכדי לחימה עצומה.

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 הוצאת עובדים לחל"ת וחופשות כפי הצורך) להיקף הפעילות בתקופה זו. יחד עם זאת, במהלך תקופת הדוח עזבו מרבית המפונים את מלונות החברה, יחד עם העונתיות בענף ומבצע עם כלביא השפיעו על תוצאות הפעילות המלונאית 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 PLAY במתחם מידטאון ת"א, שספג כאמור נזק קל ונכון למועד זה חזר לפעילות מלאה (לרבות קליטת מפונים). מלון לייטהאוס שהיה סגור לשיפוצים, נפגע בצורה משמעותית ומרבית החדרים נהרסו אולם טרם ניתן לקבוע את היקף הנזק ואת משך הזמן /או העלות שיידרשו על מנת לשקמו. נכון למועד פרסום הדוח, החברה נמצאת בסיום הליכי השיפוי מול מס רכוש באשר לצידוד והתכולה השייכים לה. סיומו של מבצע "עם כלביא",

חודשי הקיץ ותקופת החגים וכן כניסתה לתוקף של הפסקת האש, הובילו לעלייה בכמות ההזמנות של החברה המלונאית במהלך הרבעון השלישי ולאחריו.

יובהר כי הסלמה במצב הביטחוני עלול להשפיע על ענף התיירות בכללותו (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ) ובכך להשפיע על היקף הביקושים למלונות החברה ובהתאם, על תוצאותיה העסקיות של הפעילות המלונאית של החברה, בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף ההשפעה.

ב.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 260 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 410 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, ירידה של כ- 150 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

מזומנים מפעילות שוטפת

עיקר השינויים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובעים מרכישות והשקעות במלאי קרקעות על סך של כ- 968 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מזכייה במכרז קרמניצקי (פרויקט people), ומרווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון, נטו), נטו ממס על סך כ- 96 מיליון ש"ח. מנגד, מעלייה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה בסך של כ- 178 מיליון ש"ח, מירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין מכירות בסך כ- 177 מיליון ש"ח ומפחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח. סך המזומנים ששימשו את החברה לפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ- 607 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות השקעה

התזרים נבע בעיקר משינוי במזומנים ובפיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 518 מיליון ש"ח, מנגד רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה נטו בסך של כ- 202 מיליון ש"ח, מכניסה לאיחוד של פעילות בראון בסך של כ- 56 מיליון ש"ח ומרכישות והשקעות ברכוש קבוע בסך כ- 36 מיליון ש"ח.

סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות ההשקעה הסתכם לסך של כ- 182 מיליון ש"ח.

מזומנים מפעילות מימון

התזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 623 מיליון ש"ח, מהרחבת אג"ח סדרה ח' בסך של כ- 363 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות, נטו בסך של כ- 124 מיליון ש"ח. מנגד, לפירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 629 מיליון ש"ח, לפירעון אגרות חוב בסך של כ- 251 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. סך המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון הסתכם לסך של כ- 273 מיליון ש"ח.

ב.5. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של התאגיד:

1. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
2. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה ראה סעיף ד' להלן.
3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט שדה דב, תל-אביב, מידטאון תל אביב, מידטאון ירושלים וורטיקל סיטי "מתחם הבורסה".
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- 3.4 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- 61 מיליון ש"ח.
7. הנפקה של מניות בסך כולל של כ- 124 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 4' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.
8. הרחבה של אג"ח סדרה ח' בסך כולל של כ- 367 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 4' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה⁴ בנוסף לאגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח') של החברה שתנאיהן מפורטים בסעיף ד' להלן :

הלוואה	התאגיד הלווה (מועד העמדת הלוואה)	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)	התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינוי שליטה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2025
1.	בנק מקומי	החברה וחברות בנות המוחזקות בשיעור של בין 60%-100%	2,422,322	(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 שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה על 32%.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.09.25 הוא כ-21.1% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.25 הוא כ-61.3% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.25 עומד על כ-2,622 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-26.5% - תקין. (ה) לא חל שינוי כאמור.
2.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 55.9% המחזיקה בפרויקט ורטיקל סיטי ⁵	964,304	(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 הלוואה, ללא הסכמת הבנק מראש.	(א) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן המאוחד ליום 30.09.25 הוא כ-21.1% - תקין. (ב) יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן סולו ליום 30.09.25 הוא כ-61.3% - תקין. (ג) סכום ההון העצמי במאזן המאוחד ליום 30.09.25 עומד על כ-2,622 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-26.5% - תקין. (ה) חל שינוי עם כניסת כלל ביטוח לפרויקט ורטיקל סיטי, בהסכמת הבנק.
3.	בנק מקומי	חברה מוחזקת בשיעור של 73% המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים	852,975	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.

⁴ הסכמי הלוואה מהותיים לעניין זה הינם הסכמי הלוואה והסכמי הלוואה מהותיים כהגדרת המונח בעמדה משפטית 104-15 : אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך כמפורט בסעיף 15.2 לדוח ברע 2024.

⁵ ביום 13 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הגדלת מסגרת הלוואה. להרחבה ראה ביאור 5' 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' לתקנות הדוחות.

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים המתמשך מפעילות שוטפת

מדידת כספי נפרד (סולו) ליום 30.09.2025 (במיליון ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.09.2025 (במיליון ש"ח)	הון חוזר	הון חוזר
127	(498)	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת
31	(85)		
כן	כן		

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

סך הכל (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 (מיליוני ש"ח)	
2,356	(1,859)	4,215	נכסים שוטפים
2,441	(2,273)	4,714	התחייבויות שוטפות
(85)	414	(498)	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), וגרעון בהון החוזר ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים של החברה.

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, מרכישת פרויקט People בסך של כ-318 מיליון ש"ח ומרכישת קרקע ברובע הצפוני הרצליה בסך של כ-108 מיליון ש"ח (להרחבה ראה ביאור 4' ו-4' לג' לדוחות המאוחדים של החברה, בהתאמה). כמו כן, הון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים נובע ממעבר של הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר מול נכסים משועבדים, החברה צופה כי היא תוכל למחזר את ההלוואות לזמן ארוך ו/או להיכנס לליווי בפרויקטים יזמיים.

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים המתמשך השלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח סולו ואין בגרעון החוזר ובגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים 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-362 מיליוני ש"ח, לחברה הון חוזר חיובי והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בדוח הכספי סולו ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה. ההנחות העיקריות של תזרים המזומנים מפורטות להלן:

- החברה נכנסה לליווי בפרויקט מידטאון ירושלים.
- לאחר תאריך הדוח החברה חתמה על מסגרת אשראי בפרויקט ורטיקל סיטי ועל הסדר שוברים. כמו כן, 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.
- 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" במהלך רבעון ראשון 2026.
- חידוש אשראיים בנקאיים קיימים המגיעים לפירעון בשיעורי מימון מקובלים לנכסים המשועבדים:
 - א. נכס מניב – מימון ב-LTV של כ-70%.
 - ב. נכסי מקרקעין – מימון ב-LTV של עד 50%.
- יתרת קרן אג"ח (נטו) של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 תגדל בסכום של כ-100 מיליון ש"ח בשנתיים הקרובות.

- מכירת קרקעות (רמת השרון/ הרצליה רובע צפוני) ו/או הכנסת שותפים ו/או הקצאה בחברות מוחזקות בהיקף ממוצע של כ- 160 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 (ועם כלביא) כאמור בדוח זה לעיל ועליית הריבית והאינפלציה.

ב.7. דיון בגורמי סיכון

נכון למועד פרסום הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.5%, וזאת בהמשך לעלייה של כ-3.2% בשנת 2024 ולעליה 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%, בנובמבר 2025 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25%, כך שריבית הפריים נכון למועד פרסום הדוח עומדת על 5.75%. בהתאם להודעת בנק ישראל, הורדת הריבית מתבססת על ההתפתחויות הגאופוליטיות שהובילו לכך שהפעילות הכלכלית במשק התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי. בנוסף צוין כי האינפלציה השנתית התמתנה, ונכנסה לתוך תחום היעד. המשך המגמה של הורדת הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. עוד צוין בנק ישראל כי החזאים צופים שבסוף השנה תחול עליה מסוימת באינפלציה, ולאחר מכן היא תרד ותתייצב בסביבת מרכז היעד. הציפיות לאינפלציה לשנה קדימה מהמקורות השונים ירדו ונמצאות בקרבת מרכז תחום היעד. הציפיות לשנה השנייה ואילך מוסיפות לשהות גם הן בקרבת מרכז היעד. במידה ותחול הסלמה במצב הבטחוני למשך זמן ממושך הדבר יתבטא בצמיחה נמוכה יותר, בתוואי אינפלציה ובריבית גבוהים יותר, בהתרחבות הגירעון בתקציב המדינה והעמקה בסיכונים הכלכליים.

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 30 בספטמבר 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. נכון ליום 24 בנובמבר 2025 חלה כאמור ירידה של 0.25% בריבית בנק ישראל. ככל ויהיה שינוי מגמה שיביא לעליית הריבית, שינוי כאמור עלול לגרום להשפעות השליליות הבאות: (א) להביא לגידול בעלויות המימון ולירידה ברווחיות החברה (ככל שמחירי המכירה לא יעלו מנגד); (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך 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-4.3% בשנת 2025, כ-2.9% במהלך שנת 2024 וכ-2.0% בשנת 2023) השפעה על עלויות הקמת הפרויקטים. במהלך 2025 חלה עלייה חדה במדד תשומות הבניה בשל תיקון בשיטות המדידה של הלמ"ס, וכן נמסרה הודעה כי צפויה עלייה משמעותית נוספת עד סוף 2025, בשל שינויים כאמור, אך נכון למועד פרסום השינוי כאמור לא קיבל ביטוי במדדים שפורסמו. 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 ממנות נכסים מניבים שהכנסות שכן הדירה מהם צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגינן.

שוק הדיור⁶

על אף שבשנעו 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 אוגוסט עד ספטמבר 2025 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יולי עד אוגוסט 2025 נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב- 0.3% ועלו בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בכ-0.5%.

באזור המרכז וספציפית בתל-אביב שינויי המחירים בחודשים אוגוסט עד ספטמבר 2025 בהשוואה ליולי עד אוגוסט 2025 היו (-0.9%) ו- (-0.1%) בהתאמה. באותם תקופות מחירי הדירות החדשות ירדו ב- 0.8%, ובניכוי עסקאות בתמיכה ממשלתית ירדו המחירים ב-0.3%.

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.

ב.8. מודלי שיווק

בהמשך לאמור בסעיף 8 לפרק א' לדוח התקופתי, כחלק ממכירות "פריסייל" שביצעה החברה בפרויקט מידטאון ירושלים, החברה הציעה לרוכשים בשוק החופשי פריסת תשלומים של 7% בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה, 13% עם קבלת פנקס שוברים לפי חוק מכר, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה בהצמדה למדד תשומות הבנייה על פי חוק ("תנאי תשלום מיטביים").

היקף המכירות של החברה בפרויקט מידטאון ירושלים בתנאי תשלום מיטביים בשנת 2023, היה בשיעור של כ-83% מסך המכירות לאותה שנה ובהיקף כולל של כ-349 מיליון ש"ח בגין חוזים אלה, בשנת 2024 כ-30% בהיקף כולל של כ-93 מיליון ש"ח ובתקופה של תשעה חודשים לשנת 2025 כ-4% בהיקף כולל של כ-4 מיליון ש"ח. מתוך סך החוזים שנחתמו בתנאי תשלום מיטביים שולם נכון למועד הדוח סך של כ-64 מיליון ש"ח.

בגין עסקאות בהן החברה העניקה הטבות מימון בדרך של תנאי תשלום מיטביים כמתואר לעיל, החברה חישבה השפעה של רכיב מימון משמעותי בסך של כ-44 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-1.2 מיליון ש"ח בתשעה חודשים לשנת 2025.

היקף המכירות של החברה בפרויקט שדה דב בתנאי תשלום מיטביים בשנת 2023, היה בשיעור של כ-24% מסך המכירות לאותה שנה ובהיקף כולל של כ-165 מיליון ש"ח בגין חוזים אלה, בשנת 2024 כ-17% בהיקף כולל של כ-147 מיליון ש"ח ובתקופה של תשעה חודשים לשנת 2025 כ-6% בהיקף כולל של כ-34 מיליון ש"ח. מתוך סך החוזים שנחתמו בתנאי תשלום מיטביים שולם נכון למועד הדוח סך של כ-57 מיליון ש"ח.

בגין עסקאות בהן החברה העניקה הטבות מימון בדרך של תנאי תשלום מיטביים כמתואר לעיל, החברה חישבה השפעה של רכיב מימון משמעותי בסך של כ-38 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-1.8 מיליון ש"ח בתשעה חודשים לשנת 2025.

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

⁶ הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: "שינוי במחירי שוק הדירות" שפורסם ביום 14 בנובמבר 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 מיטיבה 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% מהתמורה 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 רוכשי 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 בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2025.

היקף המכירות של ICR במודלי שיווק בשנת 2023, בשנת 2024 ובשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2025 היו בשיעור של כ-80%, כ-55% וכ-64%, בהתאמה מסה"כ המכירות.

בשנת 2024 ובשלושת הרבעונים הראשונים 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-5.7 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-5 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים 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

1. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

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

2. שימוש באומדנים קריטיים

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

3. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות (נתונים באלפי ש"ח)

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח)	שווי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי ומאפייניו	האם השווי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
ורטיקל סיטי	30/09/2025	55.9%	1,018,198 (לא כולל השקעות בסך כ-139,008 אלפי ש"ח במהלך תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025)	1,169,760	דני טרשנסקי שמאי מקרקעין משנת 1992, איציק רפאל שמאי מקרקעין משנת 2023 ורועי אלוך שמאי מקרקעין משנת 2016	לא	כן	גישת ההשוואה	תעסוקה 8,000 ש"ח למ"ר ובגין תוספת זכויות לתעסוקה 6,250 ש"ח למ"ר. מסחר 20,000 ש"ח למ"ר לקומות קרקע ו-14,000 ש"ח למ"ר לקומות העליונות. דיור להשכרה (שוק חופשי) 10,650 למ"ר, דיור להשכרה (מפוקח) 8,520 ש"ח למ"ר, מעונות סטודנטים (שוק חופשי) 9,800 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח) 7,200 ש"ח למ"ר לשווי התווסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה.

ד.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 30.09.2025:

אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	
יוני 2024 דצמבר 2024 מאי 2025 ספטמבר 2025	ינואר 2021 אפריל 2021 אוגוסט 2021 ינואר 2022	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) 147,214,000 ש"ח ע.ג. (ספטמבר 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
876,176,000 ש"ח	586,892,600 ש"ח (סך של כ-44,576,937 ש"ח המוחזקים על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה)	שווי נקוב ליום 30.09.2025
15,348,684 ש"ח	5,840,257 ש"ח	סכום הריבית שנצברה
887,328,739 ש"ח	584,643,311 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 42,569,783 ש"ח המוחזקים על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה)	יתרה בדוחות הכספיים ליום 30.09.2025
929,535,118 ש"ח	584,134,204 ש"ח	שווי בבורסה ליום 30.09.2025
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.95%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%	סוג ושיעור הריבית
אין	אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.09.2025
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 שולם 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, דירוג ilA-	מעלות S&P, דירוג ilA-	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 בספטמבר 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.

סדרה	התאגיד הלווה (מועד העמדת ההלוואה)	סכום קרן המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסית ותוצאותיו נכון ליום 30.09.2025 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של החברה
אגרות חוב (סדרה ז')	החברה (ינואר 2021)	586,893	586,893 (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 ז'), 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- 2,622 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 4,276 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 61.3%.
אגרות חוב (סדרה ח')	החברה (יוני 2024)	876,176	876,176	- 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- 2,622 מיליון ש"ח. מאזן סולו כהגדרתו לעיל כ- 4,276 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 61.3%. ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו לעיל: כ- 3,584 מיליון ש"ח. מאזן מאוחד כהגדרתו לעיל: כ- 11,458 מיליון ש"ח. לפיכך היחס הינו כ- 31.3%.

<u>סדרה</u>	<u>התאגיד הלווה</u> <u>(מועד העמדת</u> <u>ההלוואה)</u>	<u>סכום קרן המקורי</u> <u>(אלפי ש"ח)</u>	<u>יתרת קרן ליום</u> <u>30.09.2025 (אלפי</u> <u>ש"ח)</u>	<u>התחייבויות פיננסיות</u>	<u>אופן חישוב אמות מידה</u> <u>פיננסית ותוצאותיו נכון ליום</u> <u>30.09.2025 בהתאם לדוחות</u> <u>הכספיים הסקורים של החברה</u>
				"מאזן מאוחד", משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול מזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, פקדונות והשקעות המסווגים כנכסים שוטפים שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים ושאינם מוגבלים בשימוש, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.	

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, וביום 9 בספטמבר 2025 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת הרחבת סדרה ח'.

תאריך החתימה על הדוח:

26 בנובמבר 2025

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

נספח א'

בהתאם לנדרש על פי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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	רבעון 3	
נתונים כספיים במטבע הפעילות					
עלויות שהושקעו					
169,700	171,728	171,728	172,900	179,092	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
44,100	44,100	44,100	44,100	44,213	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר
---	---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
(207,500)	(207,800)	(208,000)	(208,124)	(208,124)	גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד
---	---	---	---	---	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
6,000	8,205	7,828	8,876	15,664	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	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	רבעון 3	
נתונים כספיים באלפי ש"ח					
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:					
---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	
37 (*)	42	8	---	3	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):					
---	---	---	---	---	
600	679	730	---	735	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:					
587	584	584	584	584	
182	182	182	182	182	
37	79	87	85	88	
שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):					
1,005,257	972,905	972,905	972,905	972,905	
446,400	474,910	480,751	480,487	480,487	
98%	97%	97%	97%	97%	
34%	37%	38%	38%	38%	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:					
13	16	16	16	16	

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 (#)*

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	רבעון 3	
נתונים כספיים באלפי ש"ח					
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:					
737	695	687	689	686	
6,283	8,206	8,014	9,217	15,664	יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) * (#) 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	מגורים : -- משרדים : שלב ב' --	מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח
מגורים : -- משרדים : 600	מגורים : -- : משרדים : 730	מגורים : -- משרדים : --	מגורים : -- משרדים : 735	מגורים : -- משרדים : --	מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)

* היחידות האמורות הן בהתאם לתוכנית אשר אושרה כמפורט בסעיף 6.3.3.2 לדוח ברנע 2024.
 ** להרחבה בדבר כניסתה לתוקף של התכנית, ראה ביאור 15' 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	רבעון 3	
1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262	1,262,262	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
81,015	92,882	95,379	97,905	117,165	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	20,297	45,792	60,214	64,192	עלויות מצטברות בגין בניה
130,960	183,846	202,208	216,534	229,608	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
---	---	---	---	---	עלויות מצטברות אחרות
1,474,237	1,559,287	1,605,641	1,636,915	1,637,227	סה"כ עלות מצטברת
---	---	---	---	79,858	עלויות שנגרעו לרווח והפסד
1,474,237	² 1,559,287	² 1,605,641	² 1,636,915	² 1,593,368	סה"כ עלות מצטברת בספרים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
57,384	64,137	64,137	64,137	66,457	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
820,945	804,548	779,053	764,631	800,653	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	81,505	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
1,067,601	995,402	941,741	921,796	948,615	סה"כ עלות שנותרה להשלמה

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			פרויקט שדה דב (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
0%	12%	13.7%	15.1%	6.5%	שיעור השלמה [כספין] לא כולל קרקע

¹ סווג מחדש

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

³ החל ממועד קבלת היתר בניה החברה מהוות 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	רבעון 3	
121 ¹	99 ²	10	10	26	יחידות דיור (#)
11,785	12,028	1,130	1,218	2,532	יחידות דיור (מ"ר)
77,703	83,237	79,383	90,565	82,480	יחידות דיור
121 ¹	220 ²	228	234	260	יחידות דיור (#)
11,785	23,813	24,753	25,060	27,592	יחידות דיור (מ"ר)
77,703	80,493	80,504	80,955	81,136	יחידות דיור
3,827,581	3,919,812	3,919,812	3,919,812	3,919,812	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
915,696	1,916,782	1,992,716	2,028,695	2,238,655	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
26%	48%	49.6%	51%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ³
338	239	231	225	199	יחידות דיור (#) ³
34,330	22,302	21,362	21,056	18,524	יחידות דיור (מ"ר)
1,610	1,610	1,610	1,610	1,610	שטחי מסחר (מ"ר)
---	844,614	842,962	802,410	725,429	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.9.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	8	2	18	7	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)
---	79,620	77,706	83,000	83,700	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)

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 המסווגת 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	רבעון 3	
306,650	306,650	*310,370	311,518	311,518	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
25,606	40,975	251,497	249,506	249,506	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
*11,839	*16,659	*23,904	29,617	41,776	עלויות מצטברות בגין בניה
33,275	59,330	*64,467	58,888	58,888	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
*22,891	*42,499	*42,355	56,404	57,958	עלויות מצטברות אחרות
400,261	466,112	*692,593	705,933	719,646	סה"כ עלות מצטברת
-	-	8,300	11,030	19,438	עלויות שנגרעו לרווח והפסד
400,261	466,112	684,293	694,903	700,208	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
193,770	166,329	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
731,086	880,843	916,382	1,063,215	1,051,055	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	78,924	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
1,100,369	1,238,072	988,645	1,143,692	1,129,979	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
* 0.9%	1.4%	2.4%	2.4%	3.6%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע

* סווג מחדש

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	רבעון 3		
¹ 125	² 88	7	6	13	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)
6,768	5,290	520	432	1,166	יחידות דיור (מ"ר)	
64,808	71,823	72,952	76,037	86,965	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
¹ 125	² 212	218	223	236	יחידות דיור (#)	
6,768	12,008	12,474	12,851	14,004	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
64,808	68,080	68,279	68,537	70,096	יחידות דיור	
2,777,543	3,078,421	3,078,421	3,078,421	3,078,421	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	שיעור השיווק של הפרויקט
438,619	817,517	851,725	880,738	981,602	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ	
18%	31%	31%	32%	34%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ³	
569	483	477	472	459	יחידות דיור (#) ³	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
36,167	30,927	31,033	30,656	29,503	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	324,238	471,687	479,425	475,277	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.9.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	6	3	10	11	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)	
---	73,855	73,195	76,732	73,158	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)	

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%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
297,340*	297,340	297,340	297,340	297,340	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אמצעים זמינים
22,243	22,275	22,280	22,263	22,263	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
9,734	13,284	14,718	15,958	19,552	עלויות מצטברות בגין בניה	
40,241	57,557	62,099	66,541	71,187	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
--	--	--	--	---	עלויות מצטברות אחרות	
369,558	390,456	396,437	402,102	410,342	סה"כ עלות מצטברת	
369,558	390,456	396,437	402,102	410,342	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
ל.ר	---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	אמצעים זמינים
ל.ר	14,184	14,179	10,861	10,862	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר	240,062	238,628	227,147	223,552	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר	46,410	38,334	35,111	30,450	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)**	
ל.ר	13,163	13,163	24,249	24,249	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו	
ל.ר	313,820	304,304	297,368	289,113	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
ל.ר	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [כספין] לא כולל קרקע	

*סווג מחדש.

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

ב. להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט

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	רבעון 3	
--	1	2	1	יחידות דיור (#)
--	208	195	208	יחידות דיור (מ"ר)
--	153,846	126,478	144,578	יחידות דיור
--	1	3	4	יחידות דיור (#)
--	208	403	610	יחידות דיור (מ"ר)
--	153,846	140,621	141,967	יחידות דיור
--	1,018,068	1,102,907	1,102,907	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
--	32,000	56,600	86,600	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
--	1%	3%	4%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
--	101	99	98	יחידות דיור (#)
--	9,375	9,181	8,973	יחידות דיור (מ"ר)
--	166	166	166	שטחי מסחר (מ"ר)
--	392,551	390,275	398,273	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.6.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
--	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	רבעון 3	
1,151,246	1,147,633	1,147,633	1,147,633	1,147,633	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
22,257	33,751	33,811	33,815	33,815	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
21,240	124,804	174,678	212,563	255,329	עלויות מצטברות בגין בניה
109,253	141,990	147,197	150,009	153,772	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
15,698	19,638	21,078	*21,830	22,287	עלויות מצטברות אחרות
1,319,694	1,467,817	1,524,396	1,565,850	1,612,836	סה"כ עלות מצטברת
35,653	276,399	385,628	495,930	588,609	עלויות שנגרעו לרווח והפסד
1,284,041	1,191,418	1,138,768	1,105,823	1,023,837	סה"כ עלות מצטברת בספרים
294	--	--	--	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
16,641	5,295	5,955	5,951	5,978	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
639,358	551,182	518,925	498,096	462,019	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)

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	רבעון 3	
					עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)*
48,036	**30,136	**24,929	22,116	17,828	
79,428	73,687	72,796	*72,022	71,576	עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו
783,757	660,300	622,605	598,185	557,401	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
17.7%	33.4%	38.6%	*41.1%	45.5%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)

* סווג מחדש.

** בוצע מיון בין הרווח הגולמי לרווח לפני מס בפרויקט אשר לא משפיע על רווחיות הפרויקט בכללותו.

*** לא כולל עלויות בגין שטחי המסחר.

**** החל ממועד קבלת היתר הבניה החברה מהווונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

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	רבעון 3	
16	23	5	---	---	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,816	2,156	481	---	---	יחידות דיור (#)
47,124	58,644	54,770	---	---	יחידות דיור (מ"ר)
**371	383	388	386	386	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)
36,254	37,119	37,518	37,274	37,274	יחידות דיור (#)
45,260	51,917	51,936	51,895	51,895	יחידות דיור (מ"ר)
**2,963,915	2,919,631	3,049,575	3,086,180	3,087,094	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
1,656,430	1,927,111	1,948,545	1,938,545	1,944,308	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
66%	70%	71%	70%	70%	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ
177	165	160	162	162	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
18,402	17,140	16,741	16,985	16,985	יחידות דיור (#)
---	---	---	---	---	יחידות דיור (מ"ר)
*426,252	*441,952	445,079	*462,897	476,787	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
					שטחי מסחר (מ"ר)
					סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 30.9.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי

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	רבעון 3	
---	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)

* סווג מחדש.

** כולל חוזה אחד משנת 2021 שבוטל במהלך התקופה.

*** הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

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 לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט הרלוונטי), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים שטרם התקבל בגינם היתר (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים 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 בספטמבר, 2025**

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 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

5-7

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

8-12

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

13-15

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

16-38

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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-17.67% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-38.33% וכ-36.18% בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-322,898 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-52,040 אלפי ש"ח ושל כ-40,242 אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 26 בנובמבר 2025

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
410,276	207,763	259,557
566,068	-	46,582
129,192	107,159	102,261
19,280	32,048	87,529
126,481	273,804	114,549
5,920	10,096	5,416
41,233	52,933	94,947
320,758	703,972	447,023
2,625,023	2,169,012	3,037,069
47,780	-	20,386
4,292,011	3,556,787	4,215,319
1,305,859	1,318,696	1,420,081
1,145,810	1,129,299	1,492,396
2,893,000	2,827,055	3,147,484
13,486	16,237	11,844
807,495	635,512	839,206
1,382	1,113	-
5,266	5,266	6,392
425,912	414,449	1,092,206
7,066	8,428	8,813
31,771	46,098	31,168
(*)14,090	(*)13,151	14,035
(*)13,152	(*)13,624	142,564
6,664,289	6,428,928	8,206,189
10,956,300	9,985,715	12,421,508

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
נכסי מיסים נדחים
השקעות ונכסים אחרים
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,866,946	2,782,422	3,374,007
269,101	268,899	294,123
21,060	19,716	48,438
36,345	41,790	85,831
163,244	128,989	296,374
17,515	11,951	12,273
4,360	4,415	2,321
421,240	74,832	599,504
2,502	3,411	814
3,802,313	3,336,425	4,713,685
2,001,362	1,958,817	1,716,813
10,175	25,802	10,116
1,055,667	747,502	1,135,279
442,578	429,632	1,097,436
169,335	164,695	143,586
855	2,565	143
11,627	9,713	20,152
3,691,599	3,338,726	4,123,525
3,226	3,226	3,309
1,110,527	1,110,527	1,234,875
30,491	30,491	30,491
1,334,498	1,322,605	1,346,340
(71,544)	(73,164)	(74,556)
94,385	-	97,000
(15,588)	(17,081)	(15,588)
2,485,995	2,376,604	2,621,871
976,393	933,960	962,427
3,462,388	3,310,564	3,584,298
10,956,300	9,985,715	12,421,508

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 בנובמבר 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

ברק רוזן
מנכ"ל ודירקטור

ניר בודגה בר
סמנכ"ל כספים

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

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	
80,215	20,362	22,301	59,215	64,766
11,679	1,074	26,864	6,192	111,174
61,115	17,859	121,625	59,332	156,616
25,344	6,369	6,335	19,055	18,415
1,645	-	-	-	4,511
291,017	85,563	145,655	229,523	303,243
25,714	10,578	2,949	18,014	8,755
4,886	1,334	1,198	3,123	2,753
66,371	845	14,882	32,012	38,412
200,760	(*)176,948	58,326	(*)231,274	79,116
5,490	-	2,456	706	3,274
774,236	320,932	402,591	658,446	791,035
42,961	12,490	10,830	31,003	32,646
7,848	3,623	11,252	6,118	52,838
45,335	13,433	99,136	42,812	125,141
257,682	76,783	124,336	190,297	292,751
38,963	23,449	11,524	37,776	32,389
4,886	1,334	1,198	3,123	2,753
59,821	12,953	16,932	45,272	42,975
38,661	9,984	16,715	28,165	50,918
17,827	(*)4,506	7,313	(*)11,679	20,651
-	395	-	395	-
513,984	158,950	299,236	396,640	653,062
260,252	161,982	103,355	261,806	137,973
36,911	36,334	(9,307)	13,620	(27,999)
54,114	5,974	25,792	25,363	54,017
(133,280)	(29,103)	(61,487)	(86,773)	(145,293)
217,997	175,187	58,353	214,016	18,698
13,681	(2,954)	9,884	2,203	18,651
231,678	172,233	68,237	216,219	37,349

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 ותיווך
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 בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

(*) סווג מחדש. ראה ביאור 2ה'.

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
3,226	1,110,527	30,491	94,385	(15,588)	(71,544)	1,334,498	2,485,995	976,393	3,462,389
-	-	-	-	-	-	36,842	36,842	507	37,349
-	-	-	-	-	(3,012)	-	(3,012)	633	(2,379)
-	-	-	2,615	-	-	-	2,615	1,203	3,818
-	-	-	2,615	-	(3,012)	36,842	36,445	2,343	38,788
-	-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	7,717	7,717
83	124,348	-	-	-	-	-	124,431	-	124,431
-	-	-	-	-	-	-	-	(11,257)	(11,257)
-	-	-	-	-	-	-	-	(12,770)	(12,770)
3,309	1,234,875	30,491	97,000	(15,588)	(74,556)	1,346,340	2,621,871	962,427	3,584,298

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

רווח לתקופה

קרן הון בגין הפרשי תרגום

רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הנפקת מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
-	-	-	-	-	194,480	194,480	21,739	216,219
-	-	-	-	(6,372)	-	(6,372)	(766)	(7,138)
-	-	-	-	(6,372)	194,480	188,108	20,973	209,081
-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
-	-	-	-	-	-	-	91,972	91,972
-	-	-	(15,654)	-	-	(15,654)	(283)	(15,937)
-	-	-	-	-	-	-	(5,310)	(5,310)
3,226	1,110,527	30,491	(17,081)	(73,164)	1,322,605	2,376,604	933,960	3,310,564

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לתקופה

קרן הון בגין הפרשי תרגום

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 בספטמבר 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 בספטמבר 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	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	97,390	(15,588)	(73,838)	2,555,207	964,411	3,519,618	יתרה ליום 1 ביולי, 2025
-	-	-	-	-	-	67,772	465	68,237	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	(718)	(718)	(19)	(737)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
-	-	-	(390)	-	-	(390)	(179)	(569)	הפסד מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
-	-	-	(390)	-	(718)	66,664	267	66,931	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	2,180	2,180	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(3,296)	(3,296)	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(1,135)	(1,135)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
3,309	1,234,875	30,491	97,000	(15,588)	(74,556)	2,621,871	962,427	3,584,298	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 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	(12,699)	(65,807)	1,151,735	2,217,472	921,601	3,139,073
-	-	-	-	-	170,870	170,870	1,363	172,233
-	-	-	-	(7,357)	-	(7,357)	(581)	(7,938)
-	-	-	-	(7,357)	170,870	163,513	782	164,295
-	-	-	-	-	-	-	11,972	11,972
-	-	-	(4,383)	-	-	(4,383)	(283)	(4,666)
-	-	-	-	-	-	-	(114)	(114)
3,226	1,110,527	30,491	(17,081)	(73,164)	1,322,605	2,376,604	933,960	3,310,564

יתרה ליום 1 ביולי 2024

רווח לתקופה

קרן הון בגין הפרשי תרגום

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 בספטמבר 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

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	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)	2,229,150	826,608	3,055,758
-	-	-	-	-	-	206,373	25,305	231,678
-	-	-	-	-	(4,752)	(4,752)	(1,320)	(6,072)
-	-	-	94,385	-	-	94,385	41,154	135,539
-	-	-	94,385	-	(4,752)	206,373	65,139	361,145
-	-	-	-	-	-	(25,000)	-	(25,000)
-	-	-	-	(14,161)	-	(14,161)	(1,722)	(15,883)
-	-	-	-	-	-	-	92,254	92,254
-	-	-	-	-	-	-	(5,886)	(5,886)
3,226	1,110,527	30,491	94,385	(15,588)	(71,544)	2,485,995	976,393	3,462,388

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(88,419)	(306,142)	(272,836)	(401,696)	(607,431)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (נספח א')
----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(66,787)	(1,743)	(1,836)	(55,343)	(32,375)	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
73,494	2,357	14,546	24,287	23,791	החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(402,200)	(343,903)	(31,308)	(412,636)	(202,046)	רכישת והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו
-	-	-	-	(55,700)	צירוף עסקים - ראה נספח ג'
(22,730)	-	(9,606)	(22,881)	(13,815)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
2,608	44	(2,324)	1,350	(1,068)	(רכישת) מכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(59,964)	(19,758)	(654)	(38,077)	(36,067)	רכישת והשקעות רכוש קבוע
-	-	(20,000)	-	(20,000)	השקעה בנכס זכות שימוש
(652)	(185)	-	(185)	686	רכישת נכסים אחרים
(566,196)	(61)	(29,380)	(126)	518,360	שינוי במזומנים ובפיקדונות מוגבלים בשימוש
(1,042,427)	(363,249)	(80,562)	(503,611)	181,766	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

533,933	-	154,463	226,517	363,054	הנפקת אגרות חוב
(15,883)	(4,664)	(3,296)	(15,936)	(11,257)	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
222,903	6,207	5,158	126,920	111,484	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(88,464)	-	-	(88,262)	(250,952)	פירעון אגרות חוב ורכישת עצמית
-	-	-	-	124,431	הנפקת מניות, נטו
(5,886)	(112)	(1,135)	(5,310)	(12,770)	חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה
435	-	-	-	-	קבלת הלוואה מאחרים
(25,000)	-	(*)-	(25,000)	(25,000)	דיבידנד ששולם
(672)	(168)	(1,603)	(2,214)	(2,218)	פירעון הלוואות מאחרים
(23,247)	(1,211)	(9,441)	(9,694)	(20,832)	פירעון התחייבות בגין חכירה
92,254	11,972	2,180	91,972	3,652	השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
895,355	628,306	280,712	798,305	622,639	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(244,473)	(53,037)	(43,646)	(183,459)	(629,357)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
1,341,255	587,293	383,392	913,839	272,874	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(522)	(1,029)	(4,055)	(1,158)	2,072	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
209,887	(83,127)	25,939	7,374	(150,719)	(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים
200,389	290,890	233,618	200,389	410,276	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
410,276	207,763	259,557	207,763	259,557	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024		2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
231,678	172,233	68,237	216,219	37,349
רווח נקי לתקופה				
התאמות לסעיפי רווח והפסד:				
(212,998)	(177,138)	(75,494)	(240,262)	(96,342)
(27,408)	(36,334)	(3,358)	(13,620)	(6,023)
(36,911)	22,604	9,307	5,764	27,999
3,089	589	(3,135)	1,931	(7,468)
45,116	26,109	28,703	50,072	38,046
66,496	16,307	26,154	42,030	65,217
537	(298)	326	1,652	471
(15,937)	2,951	(10,935)	5,582	(20,941)
(178,016)	(145,210)	(28,432)	(146,851)	959
12,618	1,478	1,470	8,442	504
379,760	5,639	(14,641)	33,352	178,264
(44,692)	(16,018)	(6,008)	(50,741)	(42,147)
42,801	44,298	(15,911)	30,033	(68,249)
8,042	8,207	19,374	13,487	49,486
110,819	39,892	(*)51,002	51,488	27,273
41,034	13,033	110,737	38,471	177,323
550,382	96,529	146,023	124,532	322,454
604,044	123,552	185,828	193,900	360,762
(692,463)	(429,694)	(458,664)	(595,596)	(968,193)
(88,419)	(306,142)	(272,836)	(401,696)	(607,431)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)				
רכישות והשקעות במלאי קרקעות				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת				

(*) סווג מחדש

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)
277,509	63,804	68,489	194,861	205,713
39,135	549	10,302	3,539	28,899
6,228	419	297	2,958	2,719
21,927	-	1,576	19,828	1,943

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי 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 בספטמבר 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- 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 תשומות הבניה ידוע נקודות	מדד מחירים לצרכן ידוע (נקודות)	שער החליפין היציג של			
		הדולר	היורו	הרובל	
		(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 רובל)	
139.3	111.9	3.306	3.8807	0.04	תאריך הדוחות הכספיים:
132.5	108.6	3.710	4.1524	0.04	ליום 30 בספטמבר 2025
133.6	108.4	3.647	3.7964	0.03	ליום 30 בספטמבר 2024
%	%	%	%	%	ליום 31 בדצמבר 2024
					שיעורי השינוי:
					לתקופה של תשעה
					חודשים שהסתיימה:
0.04	0.03	(0.09)	0.02	0.33	ביום 30 בספטמבר 2025
2.08	3.043	2.29	3.51	(6.97)	ביום 30 בספטמבר 2024
					לתקופה של שלושה
					חודשים שהסתיימה:
0.01	0.01	(0.02)	(0.02)	(0.05)	ביום 30 בספטמבר 2025
0.99	1.31	(1.30)	3.29	(6.98)	ביום 30 בספטמבר 2024
					לשנה שהסתיימה:
2.93	3.24	0.55	(5.36)	(25)	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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
19,632	19,923	-
770,895	778,521	547,914
534,241	230,807	902,677
<u>1,324,768</u>	<u>1,029,251</u>	<u>1,450,591</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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
19,587	19,672	-
770,895	753,664	584,134
534,242	235,098	929,535
<u>1,324,724</u>	<u>1,008,434</u>	<u>1,513,669</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 בספטמבר 2025, החברה שילמה מקדמה בסך של כ-18 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 חברת הבת סך של כ-36 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

ג. הקצאת מניות פרטית למשקיעים:

בהמשך לאמור בביאור 16' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 27 בינואר 2025, הושלמה הקצאה פרטית 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"), 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.

ד. פרויקט "מידטאון ירושלים":

בהמשך לאמור בביאור 15'ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 25 בפברואר 2025, התקבל היתר בנייה מלא למגדלי המגורים בפרויקט "מידטאון ירושלים". כמו כן, ביום זה נחתם הסכם מול תדיר בנייה 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 בספטמבר 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 ודירור להשכרה.

בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה, החברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך תקופת הדוח. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 נרשמה הכנסה בסך של כ-25 מיליון ש"ח בגין זכויות המגורים וכ-3 מיליון ש"ח בגין זכויות המשרדים.

ה. מידטאון ירושלים- הלוואה בנקאית:

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

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

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

ה. מידטאון ירושלים- הלואה בנקאית (המשך):

ביום 30 ביולי 2025, 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 שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם המלווים. בנוסף, החברה העמידה ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת החזר מסגרת האשראי.

ו. הלואה 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 פירעונה הסופי נקבע ליום 23 בנובמבר 2026 (חלף 30 בינואר 2025). תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.

יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה כ-122 מיליון ש"ח.

ז. הלואה 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, נחתם הסכם להארכת מועד הפירעון עד ליום 1 בינואר 2026.

יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה כ-146 מיליון ש"ח.

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 וחברת המלונאות 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 ותתפעל את המלון תמורת דמי ניהול בשיעור של 50% מההכנסות.

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

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

ט. פרויקט HQ, 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 בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות של שותף נוסף בעסקה המשותפת (כ-23%) בתמורה לסך של כ-82 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. פרויקט "People" (מתחם קרימיניצקי):

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 קרמיניצקי בתל אביב-יפו, בשטח של כ-13.5 דונם עליה 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, נחתם הסכם השיתוף. בהתאם להסכם השיתוף, החל ממועד החתימה על הסכם השיתוף השותפים יפעלו במשותף בכל הכרוך והדרוש להשלמת רכישת המקרקעין, תכנון ואישור תוכנית העיצוב האדריכלית, תכנון והקמה במשותף של שטחי תת הקרקע, ביצוע במשותף של המטלות המשותפות והקמתם יחד של השטחים המשותפים. ההתקשרויות עם קבלנים, ספקים ויועצים תהיינה נפרדות ביחס לשטחי התעסוקה וביחס לשטחי המגורים, למעט הסכם הביצוע בקשר עם העבודות בתת הקרקע ולמעט אם סוכם אחרת בין הצדדים.

ביום 2 ביולי 2025, 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 כללה הלוואת גישור בסך כ-58 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ אשר נפרעה במלואה.
- (3) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.05%-0.3%.
- (4) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק.

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 דיפון וחפירה עם סולל בונה, שותפות מוגבלת, בהיקף עבודות בסך של 35 מיליון ש"ח.

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

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

יב. הלואה בנקאית – פרויקט "SHE":

בהמשך לאמור בביאור 12ב(6) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 31 במרץ 2025 החברה מחזרה את יתרת ההלוואה 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. ההלוואה הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2025.

יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה כ-298 מיליון ש"ח.

יג. פרויקט "הרובע הצפוני", הרצליה:

בהמשך לאמור בביאור 15כד' 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 ההלוואה בשיעורים בהתאם להתקדמות המכירות.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, החברה שיווקה כ-8.7 דונם בסכום כולל של כ-86 מיליון ש"ח.

יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה כ-68 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 104ג' ולהוראות חלק ה2 לפקודת מס הכנסה. ביום 20 במרץ 2025, החברה קיבלה אישור מרשויות המס.

טו. פרויקט "רמת השרון החדשה":

בהמשך לאמור בביאור 15ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 24 ביולי 2025, החברה קיבלה לידיה את פרוטוקול ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה ("הוועדה") לפיו הערר שהוגש נדחה. בהתאם לכך פורסמה תכנית רמת השרון החדשה למתן תוקף ברשומות. בתאריך 22 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, הגישה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון עתירה מנהלית לבית משפט כנגד החלטת הוועדה..

טז. השלמת רכישת פעילות מלונות בראון:

בהמשך לאמור בביאור 15א(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, ונכון למועד השלמת העסקה החזיקה 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 החברה 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".

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

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

טז. השלמת רכישת פעילות מלונות בראון (המשך):

עיקרי הסכם המכר:

- (1) ההחלטות בקשר עם פעילות מלונות בראון הנרכשת תתקבלנה פה אחד על ידי החברה וחברת המלונות או לחילופין החלטות מיוחדות תהיינה טעונות הסכמת החברה וחברת המלונות.
- (2) החברה העניקה לחברת המלונות 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.
- (3) 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.
- (4) החברה הכלולה המשותפת כ"קופסא סגורה" ואיסור חלוקה - כל פעילות מלונאית חדשה, תעשה במסגרת חברת המלונות 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.
- (5) ניהול עסקי החברה הכלולה - חברת המלונות (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 המלונות (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה) כגוף שנותן את שירותי הניהול בפועל.
- (6) מינוי דירקטורים בשותף הכללי של השותפות המלונאית וקבלת החלטות בשותף הכללי - ה"ה ברק רוזן, מטעם החברה וראובן אלקס, מטעם חברת המלונות, 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.

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

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

יז. 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, כאשר "גליליון" בתמורה לסך של כ-65 מיליון ש"ח בתוספת חוב פיננסי (ובלבד שאינו עולה על 60 מיליון ש"ח), וכפר גלעדי בכ-50% משווי מלון של כ-155 מיליון ש"ח בניכוי חוב פיננסי. הסכומים כפופים להתאמות הון חוזר.

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. נכון למועד פרסום הדוח טרם נחתמו ההסכמים המחייבים.

יח. חברת המלונאות- הסכם שכירות וניהול מלון בטבריה:

קנדה מלונות 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 הותנתה בקבלת אישור הממונה על התחרות, אשר התקבל ביום 29 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, ובכך התקיים התנאי המתלה וההסכם נכנס לתוקפו.

יט. חברת המלונאות- הסכם ניהול מתחם דירות באילת:

ביום 30 באוגוסט 2025 חתמה ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ עסקה עם קבוצת כראל (להלן: "כראל"), במסגרתה עתידה להצטרף ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ כבעלת מניות וכמנהלת מלונאית בפעילות של ניהול תפעול והשכרת דירות לטווח קצר בפרויקט "42 מעלות" באילת – הכולל תשעה בנייני מגורים ושטחים משותפים כגון בריכה, חדר כושר ושטחים נוספים (להלן: "**חברת הניהול**" ו-"המתחם") ובאופן שלאחר השקעת סכומים (שהינם זניחים לחברה) על ידי קנדה מלונות תוקצינה לקנדה מלונות מניות אשר תהווה 50% מהון המניות הרגילות של חברת הניהול. במסגרת ההסכמות בין הצדדים הוקצתה לכראל מניית בכורה, המקנה לה זכות קדימה לחלוקת רווחים עד לסכום מצטבר של 2.25 מיליון ש"ח.

בנוסף, קנדה מלונות החזקות תמונה למנהלת הפעילות, עם סמכויות ניהוליות מלאות וזכאות לדמי ניהול חודשיים בשיעור של 2% מהמחזור. בהסכמים נקבעו מנגנוני שיפוי רחבים לטובת קנדה מלונות החזקות בגין מצגים וחבויות עבר הכוללים מנגנוני איזון והגנה נוספים, וזכות יציאה לקנדה מלונות החזקות במקרה של ביטול הסכמי ניהול ע"י רוב הדיירים או שינוי רגולטורי מהותי. ההסכם היה כפוף לתנאי מתלה של קבלת אישור רשות התחרות, אשר התקבל ביום 5 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן.

כ. 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.

כא. 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.

ביום 9 בספטמבר 2025, לאחר מכרז שנערך למשקיעים מסווגים הרחיבה החברה את סדרה ח' וגייסה כ-155.7 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 147.214 מיליון אגרות חוב ע"נ סדרה ח', במחיר ליחידה של כ-1,058 ש"ח.

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

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

כב. דירוג:

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

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

ביום 16 ביולי 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עסקת מיזוג, בהתאם לסעיף 103(כ) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], בין ישראל קנדה מלונאות בע"מ ובעלי המניות בה (לרבות החברה אשר החזיקה במועד האמור בחברת המלונות 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 (להלן: "עסקת המיזוג"). בעת אישור עסקת המיזוג החברה תחזיק בכ- 55.7% ממניות חברת די אן איי.

ביום 30 בספטמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, את עסקת המיזוג. להרחבה בדבר השלמת עסקת המיזוג לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 5(ב).

כד. פרויקט "Rainbow", מתחם שדה דב:

בהמשך לאמור בביאור 15' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט.

בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה, החברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך תקופת הדוח. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 נרשמה הכנסה בסך של כ-95 מיליון ש"ח.

כה. מכתב דרישה הליך נגזר:

ביום 7 ביולי 2025, 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"), ניצלו, לטענת בעל המניות, הזדמנות עסקית של החברה כמפורט להלן.

ביום 9 בספטמבר 2025, החברה השיבה למכתב הדרישה, באמצעות מכתב מטעם עורכי דינה, שעיקרו בתמצית יובאו להלן:

עם קבלת המכתב, הוא הועבר לעיון ובחינת ועדת הביקורת של החברה הכוללת רק דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים (להלן: "ועדת הביקורת"), שקיימה מספר ישיבות בעניין, יחד עם יועציה המשפטיים של החברה, וביצעה את הברורים העובדתיים והמשפטיים הנדרשים לה לגבי הנטען במכתב הדרישה.

בסופו של בירור עובדתי ומשפטי, ועדת הביקורת מצאה כי הנטען במכתב הדרישה חסר יסוד, הן ברמה העובדתית והן ברמה המשפטית, כך שלא קיימת הצדקה להגשת תביעה נגד בעלי השליטה ונגד קנדה גלובל, ותביעה שכזו, לו תוגש, צפויה בסבירות גבוהה מאוד להידחות. בנסיבות אלה, הגשת תביעה כמבוקש אינה לטובת החברה, ואף תסב לה נזקים כבדים ומיותרים.

ביום 11 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, הומצאה לחברה בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "הבקשה") לפיה (בין היתר) הסדר תיחום הפעילות הקיים בחברה פקע בשנת 2020, ובעלי השליטה ניצלו שלוש הזדמנויות עסקיות של החברה (כך לטענתו) בתחום הנדל"ן בארה"ב, בהיקף כולל של כ-711 מיליון דולר ארה"ב. לעמדת בעל המניות, לאור מסכת הטיעונים שהציג בבקשה, עומדות לחברה מספר עילות תביעה כנגד בעלי השליטה ואף כלפי קנדה גלובל ו-Flow וכדי להגיע למסקנה סופית בעניין, נדרש לבחון את המסמכים מושא הבקשה. החברה לומדת את הבקשה ואת הטענות שבבסיסה ותגיב לה במועדים על פי דין.

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:

כו. 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.

ביום 2 ביולי 2025, התקשרו השותפות בפרויקט, עליהם נמנית החברה (להלן יחד: "השותפות"), עם בנק מקומי וגוף מוסדי (להלן יחד: "המלווים") בהסכם ליווי להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי ומסגרת ערבויות ובטוחות חוק מכר, מסגרת ערבויות לבעלים לרבות לטובת בנקים שהעמידו משכנתאות לבעלים. בהתאם להסכם הליווי מסגרת אשראי הפיננסי לא תעלה על סך כולל של כ-288 מיליון ש"ח 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 מסוג זה.

לצורך הבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת המלווים שעבודים 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 וההחייבויות כלפי המלווים.

יצוין כי למועד פרסום הדוח, ישנם שני דיירים אשר טרם השלימו את כל הדרוש מהם על פי מסמכי התמ"א וההסכם מול הבנק המלווה (להלן: "הדיירים המפרים"). לאור האמור, החלו השותפות לפעול כנגד הדיירים המפרים באפיקים משפטיים. ביום 11 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבלה החלטת בורר בעניינו של אחד הדיירים המפרים, במסגרתה נקבע מועד לפינוי מדירתו ומסירת החזקה בה ליזם. הדייר הנוסף כבר פונה את דירתו. להערכת החברה, לא צפויה חשיפה מהותית או עיכוב מהותי בפרויקט, בשל כך.

כז. 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.

ביום 14 באוגוסט 2025, חתמה החברה על הגדלת מסגרת ההלוואה על הקרקע ב-155 מיליון ש"ח נוספים ובאותם תנאי ריבית, עד ליום 31 בדצמבר 2025. להרחבה בדבר חתימה על הסכם מימון ועל הסדר שוברים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 5א.

ביום 11 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לשלב א' של הפרויקט. היתר הבנייה הוא לבניית מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר, מתוכם 400 יח"ד לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים ובנייה מרקמית לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

ליום 30 בספטמבר 2025 בחנה חברת הפרויקט, בסיוע שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 30 בספטמבר 2024. לאור שינוי חלקי של השימושים במגדל A, הכירה חברת הפרויקט בעליית ערך בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-7 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):

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

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

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

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ה' 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).

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

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ו' 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. במהלך חודש ספטמבר 2025 קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט "הגפן ב" הרצליה. נכון למועד פרסום הדוח הכספי הפרויקט נמצא בשלבי איכלוס.

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

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ז' 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'.

לב. איי סי אר - "Air", פרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים:

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ח' 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 מלא לפרויקט, ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים וביצוע הפרויקט.

לג. איי סי אר - פרויקט הגבעה הצרפתית בירושלים:

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)ט' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם מכירת מלוא החזקותיה של איי סי אר בקרקע ברח' בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים (להלן: "הקרקע") בתמורה לסך של כ-300 מיליון ש"ח. ביום 11 ביוני 2025, אושרה למתן תוקף התב"ע שקודמה על המקרקעין. ביום 25 בספטמבר 2025 הושלמה העסקה והתקבלה יתרת התמורה כנגד מסירת המקרקעין לרוכש.

לד. איי סי אר - "פסטורל", פרויקט פינוי בינוי ברחוב הנטקה בירושלים:

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)י' 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, הכולל 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 יאוחר מיום 30 בנובמבר 2030.

לה. איי סי אר - פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009 - פרויקט "Ocean 2":

בהמשך לאמור בביאור 8ב(4)י' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש יולי 2025, קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט אושן 2, נתניה. נכון למועד פרסום הדוח הכספי הפרויקט נמצא בשלבי איכלוס.

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

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

לו. איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30):

בהמשך לאמור בביאור 4ב8(ו)1' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש אוגוסט 2025, קיבלה איי סי אר היתר חפירה ודיפון במגרש 29 בפרויקט פארק צפון שלב א'.

לז. איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב ב' מתחמים ד'-ה' (מגרשים 23-26):

בהמשך לאמור בביאור 4ב8(ו)3' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש ספטמבר 2025 התקבל היתר מלא לבניינים במגרשים 24-26 הכוללים 331 יח"ד בפרויקט פארק צפון שלב ב' (Eve).

לח. 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:

ביום 10 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, נכנסה לתוקפה הפסקת האש בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס. הפסקת האש מהווה את השלב הראשון בתוכנית רחבה לסיום המלחמה. יחד עם זאת, למרות הפסקת האש נרשמו הפרות מצד ארגון חמאס. אין ביכולת החברה להעריך את התפתחות מצב הלחימה בארץ.

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. 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.

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.

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 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 השפיעו על תוצאות הפעילות המלונאית 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 PLAY במתחם מידטאון ת"א, שספג כאמור נזק קל ונכון למועד זה חזר לפעילות מלאה (לרבות קליטת מפונים). מלון לייטהאוס שהיה סגור לשיפוצים, נפגע בצורה משמעותית ומרבית החדרים נהרסו אולם טרם ניתן לקבוע את היקף הנזק ואת משך הזמן ו/או העלות שיידרשו על מנת לשקמו. נכון למועד פרסום הדוח, החברה נמצאת בסיום הליכי השיפוי מול מס רכוש באשר לצידוד והתכולה השייכים לה.

יובהר כי הסלמה במצב הביטחוני עלול להשפיע על ענף התיירות בכללותו (הן תיירות פנים והן תיירות חוץ) ובכך להשפיע על היקף הביקושים למלונות החברה ובהתאם, על תוצאותיה העסקיות של הפעילות המלונאית של החברה, בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף ההשפעה.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. עסקה משותפת- חברת ורטיקל סיטי בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 4 כז', ביום 13 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם מימון עם שני בנקים מקומיים ("המלווים"), להעמדת מסגרת אשראי פיננסי בסכום כולל שלא יעלה על כ-1,290 מיליון ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר), עד ליום 31 בדצמבר 2026 בשיעור ריבית שנתית של פריים + 0.2%-0.7%, המהווה גידול של כ-330 מיליון ש"ח בהשוואה למסגרת האשראי הקיימת. האשראי הפיננסי ישמש לצורך מימון עבודות הקמת הפרויקט והנפקת ערבויות מכר לרוכשים בפרויקט. החברה ובסר העמידו ערבות מתמדת ללא הגבלה להבטחת התחייבויות חברת הפרויקט ביחס של 74%-26% בהתאמה. ביום 26 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם שוברים.

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

בהמשך לאמור בביאור 4 כג', ביום 29 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, ההתקבל אישור רשות המיסים במסגרת החלטת מיסוי בהסכם (פרה רולינג) ועד לאותו מועד התקבלו אישור הגופים המממנים לעסקת המיזוג. ביום 5 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, אושרה עסקת המיזוג על ידי האסיפה הכללית של די אן איי, וביום 6 בנובמבר 2025 התקבל אישור הבורסה ובכך התקיימו כל התנאים המתלים לעסקת המיזוג. לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים, מימשו גופים מקבוצת מנורה (כאמור בבאור 6ג' להלן) אופציה למניות חברת המלונות וביום 10 בנובמבר 2025 עסקת המיזוג הושלמה כך שנוכח למועד פרסום דוח זה מחזיקה החברה במניות המהוות כ-55.7% מהון המניות המונפק והנפרע של די.אן.איי (אשר מחזיקה ב-100% מחברת המלונות)

ג. הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה:

בהמשך לאמור בביאור 15(יא)7' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 6 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן ועובר להשלמת עסקת המיזוג, גופים מקבוצת מנורה הודיעו לישראל קנדה מלונות על מימוש 91,138 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-91,138 מניות רגילות של ישראל קנדה מלונות, בנות 0.001 ש"ח ע"נ כל אחת, כנגד מחיר מימוש בסך 304.13 ש"ח לכל כתב אופציה, ובתמורה כוללת בסך כ-28 מיליון ש"ח.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)							
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח
791,035	(248,101)	15,894	303,243	67,663	283,008	876	368,452
190,605	(59,226)	15,203	21,932	55,706	122,661	517	33,812
(52,632)							הוצאות שאינן מיוחסות
(173,292)							הוצאות מימון
54,017							הכנסות מימון
18,698							רווח לפני מיסים על ההכנסה
12,421,508	(1,319,094)	329,222	2,196,388	3,822,918	1,374,967	199,405	5,817,702
(8,837,210)	84,476	(150,593)	(1,812,096)	(1,955,609)	(661,553)	(84,179)	(4,257,656)
							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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)							
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח
658,446	(101,085)	14,365	229,523	57,903	37,508	49,212	371,020
321,226	(1,927)	(2,748)	38,831	160,276	20,393	48,432	57,969
(59,420)							
(86,773)							
38,982							
214,016							
9,985,715	(1,325,801)	285,373	1,125,893	3,446,862	1,215,825	230,540	5,007,023
(6,675,151)	690,387	(154,667)	(907,945)	(1,870,199)	(588,777)	(84,179)	(3,759,771)

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך):

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
197,701	(360)	177,677	23,585	145,655	5,410	(147,077)	402,591
19,971	(546)	68,898	32,322	21,519	10,676	(32,544)	120,296
							(16,941)
							(70,794)
							25,792
							58,353

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח 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 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)							
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מלונות אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין בישראל אלפי ש"ח	מקרקעין ברוסיה אלפי ש"ח	הקמת פרויקטים בישראל אלפי ש"ח
320,932	82,759	5,121	85,578	20,543	14,590	503	111,838
178,394	32,280	(2,549)	8,400	113,561	7,631	242	18,831
(16,412)							
(6,389)							
19,594							
175,187							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 למאוחד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
465,575	54,310	88,619	291,017	57,088	19,982	(202,355)	774,236
הכנסות							
51,797	30,775	205,539	33,333	56,020	(3,334)	(38,675)	335,456
תוצאות המגזר							
							(75,204)
							(133,280)
							91,025
							217,997
רווח לפני מיסים על ההכנסה							
5,073,846	1,179,779	3,506,612	1,291,253	181,305	290,621	(567,116)	10,956,300
נכסי המגזר							
(4,096,135)	(598,434)	(1,879,255)	(931,172)	(84,179)	(156,414)	251,677	(7,493,912)
התחייבויות המגזר							
מידע נוסף:							
-	-	146,787	-	-	725	(120,104)	27,408
עליית ערך נדלן להשקעה, נטו							
(383,434)	(17,077)	(21,009)	(257,682)	-	(23,982)	344,471	(358,712)
עלות המכר							
-	(10)	(997)	(53,324)	-	(71)	(676)	(55,079)
פחת והפחתות							
(236,370)	(36,073)	(107,578)	(51,122)	(36,073)	(10,398)	345,012	(133,280)
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 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
25,198	150,061	23,158	נכסים שוטפים
237,306	258,745	263,913	נכסים לא שוטפים
(26,626)	(108,885)	(21,328)	התחייבויות שוטפות
(50,984)	(58,457)	(69,012)	התחייבות בלתי שוטפות
(184,894)	(241,465)	(196,732)	הון המיוחס לבעלי המניות
92,447	120,732	98,366	חלק החברה בהון, נטו
43,582	57,869	49,212	הלוואות והתאמות אחרות
136,029	178,601	147,578	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)	
98,556	1,005	-	98,423	47	הכנסות
98,556	1,005	-	98,423	47	רווח גולמי
101,852	(6,189)	903	96,983	(4,785)	(הפסד) רווח תפעולי
33,048	(5,604)	(929)	71,321	(9,358)	(הפסד) רווח לאחר מס
33,048	(5,604)	(929)	71,321	(9,358)	(הפסד) רווח השייך לבעלי המניות
16,524	(2,802)	(465)	35,660	(4,679)	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 בספטמבר		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
726,612	737,860	803,553	נכסים שוטפים
1,021,636	1,014,861	1,174,909	נכסים לא שוטפים
(800,674)	(803,431)	(982,982)	התחייבויות שוטפות
(565,528)	(557,448)	(603,673)	התחייבויות בלתי שוטפות
(382,046)	(391,842)	(391,807)	הון המיוחס לבעלי המניות
213,564	219,000	219,020	חלק החברה בהון, נטו
260,911	257,946	280,435	הלוואות והתאמות אחרות
474,475	476,946	499,455	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
ביום 31 דצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
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	213,073	40,088	201,063	12,021	רווח תפעולי (ראה באור 4'כז)
146,738	165,095	29,008	156,534	9,761	רווח לאחר מס
146,738	165,095	29,008	156,534	9,761	רווח השייך לבעלי המניות
82,027	92,288	16,213	86,007	5,456	חלק החברה ברווח

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 בספטמבר		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,374,121 (*)	2,630,257 (*)	3,082,259	נכסים שוטפים
955,361 (*)	939,744 (*)	248,126	נכסים לא שוטפים
(2,411,718)	(2,593,936)	(2,320,642)	התחייבויות שוטפות
(374,720)	(415,782)	(358,787)	התחייבות בלתי שוטפות
(543,044)	(560,283)	(650,956)	הון המיוחס לבעלי המניות
216,662	224,142	262,301	חלק החברה בהון, נטו
116,852	114,543	117,382	הלוואות והתאמות אחרות
333,514	338,685	379,683	ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 דצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
805,162	187,963	513,004	623,375	834,439	הכנסות
134,605	44,761	159,328	132,415	230,189	רווח גולמי
120,739	44,466	142,922	121,913	202,208	רווח תפעולי
35,608	21,183	94,754	52,473	107,912	רווח לאחר מס
37,513	21,183	80,695	52,473	91,279	רווח השייך לבעלי מניות החברה
18,757	10,592	40,348	26,237	45,640	חלק החברה ברווח

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

ביאור 8 - אישור הדוחות

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר, 2025

(בלתי מבוקרים)

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה 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 זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 26 בנובמבר, 2025

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
288,725	62,361	155,902
6,511	5,135	6,371
31,638	36,460	55,554
72,211	70,524	177,239
47,780	-	-
193,665	169,914	174,387
640,530	344,394	569,453
1,212	1,348	1,549
3,319,515	3,181,568	3,696,556
3,136	4,009	4,936
3,207	3,207	3,207
3,327,070	3,190,132	3,706,248
3,967,600	3,534,526	4,275,701

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 בספטמבר		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
התחייבויות שוטפות			
3,752	3,164	11,026	ספקים
17,508	17,625	76,688	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
269,101	268,899	294,123	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15	1,811	391	מקדמות מלקוחות
315	306	315	הלוואות מאחרים
34,517	27,632	59,945	זכאים ויתרות זכות
325,208	319,437	442,488	
התחייבויות לא שוטפות			
-	-	3,547	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
1,119,398	811,230	1,177,849	אגרות חוב
-	4,958	-	זכאים לזמן ארוך
153	153	153	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,700	1,700	1,700	הלוואות מאחרים
35,146	20,444	28,093	מסים נדחים
1,156,397	838,485	1,211,342	
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	-	97,000	קרן הערכה מחדש
(15,588)	(17,081)	(15,588)	קרנות אחרות
30,491	30,491	30,491	קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
1,334,498	1,322,605	1,346,340	יתרת רווח
(71,544)	(73,164)	(74,556)	קרן מתרגום דוחות כספיים
2,485,995	2,376,604	2,621,871	סה"כ הון
3,967,600	3,534,526	4,275,701	

26 בנובמבר, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אסף טוכמאיר	ברק רוזן	ניר בודגה בר
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	סמנכ"ל כספים	

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

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
3,674	1,232	3,394	3,426	5,291	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
1,644	-	-	-	4,511	
44,453	-	-	-	-	
9,490	611	1,093	6,089	3,417	
14,378	10,271	1,961	10,271	6,063	
532	129	68	378	391	
728	600	23,339	301	83,759	
211,717	164,784	62,224	216,426	95,202	
-	-	-	20	-	
286,616	177,627	92,079	236,911	198,634	סה"כ הכנסות עלות מכירת מקרקעין הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה הפסד מחברות מוחזקות(*)
(1,128)	(332)	(11,833)	(955)	(52,303)	
(59,376)	(14,095)	(24,732)	(45,246)	(56,838)	
(56,188)	-	(8,254)	(42,936)	(102,550)	
169,924	163,200	47,260	147,774	(13,057)	(הפסד) רווח תפעולי (הוצאות) הכנסות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
885	(2,291)	(29)	(491)	(1,368)	
13,569	3,513	7,617	8,604	17,653	
(22,179)	(3,735)	(7,111)	(13,443)	(16,148)	
57,102	18,752	18,369	49,097	49,022	
219,301	179,439	66,106	191,541	36,102	רווח לפני מיסים על ההכנסה הכנסות (הוצאות) מס
(12,928)	(8,569)	1,666	2,939	740	
206,373	170,870	67,772	194,480	36,842	רווח לתקופה
(4,752)	(7,357)	(718)	(6,372)	(3,012)	(הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים רווח (הפסד) מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו מס
94,385	-	(390)	-	2,615	
296,006	163,513	66,664	188,108	36,445	

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(*) סווג מחדש.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

206,373	170,870	67,772	194,480	36,842
---------	---------	--------	---------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

2,864	582	(4,205)	1,907	(8,399)	שערך אגרות חוב
(885)	2,291	29	491	1,368	הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(155,529)	(164,784)	(53,970)	(173,490)	7,348	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
(25,083)	-	8,941	13,090	19,352	ריבית שהתקבלה (ששולמה) מחברה מוחזקת
(32,529)	(11,020)	(31,333)	(41,364)	(44,946)	שערך הלוואות לחברות מוחזקות
50	50	-	50	-	שערך הלוואות מאחרים
291	(9)	(53)	409	(5,798)	שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים
(59,629)	(4,981)	(3,653)	(9,122)	(6,493)	הכנסות לקבל מחברה מוחזקת
667	161	115	524	363	פחת והפחתות
(269,783)	(177,710)	(84,129)	(207,505)	(37,205)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

2,009	(9,251)	4,871	(3,682)	(27,421)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(53,335)	10	11,582	(3,868)	(57,248)	(עליה) ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין
2,694	353	9,482	2,106	7,274	עליה בספקים ונותני שירותים
(1,742)	1	(142)	54	376	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
26,811	18,466	34,882	24,884	25,428	עליה בזכאים ויתרות זכות
8,015	7,223	(2,771)	(5,225)	(7,054)	מסים נדחים, נטו
(15,548)	16,802	57,904	14,269	(58,645)	

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(78,958)	9,962	41,547	1,244	(59,008)
----------	-------	--------	-------	----------

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
	(654)	(2)	(330)	(647)	(700)
	(42)	(89)	(1,253)	(41)	(1,228)
	(146,170)	(151,204)	(68,727)	(143,766)	(326,383)
	503	193	226	375	394
	(146,363)	(151,102)	(70,084)	(144,079)	(327,917)
	533,933	-	154,463	226,515	363,054
	(88,462)	-	-	(88,464)	(271,183)
	-	-	-	-	124,431
	(14,161)	-	-	-	-
	(58)	-	-	-	-
	-	-	(12,225)*	-	68,113
	-	-	(*)	-	16,250
	(4,186)	(1,250)	(2,032)	(4,186)	(21,563)
	-	(4,378)	-	(15,649)	-
	(25,000)	-	-	(25,000)	(25,000)
	402,066	(5,628)	140,206	93,216	254,102
	176,745	(146,768)	111,669	(49,619)	(132,823)
	111,980	209,129	44,233	111,980	288,725
	288,725	62,361	155,902	62,361	155,902

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של

החברה

רכישת רכוש קבוע
(רכישת) מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד, נטו
(השקעות ומתן הלוואות) הלוואות בחברות
מוחזקות או מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו ממס
הלוואה לשוכר בחברה הבת
**מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות 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
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום דיבידנד לבעלי המניות
**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות
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 בספטמבר, 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 ומידיים), תש"ל-1970 לרבעון השלישי של שנת 2025

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

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

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

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

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

26 בנובמבר, 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 השלישי 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 והנהלה 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 בספטמבר 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 וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפיסקה 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 בנובמבר 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
110,734	19,171	189,001
177,780	155,981	80,925
362,988	480,839	313,471
57,606	56,603	82,065
-	25,000	-
-	257,647	-
(*) 1,665,013	(*) 1,635,016	2,416,797
2,374,121	2,630,257	3,082,259
843,154 (*)	833,931 (*)	117,442
4,471	3,634	4,609
2,020	2,201	1,699
104,551	97,977	118,783
1,165	1,259	5,593
-	742	-
955,361	939,744	248,126
3,329,482	3,570,001	3,330,385

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בחשבונות ליווי ופיקדונות מוגבלים
לקוחות ונכסים בגין חוזים
חייבים אחרים
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן
חייבים- בעלי מניות
מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

מלאי קרקעות בלתי שוטף
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה בהקמה
נכסי זכות שימוש
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן

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 בנובמבר 2025

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,811,144	1,979,523	1,608,054
31,399	100,000	30
59,701	47,172	43,445
108,105	66,450	132,695
29,157	44,128	194,869
4,815	18,678	34,879
336,325	336,901	305,821
30,244	244	-
828	840	849
2,411,718	2,593,936	2,320,642
128,584	147,734	106,732
100	100	100
341	231	5,144
57,295	51,081	55,442
186,320	199,146	167,418
188,400	216,636	191,369
374,720	415,782	358,787
2,786,438	3,009,718	2,679,429
(*) -	(*) -	(*) -
433,324	448,284	524,603
109,720	111,999	126,353
543,044	560,283	650,956
3,329,482	3,570,001	3,330,385

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

לתקופה של תשעה חודשים		לתקופה של שלושה חודשים		לשנה שהסתיימה
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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
ביאור				
הכנסות				
הכנסות בגין עסקאות				
בניה ומקרקעין				
הכנסות ממכירת				
קרקעות				
5,א,יא	500,435	181,000	623,375	841,662
	334,004	334,004	-	(36,500)
	834,439	513,004	623,375	805,162
עלויות והוצאות				
עלויות והוצאות בגין				
עסקאות בניה				
ומקרקעין				
עלויות ממכירת				
קרקעות				
5,א,יא	(402,800)	(154,226)	(490,960)	(670,557)
	(201,450)	(201,450)	-	-
	230,189	159,328	132,415	134,605
	(18,808)	(7,161)	(16,128)	(21,048)
	(22,710)	(12,238)	(17,062)	(24,343)
	6,274	-	-	4,999
	-	-	(295)	(295)
	7,263	2,993	22,983	26,821
	202,208	142,922	121,913	120,739
	4,887	891	6,050	8,945
	(66,902)	(21,132)	(55,717)	(79,305)
	(62,015)	(20,241)	(49,667)	(70,360)
	140,193	122,681	72,246	50,379
	140,193	122,681	72,246	50,379
	(32,281)	(27,927)	(19,773)	(15,145)
	107,912	94,754	52,473	35,234
רווח לתקופה				
רווח (הפסד) לתקופה				
המיוחס לזכויות שאינן				
מקנות שליטה				
רווח לתקופה המיוחס				
לבעלי מניות החברה				
	16,633	14,059	-	(2,279)
	91,279	80,695	52,473	37,513
	107,912	94,754	52,473	35,234
רווח לתקופה				

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

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	(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	21,183	94,754	52,473	107,912
(2,279)	-	14,059	-	16,633
37,513	21,183	80,695	52,473	91,279
35,234	21,183	94,754	52,473	107,912

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל לתקופה
המיוחס לזכויות שאינן מקנות
שליטה
רווח כולל לתקופה המיוחס
לבעלי מניות החברה
סה"כ רווח 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	(*)-
107,912	16,633	91,279	91,279	-
650,956	126,353	524,603	524,603	(*)-

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח כולל לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 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	אלפי ש"ח
556,202	112,294	443,908	443,908	(*)-
94,754	14,059	80,695	80,695	-
650,956	126,353	524,603	524,603	(*)-

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי
מבוקר)
יתרה ליום 1 ביולי 2025
רווח כולל לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי
מבוקר)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ אלפי ש"ח	יתרת	
			עודפים	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
250,749	-	250,749	250,749	(*)-
52,473	-	52,473	52,473	-
257,061	111,999	145,062	145,062	-
560,283	111,999	448,284	448,284	(*)-

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי
מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח כולל לתקופה
הנפקת מניות בחברה בת לבעלי
זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 30 בספטמבר 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)

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

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	יתרת עודפים	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
250,749	-	250,749	250,749	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
35,234	(2,279)	37,513	37,513	-	רווח (הפסד) לשנה עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון הנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
257,061	111,999	145,062	145,062	-	
543,044	109,720	433,324	433,324	(*)-	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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	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 שוטפת

107,912	52,473	94,754	21,183	35,234	רווח לתקופה התאמות:
1,356	607	456	201	808	פחת והפחותות
62,015	49,667	20,241	15,244	70,360	הוצאות מימון, נטו
(6,274)	-	-	-	(4,999)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	295	-	-	295	הכנסות אחרות
(7,263)	(22,983)	(2,993)	(10,118)	(26,821)	מיסים על הכנסה, נטו
32,281	19,773	27,927	8,039	15,145	
190,027	99,832	140,385	34,549	90,022	

24,563	(139,555)	52,268	(6,118)	7,155	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(49,398)	(39,233)	17,895	(4,771)	7,453	שינוי בספקים וזכאים אחרים
21	(750)	(301)	(28)	(762)	שינוי בהפרשות
(4,056)	(9,028)	(19)	(4,903)	(12,059)	מס הכנסה ששולם
117,344	(*) 38,966	150,325	(*) 73,771	27,114	שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
278,501	(49,768)	360,553	92,500	118,923	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

4,459	4,559	991	3,324	7,432	ריבית שהתקבלה
(1,780)	(3,495)	(194)	(877)	(5,070)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
2,749	-	2,749	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	29,440	-	16,989	29,441	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
(574)	(2)	(5)	(1)	(22)	השקעה ברכוש קבוע
200	-	-	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
96,855	(46,279)	(5,866)	(119,457)	(68,078)	שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
9,244	13,261	9,049	-	13,261	פרעון הלוואות מאחרים
(780)	-	(440)	-	(2,253)	מתן הלוואות לאחרים
-	25,113	-	13,132	25,113	פרעון הלוואות מחברה כלולה
-	(661)	-	-	(661)	מתן הלוואות לחברות כלולות
110,373	21,936	6,284	(86,890)	(837)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	(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)	(1,550)	(188,975)	81,075	(203,090)	אשראי ז"ק מבנקים ואחרים
(102,006)	-	(18,426)	-	(34,426)	פרעון הלוואות מצדדים קשורים
58,000	-	-	58,000	-	קבלת הלוואות ז"א
(65,000)	-	(1,500)	(47,000)	(22,500)	פרעון הלוואות ז"א
(101,130)	(28,523)	(5,296)	(78,098)	(50,591)	ריבית ששולמה
257,061	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה בת
					לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(40,378)	(30,073)	(214,197)	13,977	(310,607)	מזומנים נטו (שימוש לפעילות)
77,708	(24,463)	152,640	(13,855)	78,267	שנבעו מפעילות מימון
					שינוי במזומנים ושווי מזומנים
33,026	43,634	36,361	33,026	110,734	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
110,734	19,171	189,001	19,171	189,001	התקופה
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

- במהלך רבעון 1, 2025 הוכרה תנועה נטו בהתחייבות למתן שירותי בניה לבעלי זכויות במקרקעין בפרויקטים בסך של כ- 180 מיליוני ש"ח כנגד מלאי בניינים למכירה.
- במהלך רבעון 1, 2025 הוכרה 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 ונדל"ן מניב 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 ומידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום ע"י דירקטוריון הקבוצה ביום 19 בנובמבר 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.

ה. 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. בחודש אוקטובר 2025, הושגה הסכמה על הפסקת אש בין ישראל לבין חמאס ברצועת עזה, הכוללת גם מנגנון לחילופי שבויים ולשחרור חטופים.

ההסכמה מסמנת התקדמות לקראת ייצוב הדרגתי של המצב הביטחוני וחיזוש הפעילות הכלכלית במשק, אם כי בשלב זה טרם ניתן להעריך את היקף השפעתה ארוכת הטווח על ענפי הפעילות שבהם פועלת החברה.

הגורמים האמורים הובילו להתארכות שאינה מהותית בלוחות הזמנים של הפרויקטים בביצוע. כמו כן, החברה ממשיכה לעקוב באופן רציף אחר ההתפתחויות ובוחנת את הצורך בהערכה 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, פרסמה הרשות לניירות ערך את עמדת סגל הרשות ביחס לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית ("עמדת סגל הרשות"). עמדת סגל הרשות לטיפול החשבונאי שפורסמה מתייחסת 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, שישומו נדרש באופן רטרוספקטיבי, וזאת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות. החברה לומדת את עמדת סגל הרשות דגן ובכוונתה ליישמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

באור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין

עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים			לתקופה של תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	(בלתי מבוקר)	(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)	(1,805)	(4,899)	(5,174)	(7,311)	הוצאות הנהלה וכלליות	
(5,888)	(2,376)	(3,189)	(5,871)	(4,900)	הוצאות מכירה ושיווק	
17,318	8,580	-	17,366	-	הכנסות אחרות	
(4,615)	(2,145)	-	(4,404)	-	עלויות מימון, נטו	

לפרטים נוספים ראה באור 23 ב דוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

יתרות עם צדדים קשורים

היתרה בדוח על המצב הכספי		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ספטמבר	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,724	15,437	20,315
731	731	731
2,369	2,933	4,685
31,399	100,000	30
188,400	216,636	191,369

במסגרת הנכסים:

חייבים אחרים
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן

במסגרת ההתחייבויות:

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

לפרטים נוספים ראה באור 23 ג דוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

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) בחודש פברואר 2025, נחתם הסכם בין חברה בת של איי סי אר והשותף במקרקעין המצוי ברחוב שלמה בתל אביב (להלן: "המוכר") חלק החברה הבת במקרקעין 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 2025 פונה הדייר המוגן. ביום 11 בפברואר 2025 התקבלה מקדמה בסך 6.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. יתרת התמורה בתוספת מע"מ שולמה ביום 20 ביולי 2025. עם קבלת יתרת התמורה והעברת המקרקעין לרשות הרוכש, הושלמה העסקה. לעסקה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של איי סי אר.

(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 11 דירות (כ-14% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-37 מיליון ש"ח לפני מע"מ. חוזה המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.

(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 11 דירות (כ-33% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-39 מיליון ש"ח לפני מע"מ. חוזה המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 12 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.

(ו) בהמשך לבאור 24 (ו) 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 (ז) 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 (ח) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בתקופת הדוח, התקיימו כל התנאים המתלים לקיום הסכם פינוי בינוי בפרויקט Air (ההסתדרות), גבעתיים. איי סי אר 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 בנייה, 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 החילוץ", לפי רמה 3 בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 153 דירות (כ-71% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-641 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

(ט) במהלך רבעון 2 לשנת 2025 פרעה הקבוצה 16 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, במהלך רבעון 3 לשנת 2025 פרעה הקבוצה 18 מיליוני ש"ח נוספים ובכך פרעה הקבוצה את מלוא יתרות הלואות הבעלים. לפירוט נוסף, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 4 הנ"ל.

(י) בהמשך לבאור 12 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 5 ביוני 2025, פרעה איי סי אר סכום בסך של 10 מיליוני ש"ח. בנוסף בחודש יולי 2025, פרעה החברה את יתרת ההלוואה, כך שנכון לתאריך הדוח על המצב 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 איי סי אר בקרקע ברח' בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים (להלן: "הקרקע") בתמורה לסך של כ- 300 מיליוני ש"ח. ביום 11 ביוני 2025, אושרה למתן תוקף התב"ע שקודמה על המקרקעין. ביום 25 בספטמבר 2025 הושלמה העסקה והתקבלה יתרת התמורה כנגד מסירת המקרקעין לרוכש.

(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) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 897 מיליוני ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.65% מסכום כל ערבות, אשראי כספי בהיקף כולל של 305 מיליוני ש"ח אשר מסגרתו חופפת למסגרת ערבויות חוק המכר הנושא ריבית בשיעור של פריים בתוספת של 0.6%, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 435 מיליוני ש"ח הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית בשיעור של 0.65% ומסגרת ערבויות שכר דירה בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח. המסגרות ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2030. הוראות הסכם הליווי כוללות הוראות ותנאים כמקובל בהסכם מסוג זה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, איי סי אר ניצלה סך של כ-30 מיליוני ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספי – העמלה בגין אי ניצול מסגרת אשראי הינה בשיעור של 0.23%. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 113 דירות (כ-41% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ- 341 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

(יג) בהמשך לבאור 24 (יא) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש יולי 2025, קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט אושן 2, נתניה. נכון למועד פרסום הדוח הכספי הפרויקט נמצא בשלבי איכלוס.

(יד) בהמשך לבאור 24 (ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש אוגוסט 2025, קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט שדרות ירושלים - יפו. נכון למועד פרסום הדוח הכספי, הפרויקט נמסר במלואו ללקוח.

(טו) בהמשך לבאור 24 (יד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש אוגוסט 2025, קיבלה איי סי אר היתר חפירה ודיפון במגרש 29 בפרויקט פארק צפון שלב א'.

(טז) בהמשך לביאור 24 (ז) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש ספטמבר 2025 קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט "הגפן ב" הרצליה. נכון למועד פרסום הדוח הכספי הפרויקט נמצא בשלבי איכלוס.

(יז) בהמשך לבאור 24 (טז) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש ספטמבר 2025 התקבל היתר מלא לבניינים במגרשים 26-24 הכוללים 331 יח"ד בפרויקט פארק צפון שלב ב' Eve.

(יח) בדוח זה החברה ביצעה שינוי סיווג בין מלאי בניינים למכירה למלאי קרקעות בלתי שוטף, כך שמלאי בניינים למכירה מייצג פרויקטים בהתאם להערכת איי סי אר 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 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקרים)

ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד	
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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 18 בנובמבר, 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 עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
52,867	96,620	16,574	רכוש שוטף
-	-	1,415	מזומנים ושווי מזומנים
21,811	3,496	32,083	פיקדונות מוגבלים בשימוש
651,934	637,744	753,481	חייבים ויתרות חובה
			מלאי מקרקעין
726,612	737,860	803,553	סה"כ נכסים שוטפים
3,438	861	-	רכוש לא שוטף
-	-	5,149	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
1,018,198	1,014,000	1,169,760	חייבים ויתרות חובה
			נדל"ן להשקעה
1,021,636	1,014,861	1,174,909	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,748,248	1,752,721	1,978,462	סה"כ נכסים
791,404	801,510	964,304	התחייבויות שוטפות
9,270	1,921	18,678	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
			זכאים ויתרות זכות
800,674	803,431	982,982	סה"כ התחייבויות שוטפות
457,713	446,418	492,970	התחייבויות לא שוטפות
107,815	111,030	110,703	הלוואות בעלים
			מיסים נדחים
565,528	557,448	603,673	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
18,576	18,576	18,576	הון עצמי
150,381	150,381	150,381	הון מניות רגילות 0.01 ₪ ע.ג.
213,089	222,885	222,850	קרנות הון
			יתרת רווח
382,046	391,842	391,807	סה"כ הון
1,748,248	1,752,721	1,978,462	סה"כ התחייבויות והון

אייל בצלאל - דירקטור

ברק רוזן - דירקטור

18 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	
(165)	(88)	(519)	(141)	(533)
187,248	213,161	40,607	201,204	12,554
187,083	213,073	40,088	201,063	12,021
-	-	(2,288)	-	(2,288)
3,489	1,476	548	2,228	2,131
3,489	1,476	(1,740)	2,228	(157)
190,572	214,549	38,348	203,291	11,864
(43,834)	(49,454)	(9,340)	(46,757)	(2,103)
146,738	165,095	29,008	156,534	9,761

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

רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון
(הוצאות) הכנסות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)**

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
18,576	150,381	213,089	382,046
-	-	9,761	9,761
18,576	150,381	222,850	391,807

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 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
-	-	156,534	156,534
18,576	150,381	222,885	391,842

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הנפקת הון מניות

קרן הון בגין הטבת בעלים

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
18,576	150,381	193,842	362,799
-	-	29,008	29,008
18,576	150,381	222,850	391,807

יתרה ליום 1 ביולי 2025

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

ורטיקל סיטי בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון

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

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
18,576	25,605	57,790	101,971
-	124,776	-	124,776
-	-	165,095	165,095
18,576	150,381	222,885	391,842

יתרה ליום 1 ביולי 2024

קרן הון בגין הטבת בעלים

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(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 לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

ורטיקל סיטי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	165,095	29,008	156,534	9,761
(187,248)	(213,161)	(40,607)	(201,204)	(12,554)
(187,248)	(213,161)	(40,607)	(201,204)	(12,554)
(19,277)	3,304	(4,814)	(963)	(15,421)
(52,701)	(13,610) ^(י)	(62,547)	(43,604) ^(י)	(82,498)
(1,251)	(2,037)	1,380	(2,096)	1,246
43,067	48,872	9,339	46,283	2,888
(30,162)	36,529	(56,642)	(380)	(93,785)
(70,672)	(11,537)	(68,241)	(45,050)	(96,578)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

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) בחייבים ויתרות חובה

(עליה) במלאי מקרקעין

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות

מסים נדחים, נטו

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של
החברה**

ורטיקל סיטי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	

(3,118)	(543)	(148)	(543)	(1,266)
-	-	(1,415)	-	(1,415)
(67,423)	(17,410) (*)	(83,574)	(55,779) (*)	(109,934)
(70,541)	(17,953)	(85,137)	(56,322)	(112,615)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

תשלום מקדמות על חשבון רכישת נדלן
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש
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	-
190,627	-	-	190,630	-
(15,869)	(3,908)	168,400	(11,960)	172,900
193,334	(3,908)	168,400	197,246	172,900

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה

52,121	(33,398)	15,022	95,874	(36,293)
746	130,017	1,552	746	52,867
52,867	96,620	16,574	96,620	16,574

(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) הצגה מחדש בגין התאמה שאינה מהותית, להרחבה ראה ביאור 2ד'

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	

49,592	12,289	13,349	37,331	38,531
1,430	619	473	953	1,426
8	-	-	-	-

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

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% (להלן: "בעלי המניות").
- ב. חברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ מוחזקת ע"י חברת פאנגאיה (ט.ר) בע"מ 100% אשר מוחזקת ע"י ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ 100% (להלן: "ישראל קנדה"). ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ אשר מוחזקת ע"י ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ 100% (להלן: "בסר").
- ג. במהלך שנת 2021 זכו בעלי המניות בחברה במכרז לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן. 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. לפרטים נוספים בדבר הארכת מועד ההלוואה וחתימה על הסכם מימון לאחר תאריך המאזן ראה ביאורים 3 ו-4 בהתאמה.
- ד. 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 שיושמו 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 המקרו-כלכלית של הנכס, זכויות בניה/תב"ע 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. בדבר הערכת שווי שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2025 ראה להלן.

ורטיקל סיטי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2024. לאור שינוי חלקי בשימושים של מגדל A, הכירה החברה בעליית ערך בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ד. החברה ביצעה הצגה מחדש שאינה מהותית על מנת לשקף הצגת תשלומי ריבית עבור חלק המלאי בפעילות שוטפת חלק הצגה בפעילות השקעה.

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 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.

ב. בהמשך לאמור בביאור 7 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 14 באוגוסט 2025, 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 להתקשרות בהסכם למימון עבודות חפירה ודיפון והקמת החניון הציבורי, ועל הסדר שוברים. להרחבה בדבר חתימה על הסכם מימון לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 4.

ג. בהמשך לאמור בביאור 6 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 11 בספטמבר 2025, קיבלה החברה הודעה כי התקבל היתר בנייה מלא לשלב א' של הפרויקט. היתר הבנייה הוא לבניית מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר, מתוכם 400 יח"ד לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים ובנייה מרקמית לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

ביאור 4 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח:

ביום 16 בנובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכם מימון עם שני בנקים מקומיים ("המלווים"), להעמדת מסגרת אשראי פיננסי בסכום כולל שלא יעלה על כ-1,290 מיליון ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר) עד ליום 31 בדצמבר 2026 בשיעור ריבית שנתית של פריים + 0.2%-0.7%, המהווה גידול של כ-330 מיליון ש"ח בהשוואה למסגרת האשראי הקיימת. האשראי הפיננסי ישמש לצורך מימון עבודות הקמת הפרויקט והנפקת ערבויות מכר לרוכשים בפרויקט. בסר וישראל קנדה העמידו ערבות מתמדת ללא הגבלה להבטחת התחייבויות החברה לפי 26%-74% בהתאמה.