

# קנזון ישראל בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2023

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בהתאם לדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר, 2014 (מספר אסמכתה: 2014-01-044899), דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות אשר אושרו כאמור לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות, וזאת החל מהדוח התקופתי השנתי לשנת 2013, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה (קרי: 1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; 2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; 3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; 4) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות הדוחות (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם). החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 01 בינואר 2017 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח חצי שנתית.

תאריך הדוחות הכספיים: 31 בדצמבר, 2023.

תאריך אישור הדוחות: 31 במרץ, 2024.

## תוכן עניינים

<u>עמ'</u>	<u>סעיף</u>	<u>פרק א'</u>
		<b>תיאור עסקי החברה</b>
		<b>חלק ראשון – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</b>
2-א		מבוא
		<b>שגיאה!</b>
		<b>מקור</b>
		<b>ההפניה לא</b>
		<b>נמצא.</b>
2-א	1.1	כללי
2-א	1.2	שינויים מבניים, מיזוגים ורכישות מהותיות
5-א	1.3	מבנה אחזקות החברה
5-א	2	תחום פעילות
6-א	3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
8-א	4	חלוקת דיבידנדים
		<b>חלק שני – מידע אחר</b>
9-א	5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
9-א	6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
		<b>חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>
11-א	7	מידע כללי על תחום הפעילות וציון האיזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים
15-א	8	גילוי אודות הכנסות החברה ופרויקטים של אולדר פורטו
16-א	9	תחרות
16-א	10	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים
17-א	11	הון אנושי
18-א	12	הון חוזר
18-א	13	מימון
18-א	14	מיסוי
18-א	15	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
18-א	16	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה
20-א	17	הליכים משפטיים
20-א	18	יעדים ואסטרטגיה עסקית
20-א	19	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
20-א	20	דיון בגורמי סיכון
		<b>פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד</b>
		<b>פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023</b>
		<b>פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד</b>
		<b>פרק ה' הצהרות מנהלים</b>

## פרק א' - תיאור עסקי החברה

### חלק ראשון – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי קנזון ישראל בע"מ ("החברה") והתפתחות עסקיה כפי שחלו בשנת 2023 ("הדוח התקופתי" או "הדוח"). למעט אם נאמר במפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2023 ("מועד הדוח").

הדוח נערך בהתאם להוראת תקנה 8א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1971. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך ליום 31 במרץ 2024, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד פרסום הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של הקבוצה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט כדי לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

#### 1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

##### 1.1 כללי

קנזון ישראל בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 18 באוגוסט 1999 כחברה פרטית, והחל מיום 21 בפברואר 2006 מניות החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), על פי תשקיף. ביום 23 ביוני 2019, שינתה החברה את שמה הקודם יוזר טרנד בע"מ לשמה הנוכחי. למועד הדוח, אין בחברה "בעל שליטה" כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

#### 1.2 שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח וכן בתקופה שעד למועד פרסומו

1.2.1 החברה מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע (100%) של קרן ארגמן ניהול השקעות נדל"ן בע"מ, אשר שימשה כשותף הכללי ("השותף הכללי") בקרן ארגמן - השקעות נדל"ן, שותפות מוגבלת אשר עסקה בהעמדת אשראי למיזמי נדל"ן למגורים בישראל ("קרן ההשקעות") וכן הייתה בעלת זכויות (82%) כשותף מוגבל בקרן ההשקעות וזאת עד ליום 9 באפריל 2023. פעילותה של קרן ההשקעות כללה העמדת מימון בארבעה פרויקטים יזמיים של עסקאות קומבינציה ושל התחדשות עירונית באזורי ביקוש שונים בישראל. פעילותו העסקית של השותף הכללי בקרן ההשקעות כללה, בין היתר, איתור, בחינה ומימון של פרויקטים שונים, איתור יזמים בתחום הנדל"ן, ניהול משא ומתן מול היזמים השונים, פיקוח כספי על הפרויקטים להם העמידה מימון, איתור משקיעים לקרן ההשקעות ועוד, בתמורה לדמי ניהול בסכום השווה לשיעור שנתי של 2% מסך סכומי ההשקעה בפועל של כלל השותפים בקרן ההשקעות. בשנים 2022 ו-2023 נרשמו דמי ניהול לשותף הכללי.

1.2.2 עד וכולל ליום 28 בפברואר 2023, קרן ההשקעות העמידה אשראי בהיקף כולל של כ- 4.8

מיליון ש"ח לשלמה קופמן חברה לקבלנות בנין ולהשקעות בע"מ ("היזם"), חברה בשליטתו של מר עופר קופמן – בעל עניין בחברה וקרובו של מר תומר קופמן, דירקטור בחברה, עבור השלמת הון עצמי אשר היה דרוש ליזם לשם קבלת ליווי בנקאי עבור 4 פרויקטים של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית, כאשר נכון לאותו מועד גייסה קרן ההשקעות סך כולל של כ- 4.8 מיליון ש"ח.

ביום 9 באפריל 2023, ועל רקע התקשרותה של החברה בהסכם עם אולדר פורטו, כמפורט בסעיף 1.2.4 להלן, נחתם הסכם בין קרן ההשקעות לבין היזם על פיו בוטלה השקעה בסך 4 מיליון ש"ח ובהתאם לכך השיב היזם לקרן ההשקעות סך של 3.8 מיליון ש"ח כסכום סופי ומבלי שלמי מהצדדים תהיינה טענות כלפי הצד השני<sup>1</sup>. בהתאם, החל מאותו מועד חדלה קרן ההשקעות להעמיד אשראי משמעותי למיזמי נדל"ן בישראל.

ביום 30 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה על פירוק מרצון של השותף הכללי ושל קרן ההשקעות, וזאת לאחר שהיזם יפרע לקרן ההשקעות את יתרת ההלוואה בסך של 800 אלפי ש"ח והיא תשיב לשותפים המוגבלים בקרן ההשקעות (ארבעה במספר) סך של 800 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי דמי הניהול להם היא זכאית). נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה החלה בהכנת הליך פירוק השותפות, פירעון יתרת ההלוואה והשבת כספים לשותפים מוגבלים.

1.2.3 ביום 26 בפברואר 2023, חתמה החברה על מזכר הבנות לא מחייב עם Aulder Capital LLC, תאגיד אמריקאי המתמחה בניהול קרנות ותאגידים המתמחים ומבצעים השקעות נדל"ן ("אולדר" או "קבוצת אולדר")<sup>2</sup>, ובנוסף פועלת ביזמות נדל"ן למגורים, למלונאות ולמסחר ומנהלת פרויקטים ליזמות בארה"ב ובפורטוגל ("פעילות אולדר") לעסקת הכנסת פעילות אולדר לחברה ("מיזוג"), בתמורה להקצאתן של מניות חדשות של החברה לבעלי הזכויות הנוכחיים של אולדר, ואשר תהווה לאחר הקצאתן כ- 73% מההון המונפק והנפרע של החברה (ללא דילול). ביום 30 ביוני 2023, נחתם הסכם מיזוג מחייב עם אולדר, אשר עיקריו מפורטים בסעיף 3.2 להלן, אשר השלמתו כפופה לתנאים מתלים, ואשר למועד פרסום הדוח טרם התקיימו ואין וודאות כי יתקיימו.

1.2.4 ביום 31 במרץ 2023<sup>3</sup> התקשרה החברה במערך הסכמים מחייבים עם AULDER PORTUGAL SA ("אולדר פורטוגל"), תאגיד רשום בפורטוגל, ומוחזק בשיעור של 0.9% על ידי AULDER PORTUGAL LLC מקבוצת אולדר, בהם: (1) הסכם בעלי מניות באולדר פורטוגל (שעיקריו מפורטים בסעיף 16 להלן); (2) הסכם השקעה על פיו החברה השקיעה באולדר פורטוגל סך של 4 מיליון ש"ח, כאשר 20% מסכום ההשקעה (0.8 מיליון ש"ח) הושקעו בהון המניות של אולדר פורטוגל ו- 80% נוספים מסכום ההשקעה (3.2 מיליון ש"ח) הושקעו בדרך של הלוואות בעלים הנושאת ריבית בשיעור שנתי של 7% ותפרע מרווחי אולדר פורטוגל בהתאם לעקרונות המפורטים בהסכם בעלי מניות; (3) הסכם צד עם אולדר פורטוגל ותאגידים נוספים - Aulder Portugal JV SA, המוחזק בעקיפין בשיעור של 60% על ידי Aulder Portugal LLC ו-Aulder Management LLC ("אולדר ניהול"), לפיו בתמורה

<sup>1</sup> לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 10 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-039789).  
<sup>2</sup> למידע נוסף אודות אולדר, ובכלל זה פרטים בדבר פעילותה ונכסיה, ראו על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 2 ביולי 2024 אסמכתא מס': 2023-01-073074.

<sup>3</sup> לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה, דיווח מיידי מיום 7 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-073393).

להשקעה האמורה, אולדר פורטו הקצתה לחברה מניות שהיוו לאותו מועד 20% מההון המונפק וזכויות הצבעה באולדר פורטו, מינתה בסמוך למועד ההשקעה את מנכ"ל החברה, מר אבישי פישמן, לדירקטור באולדר פורטו<sup>4</sup>, צירופה של החברה לצוות הניהול השוטף של פעילותה של אולדר פורטו, תוך שימוש ביכולות הניהול והניסיון של החברה בפרוייקטי יזמות נדל"ן, וכן נקבעו התשלומים להם תהיה זכאית החברה, ובכלל זה דמי ניהול ועמלות ("הסכם הצד"). לפרטים אודות הסכם הצד, ראו סעיפים 8.1 ו-16 להלן.

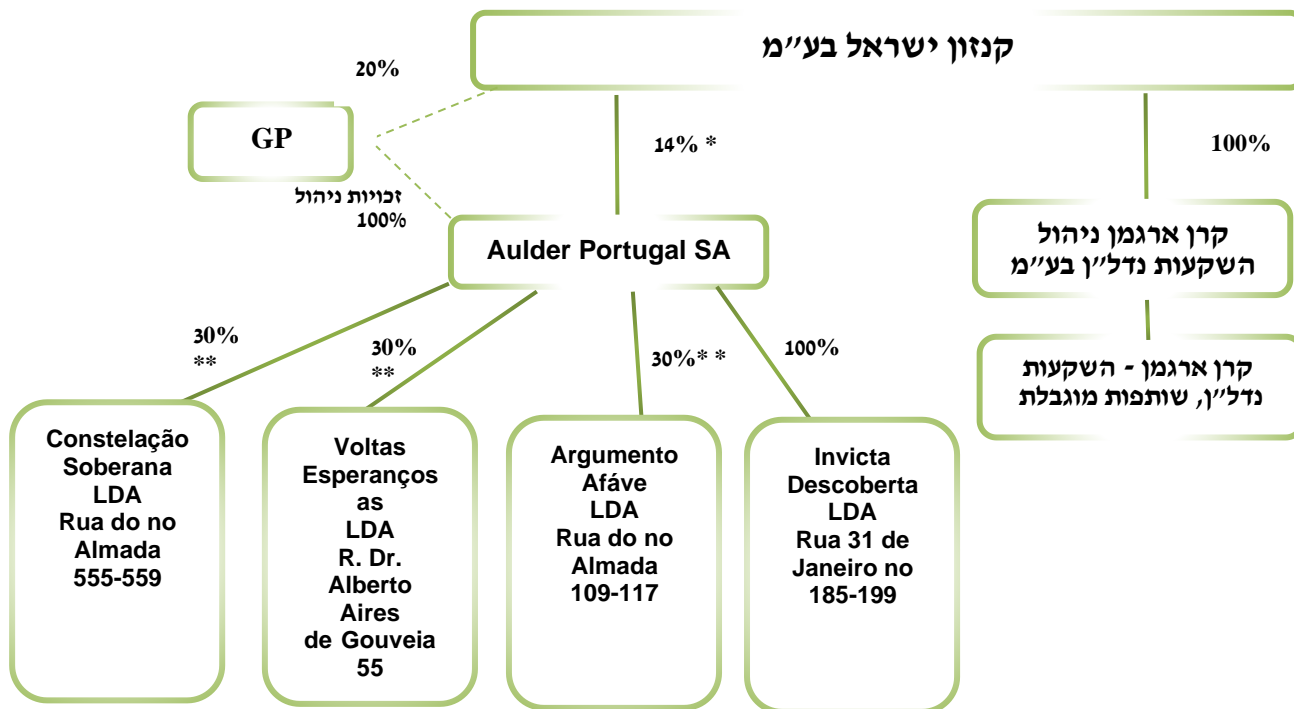
בחודש ספטמבר 2023 בוצע באולדר פורטו סבב גיוס משקיעים אשר בעקבותיו דוללו אחזקותיה של החברה באולדר פורטו לכ- 14%.

1.2.5 מלחמת "חרבות ברזל" – לאור העובדה שהחברה פועלת באמצעות אולדר פורטו בנדל"ן יזמי בפורטוגל, החברה סבורה שאין השפעה למלחמת חרבות ברזל על פעילותה.

---

<sup>4</sup> בחודש יולי 2023 מונה מר אבישי פישמן כדירקטור באולדר פורטו.

### 1.3 מבנה אחזקות החברה נכון למועד הדוח של חברות פעילות בלבד



(\*) יתרת האחזקות מוחזקות בידי Aulder Portugal LLC (0.9%), ומשקיעים פרטיים (85.1%).

(\*\*) יתרת האחזקות מוחזקות בידי Investo Almada 109-117, SA

לפרטים בדבר חברות לא פעילות, ראו באור 1 לדוחות הכספיים.

### 2. תחום פעילות

למועד הדוח, החברה, באמצעות אולדר פורטו, משמשת כשותף מנהל (Co-GP) ביחד עם שני גורמים נוספים, במספר תאגידים בפורטוגל, אשר בכל אחד מהם מתבצע פרויקט נדל"ן יזמי בתחום המגורים, וכן משמשת כמשקיע (שותף מוגבל) בתאגידים האמורים בדרך של השקעה בהון העצמי הנדרש בפרויקטים השונים, מתמקדת בנדל"ן יזמי למגורים. נכון למועד הדוח, אולדר פורטו מחזיקה בארבעה תאגידים מקומיים בפורטוגל, אשר בכל אחד מהם פרויקט נדל"ן יזמי בתחום המגורים, בהיקף כולל של כ-5,000 מ"ר. כשותף מנהל, אחראית החברה, ביחד עם שותפים נוספים, על ניהול אולדר פורטו ועל הניהול השוטף של הפרויקטים האמורים, ובכלל זה אולדר פורטו מטפלת בכל שלבי העסקה, החל מאיתור הנכס, ארגון המימון, תכנון, שיפוץ, בניה, מכירה/ השכרה של יחידות הדור עד למכירתם, וכן אחראית על הניהול הכספי, החשבונאי, ההנדסי והמשפטי של אותם תאגידים. אולדר פורטו התחייבה לשאת בכל הוצאות הניהול של הפרויקטים בתמורה להשתתפות ברווחי התאגידים בשיעורים של 20% עד 40% מרווחי הפרויקטים.

לפרטים נוספים אודות אולדר פורטו ופעילותה ראו סעיף 7.1 לדוח זה.

### 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2023, וכן עד למועד פרסום דוח זה לא בוצעו השקעות בהון החברה וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	סוג הפעולה	כמות ניירות ערך	התמורה בש"ח	הערות
24.3.2022	הקצאת אופציות, בדרך של הקצאה פרטית מהותית, למר שי זהר, בעל העניין מכוח כהונתו כיו"ר דירקטוריון (*)	170,000	0	למידע נוסף, ראו דוח זימון לאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 28.2.2022 (אסמכתא מס': 28.2.2022-01-020427). ודיווח החברה בדבר ההקצאה מיום 24.3.2022 (מספר אסמכתא: 24.3.2022-01-029319).
24.3.2022	הקצאת אופציות בדרך של הקצאה פרטית מהותית, למר אבישי פישמן, בעל העניין מכוח כהונתו כדירקטור ומנכ"ל (*)	170,000	0	
20.10.2022	רכישת מניות על ידי מר שי זהר, בעל העניין מכוח כהונתו כיו"ר דירקטוריון	25,000	110,000 ש"ח	לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 20.10.2022 (מספר אסמכתא: 20.10.2022-01-103758).
20.10.2022	רכישת מניות על ידי מר אבישי פישמן, בעל העניין מכוח כהונתו כמנכ"ל ודירקטור	25,000	110,000 ש"ח	לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מיום 20.10.2022 והתיקון לו מיום 23.10.2022 (מספר אסמכתא: 20.10.2022-01-103980 ו-20.10.2022-01-104568, בהתאמה).

(\*) אופציות (לא רשומות), אשר על פי תנאיהן, תבשלנה על פני 3 שנים במנות רבעוניות שוות החל מיום 10 באוגוסט 2021 ועד ליום 10 באוגוסט 2024. האופציות ניתנות למימוש לעד 340,000 מניות של החברה מניות החברה בתמורה למחיר מימוש בסך 5.29 ש"ח (כפוף להתאמות מקובלות) לכל מניית מימוש האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות עד תום 5 שנים ממועד אישור הדירקטוריון להקצאה, קרי עד ליום 26 בינואר 2027, ותפקענה מייד לאחר מכן.

3.2 כמפורט בסעיף 1.2.3 לעיל, ביום 30 ביוני 2023, נחתם הסכם מחייב עם אולדר ובעלי זכויות החברות באולדר המחזיקים במלוא זכויות החברות (100%) באולדר ("הניצעים"), אשר בכפוף להשלמת התנאים המתלים שנקבעו בו וביצוע הליך של "היפוך שרוול" בין החברה וחברת בת חדשה של החברה שהוקמה (ההסכם קבע שהחברה החדשה תתאגד במדינת דלוואר בארה"ב, אולם בהמשך הוסכם כי חברת הבת תתאגד בישראל - ביום 19 בנובמבר 2023 הוקמה חברת בת בבעלות מלאה של קנזון ישראל בע"מ בשם אולדר קפיטל ישראל בע"מ ("אולדר ישראל") לצורך ביצוע תהליך "היפוך שרוול"), ובכלל זה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה:

(1) הניצעים יעבירו לחברה 100% מזכויות החברות באולדר, בתמורה לכך שהחברה תקצה לניצעים מניות של החברה שתהווה לאחר הקצאתן כ- 73% מההון המונפק והנפרע של החברה (ובדילול מלא כ- 68.18%) ("מניות התמורה") וכן תקצה לניצעים מניות או זכויות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה ("הזכויות") בכפוף לעמידה באבני דרך (שייקבעו במהלך תקופת בדיקת הנאותות) ותשלום מחיר מימוש שיעמוד על לפחות מחיר המניה בעסקה, ושיהיו לאחר מימושן עד כ- 4.73% מההון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא ("מניות היעדים").

(2) ככל שמבנה העסקה יבוצע בדרך של היפוך שרוול, החברה תקים חברה בת חדשה ("החברה החדשה"), באופן שהחברה החדשה תחזיק ב- 100% מניירות הערך של החברה ומחזיקי

ניירות הערך של החברה יחזיקו בכמות ניירות ערך זהה ומאותו סוג של נייר ערך שהיה להם בחברה במועד הקובע להחלפת ניירות הערך (1:1).

(3) כמו כן, כחלק מההתקשרות בהסכם, במועד ההשלמה תקצה החברה החדשה לצד שלישי שתיווך בעסקה מניות שיהיו לאחר הקצאתן כ- 1% מהון מניות המונפק והנפרע של החברה החדשה (בדילול מלא כ- 0.93%).

(4) בנוסף, במסגרת האסיפה הכללית של החברה, תובא לאישור (בנפרד מהעסקה) הענקת אופציות לא רשומות למימוש למניות החברה לה"ה אבישי פישמן (מנכ"ל ודירקטור בחברה) ושי זהר (יו"ר דירקטוריון), שיהיו לאחר מימושן כ- 0.93% מההון המונפק והנפרע של החברה החדשה בדילול מלא.

השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן, עד ליום 31 בדצמבר 2023 (נכון למועד זה טרם נחתם בין הצדדים תיקון להסכם המאריך מועד זה אולם הצדדים המשיכו לפעול לצורך קידום העסקה), בהם, בין היתר, (1) השלמת בדיקת נאותות לחברה ולאולדר; (2) אישור האורגנים של החברה (לרבות אסיפת בעלי המניות) לעסקה (ולכל הנושאים הכלולים בה), וכן אישור האורגנים הרלוונטיים של החברה החדשה לנושאים שרלוונטיים לה; (3) מניותיה של החברה יסחרו ברשימה הראשית בבורסה והחברה תעמוד בכל דרישות הבורסה למסחר ברשימה הראשית ולא תהיה התראה כלשהי בקשר לאמור במועד ההשלמה; (4) לא תהיה מניעה משפטית מסוג כלשהו לקיום העסקה ובכלל זה לא יהיה קיים צו שיפוטי בתוקף המונע את השלמת העסקה; (5) החברה תהיה נקיה מחובות והתחייבויות שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה ובקופתה יהיו, לפחות 8 מיליון ש"ח במזומן או בשווה מזומן (לרבות השקעה הונית בחברות בקבוצת אולדר) כפוף להתאמות שנקבעו בהסכם; (6) יתקבלו האישורים של התאגידים המממנים של אולדר ושל התאגידים המוחזקים לביצועה של העסקה, ככל שנדרש; (7) הסדרת המיסוי האמריקאי לאולדר ולניצעים כתוצאה מהעסקה; (8) הסדרת תושבות לצרכי מס של החברה והחברה החדשה, (9) החלפת ניירות הערך לחברה החדשה תבוצע ברה - ארגון ללא חבות מס בארה"ב בהתאם להוראות דיני המס הרלוונטיים בארה"ב.

ביום 22 בינואר 2024 דיווחה החברה כי חלה התקדמות משמעותית של הצדדים בעסקה ובכלל זה בהכנת כלל המסמכים הנדרשים על פי דין, לרבות טיוטות של המתאר והדו"חות הכספיים של אולדר אשר מתקבלות אצל החברה מעת לעת, והחברה העריכה כי הדוחות הכספיים והמתאר של אולדר שצפויים להיות מצורפים לדוח זימון האסיפה הכללית של החברה לאישור העסקה יהיו מבוססים על בסיס דוחות כספיים מבוקרים מאוחדים של שנת 2023 במלואה.

**יובהר, כי למועד הדוח ולמועד פרסומו, אין כל ודאות כי התנאים המתלים יתקיימו וכי העסקה תושלם ועל פי התנאים המפורטים לעיל.**

**המידע וההערכות האמורות לעיל, לרבות בדבר פרסום דוח הזימון והתקופה שעל בסיסה יהיו ערוכים הדוחות הכספיים והמתאר של אולדר הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממשו, ואשר התממשותם תלויה, בין היתר, בהשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצונם של הצדדים, בגורמים שאינם בשליטת החברה וקבלת אישור האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים.**

3.3 ביום 8 באוקטובר 2023 דיווחה החברה כי אולדר חתמה על מזכר עקרונות לא מחייב עם חברת השקעות ישראלית פרטית בדבר השקעה באולדר של עד 6 מיליון דולר (כאשר טרם הוסכם סכום



ההשקעה הסופי). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 8 באוקטובר 2023 (113631-01-2023), הנכלל על דרך ההפניה. ביום 20 בנובמבר 2023 חלף המועד שצוין בדיווח לעיל בקשר עם מועד השלמת עסקת ההשקעה הצפויה. יחד עם זאת, כפי שנמסר לחברה, אולדר עדין עמלה בימים אלו על העסקה ולכשהחברה תקבל עדכונים מאולדר בנוגע לסטטוס, תדווח על כך החברה לציבור המשקיעים.

#### **4. חלוקת דיבידנדים**

- 4.1 מדיניות חלוקת דיבידנדים : למועד הדוח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 4.2 בשנתיים שקדמו למועד הדוח, החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה.
- 4.3 למועד הדוח לחברה אין יתרת רווחים הניתנים לחלוקה.
- 4.4 למועד הדוח, לא קיימות מגבלות חיצוניות המשפיעות או העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד, למעט המגבלות הקבועות בסעיף 302 לחוק החברות.

## חלק שני – מידע אחר

### 5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

התקופה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
סך הכנסות	99	
שינוי בשווי ההוגן של הלוואה לצד קשור	-	649
הפסד מהחזר הלוואה לצד קשור	849	-
<b>(הפסד) רווח גולמי</b>	<b>(750)</b>	<b>649</b>
הוצאות הנהלה וכלליות	3,972	3,455
הוצאות אחרות	40	-
<b>הפסד מפעולות</b>	<b>4,762</b>	<b>2,806</b>
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	74	(990)
<b>הפסד לפני מיסים</b>	<b>4,688</b>	<b>3,796</b>
הוצאות מיסים	-	-
<b>הפסד לתקופה</b>	<b>4,688</b>	<b>3,796</b>
<b>חלק החברה בהפסדי החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו</b>	<b>55</b>	<b>-</b>
<b>סך הפסד מיוחס לבעלי מניות החברה</b>	<b>(4,743)</b>	<b>(3,846)</b>
<b>זכויות שלא מקנות שליטה</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
סך נכסים	5,253	9,887
סך התחייבויות	1,025	609
סך ההון המיוחס לבעלי מניות החברה	4,228	8,803
זכויות שלא מקנות שליטה	-	475

לניתוח עיקרי תוצאות פעילות החברה, ראו פרק ב' ('דוח הדירקטוריון') לדוח התקופתי.

### 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

למועד הדוח, עיקר פעילות החברה הינה בפורטוגל, באמצעות אולדר פורטו. פעילות זו מושפעת בעיקר מהסביבה העסקית בפורטוגל, אשר הרעה בה, בין אם כתוצאה מהאטה בצמיחת הכלכלה ובין אם כתוצאה מאינדיקטורים כלכליים אחרים, עלולה להיות לה השפעה מהותית על ההתפתחות והתוצאות העסקיות של פעילות החברה. להלן תובא סקירה כללית על פורטוגל ושוק הנדל"ן שם:

פורטוגל הינה מדינה דמוקרטית עם יציבות פוליטית איתנה. פורטוגל חברה באיחוד האירופי מאז 1986 ומשתייכת לגוש האירו. פורטוגל מבוקשת על ידי משקיעים רבים, משפחות נוודים דיגיטליים, גמלאים

ותיירים מכל העולם. תעשיית התיירות של פורטוגל רואה צמיחה מתמשכת בשנים האחרונות עם מספר שיא של תיירים שביקרו במדינה.

שנת 2020 התאפיינה, בהאטה בפעילות הבנייה המיוחסת להשפעה השלילית של מגיפת הקורונה, לצד עלייה במחירי הדירות שהמשיכה במגמת העלייה ב-3 שנים שלאחר פרוץ המגיפה. על פי פרסומים פומביים בפורטוגל<sup>5</sup>,<sup>6</sup>, הכלכלה בפורטוגל צמחה בשנת 2022 בשיעור של כ-6.7% לעומת 2021, לאחר התרחבות של 5.5% בשנת 2021 והתכווצות של 8.4% ב-2020. בהתבסס על נתונים שפרסמה הנציבות האירופאית, בשנת 2023 צפויה להיות האטה בפעילות הכלכלית בפורטוגל, עם קצב צמיחת תוצר ריאלי חזוי של 2.2%. עם זאת, פורטוגל וקרבן המטבע הבינלאומית (IMF) צופים שהכלכלה הפורטוגלית תתרחב ב-2.1% וב-2.3%, בהתאמה. בשנים 2024 ו-2025, להערכת הנציבות האירופאית, צמיחת התמ"ג על בסיס שנתי צפויה לעלות בכ-1.3% וכ-1.8%, בהתאמה.

שוק המשכנתאות הפורטוגלי רגיש מאוד לשינויי ריבית, בין היתר, בשל העובדה שלמעלה מ-60% מהלוואות המשכנתא החדשות שניתנות מידי שנה, נושאות ריבית משתנה. בהתאם, שוק הדיור בפורטוגל מושפע מאוד מאפשרות עליית ריבית המשכנתאות בטווח הקצר. ריבית המשכנתאות בפורטוגל עלתה משמעותית בשנה האחרונה, כתוצאה מהעלאות ריבית של הבנק המרכזי האירופי אשר העלה את הריבית פעמיים ברציפות (יולי 2022 ונובמבר 2022). בשנת 2023 הריבית הממוצעת על הלוואות חדשות לדיור עלתה מריבית שנתית בשיעור של כ-2.86% לשיעור ריבית של כ-4.23% בשנת 2023.

גורמים כמו ריבית, אינפלציה והכלכלה העולמית משפיעים על הביקוש והמחירים בפורטוגל ולפיכך קשה לדעת איך שוק הדיור הפורטוגלי יתפתח בעתיד. עם זאת חשוב לציין כי למרות העלאת הריבית, לא נראו כלל ירידות מחירי נדל"ן. הגירה חיובית של זרים מצד אחד, ומחסור בדירות מצד שני הביאו לעליית מחירים בשנת 2023 חרף העלאות הריבית.

**המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה. המידע שפורט לעיל הינו הערכות ובגדר "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, לרבות גורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 20 לדוח זה להלן.**

<sup>5</sup> מאתר <https://tradingeconomics.com/portugal/interest-rate> - TRADING ECONOMICS, Portugal Interest Rate

<sup>6</sup> <https://www.globalpropertyguide.com/europe/portugal/price-history>

## **חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**

### **7. מידע כללי על תחום הפעילות**

7.1 נכון למועד הדוח, החברה, באמצעות אולדר פורטו, מתמקדת בייזום נדל"ן בפורטוגל.

במהלך העשור האחרון, שוק הנדל"ן בפורטוגל ראה צמיחה משמעותית במחירי הנדל"ן. ההתאוששות של המדינה מהמשבר הפיננסי העולמי, בשילוב עם עלייה בביקוש של קונים זרים, הובילה לשוק פורח, עם עלייה בשיעור ממוצע של כ-10% מידי שנה. בשנת 2023, מחירי הדיור עלו ב-8.17%, זאת למרות ירידה בביקוש והאטה כלכלית שהייתה בשנה החולפת, שהתבטאה בירידה בביקושים בשיעור של 21.8% לעומת השנה הקודמת<sup>7</sup>.

אחד המניעים המרכזיים של צמיחה זו היה נהירה של השקעות זרות לשוק הנדל"ן במדינה בשל תוכנית ויזת הזהב של פורטוגל, אשר העניקה תושבות לאנשים שאינם אזרחי האיחוד האירופאי אשר השקיעו בפורטוגל לפחות 500 אלפי יורו בנדל"ן פורטוגלי, היוותה משיכה גדולה למשקיעים עשירים המחפשים דריסת רגל באירופה. בשנת 2022 לבדה נרשמה עלייה של 39% בהשקעות הנדל"ן בפורטוגל, שנאמדו בסכום של כ-3 מיליארד יורו לפי C&W, כ-76% מתוכם הושקעו בידי משקיעים זרים. בחודש נובמבר 2023 פורטוגל צימצמה את ויזות הזהב והודיעה כי היא אינה מחשיבה עוד רכישת נדל"ן או קרנות העוסקות בנדל"ן כהשקעה מזכה, וזאת כדי לרסן את עליות מחירי הנכסים בניסיון להקל על מצוקת הדיור ולבלום ספקולציות בנדל"ן. הצפי הוא שעם סיום ההיתרים יגדלו מספר הדירות הזמינות בארץ ויאזנו את השוק מחדש. גורם נוסף שתורם לעליית מחירי הנדל"ן, הינה תעשיית התיירות המשגשגת של פורטוגל.

בשנת 2020 הייתה ירידה והאטה בפעילות הבנייה בפורטוגל אשר נבעה מהשפעה השלילית של מגיפת הקורונה, אך גם מגיפת הקורונה לא עצרה את עליית מחירי הדיור שהמשיכה במגמת העלייה ב-3 שנים שלאחר פרוץ המגיפה.

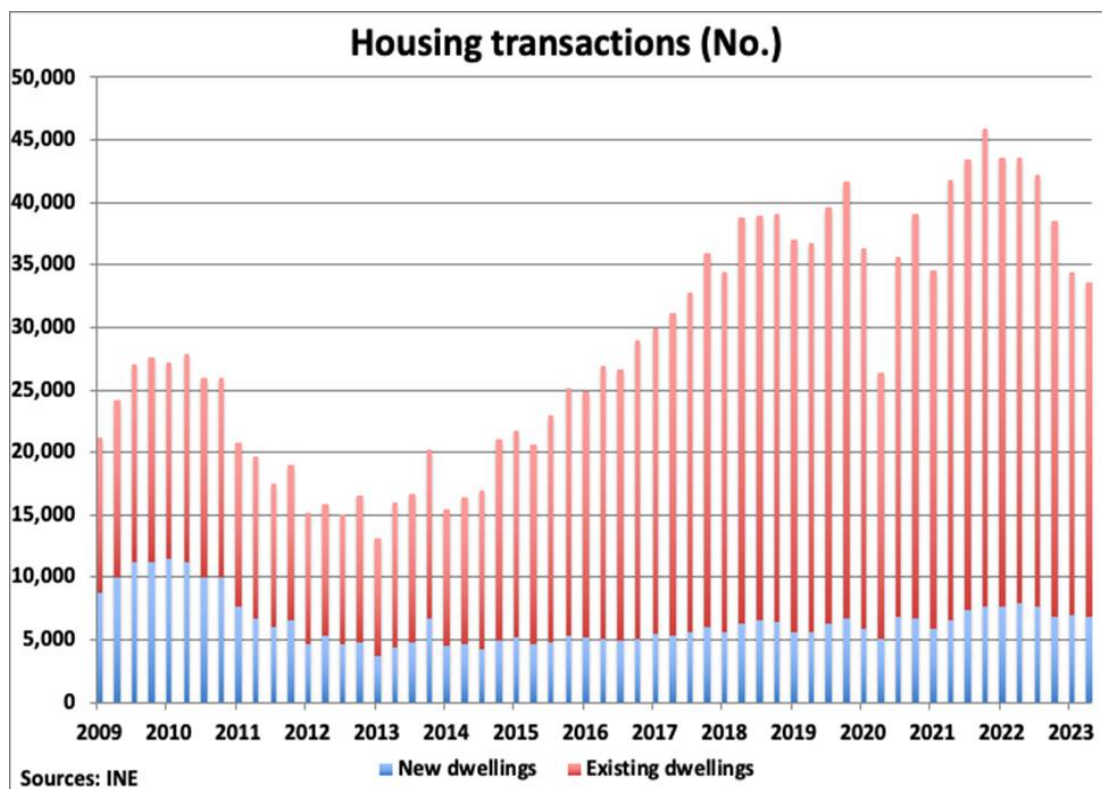
בשנת 2023 חלה ירידה בביקוש לדירות בפורטוגל, בעיקר בשל עליית ריבית המשכנתאות, אינפלציה גבוהה ועלייה ביוקר המחיה במדינה. כתוצאה מכך, מספר עסקאות הדיור ירד בכ-21.8% במחצית הראשונה של 2023. אולם, פעילות הבנייה נותרה איתנה.

בהשוואה בינלאומית, מחירי הדירות בפורטוגל עדיין נמוכים יחסית למדינות אחרות באירופה, ויחס מחיר הבתים לתוצר לנפש בפורטוגל הוא מהנמוכים באירופה, ובשל כך אטרקטיביים יותר. אולם, נכון לאוקטובר 2023 מחירי הבתים בפורטוגל היו בכ-70% גבוהים יותר מהשיא הנומינלי הקודם שלהם (2010).

להלן גרף המראה את מגמת העסקאות בשוק הנדל"ן במדינת פורטוגל ב-14 השנים האחרונות<sup>8</sup>:

<sup>7</sup> אתר Global Property Guide - [Portugal's house prices continue to rise, despite falling demand \(2023, Q3\)](https://globalpropertyguide.com/Portugal's-house-prices-continue-to-rise-despite-falling-demand-2023-Q3)

<sup>8</sup> הגרף נלקח מתוך האתר - TRADING ECONOMICS, Portugal Interest Rate  
<https://tradingeconomics.com/portugal/interest-rate>



## 7.2 האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות

נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים של אולדר פורטו הינם בעיר פורטו, העיר השנייה בגודלה בפורטוגל והמרכז המסחרי והתעשייתי של האזור וממוקמת לאורך שפך נהר הדואורו בצפון פורטוגל. ההשקעות בנדל"ן בפורטו צומחות בהתמדה בשנים האחרונות, במיוחד ברובע ריביירה ההיסטורי ולאורך שפת הנהר. מחירי הנכסים בפורטו נעים כעת בין 4,000 יורו למ"ר ל- 9,000 יורו למ"ר והם עולים בהתמדה בשל הפופולריות הגוברת של העיר כיעד להשקעה בנדל"ן ושוק שכירות חזק, עם זאת אין וודאות שכך ימשיך בעתיד, בין היתר, בשל צמצום תוכנית ויזת הזהב שנועדה לרסן את עלויות מחירי הנכסים בניסיון להקל על מצוקת הדיור ולבלום ספקולציות בנדל"ן וכמתואר בסעיף 7.1 לעיל.

## 7.3 סוגי הפרויקטים:

כל הפרויקטים של אולדר פורטו הינם בנייה על קרקע בבעלות אולדר פורטו.

7.4 עד לחודש אפריל 2023 החברה, באמצעות קרן השקעות, עסקה בהשקעות בפרויקטים בתחום הייזום לבניה למטרות מגורים בישראל. לאחר התקשרותה של החברה בהסכם עם אולדר פורטו, חדלה החברה מפעילות השקעות בפרויקטים בתחום הייזום לבניה למטרות מגורים בישראל והחל מחודש מרץ 2023 החברה מתמקדת בהשקעות בפרויקטים בתחום הייזום לבניה למטרות מגורים ומסחר בפורטוגל, באמצעות אולדר פורטו.

נכון למועד הדוח, לאולדר פורטו, באמצעות תאגידים מוחזקים שלה, 4 פרויקטים של נדל"ן, בעיקר, למגורים בעיר פורטו. על פי מידע שנמסר לחברה, בחודש יולי 2023 ארבעת הפרויקטים קיבלו את היתרי הפעילות הנדרשים לצורך התחלת הבניה והתקשרות עם קבלנים מבצעים ('היתרי הפעילות').

על פי ההיתרים שהתקבלו, אולדר פורטו תבנה ותשפץ סך הכל 51 יחידות דיור ו- 3 חנויות, וכפי שיפורט להלן:

7.4.1 **בניין איירס גוביה** – נכס נדל"ן בלב העיר פורטו אשר שימש עד ליום 31 בדצמבר 2023 כפרויקט דיור להשכרה לטווחי זמן קצרים / נופש. בכפוף לשיפוצו ובניית דירות נוספות, הפרויקט יכלול עשר (10) יחידות דיור, כאשר מתוכם שש (6) דירות בעלות רישיונות AL המאפשר השכרתן לטווחי זמן קצרים / נופש ו- 4 יחידות דיור מיועדות לשימוש למגורים, הכל בשטח כולל של כ- 907 מ"ר. הפרויקט, לאחר השלמתו, יכלול מתקנים יוקרתיים, לרבות בריכה וחדר כושר. נכון לתאריך פרסום הדוח נמכרו 8 דירות בפרויקט.

7.4.2 **31 דה ז'ניירו** - פרויקט יוקרתי וייחודי המורכב מעשרים ואחת (21) יחידות דיור ו- 2 חנויות ומשתרע על שטח כולל של 3,697 מ"ר (ברוטו). הפרויקט, לאחר השלמתו, יכלול שלוש וילות, חניות לכלל הדירות, שטח מסחר וחנויות וכן בריכת שחייה.

7.4.3 **אלמדה 109** - פרויקט באזור מוערך ומבוקש, מול הבנק המרכזי ובצמידות לשדרות דור אליאדוס. תכניות הפרויקט כוללות שתיים עשרה (12) יחידות דיור וחנויות אחת בשטח כולל למכירה של 1,897 מ"ר (ברוטו).

7.4.4 **אלמדה 555** - פרויקט המורכב משמונה (8) יחידות דיור וחנויות אחת בשטח כולל למכירה של 829 מ"ר (ברוטו).

למידע נוסף אודות הפרויקטים, ראו סעיף 8 להלן.

#### 7.5 סוגי שימושים במלאי הנמכר

ראו סעיף 7.4 לעיל.

#### 7.6 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים:

בניית הפרויקטים מתבצעת באמצעות קבלנים ראשיים "עד מפתח", בהסכם פאושלי, ביחס לכל פרויקט. בחירת הקבלן נעשית בדרך כלל לאחר מכרז ומשא ומתן אותו מנהלת אולדר פורטו אל מול מספר קבלנים. התמורה המשתלמת לקבלן על פי רוב הינה בסכום פאושלי שנקבע מראש, ונעשה על-פי התקדמות ביצוע העבודות בהתאם לחשבוניות מאושרים. אולדר פורטו מקפידה כי הקבלנים שיבחרו יהיו בעלי מוניטין מוכח ויכולת כספית, על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידה בלוח הזמנים אשר לו התחייבה כלפי הדיירים, ובכלל זה קבלת ערבויות ביצוע בשיעור של 10% מסך העבודות שבוצעו בפועל. הקבלן הראשי נושא באחריות מקבילה לאחריות אולדר פורטו לדיירים לתיקוני אחריות ובדק, בדרך כלל 5 שנים, ומובטחת בדרך של קבלת ערבויות בנקאיות מהקבלנים (10% מסך העבודות).

#### 7.7 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

פעילות אולדר פורטו כפופה לחוקים ותקנות רבים, ובין היתר בתחומי דיני המקרקעין, התכנון והבנייה, איכות סביבה, בטיחות במתקנים, השכרת נכסים וכיוצא באלו. להלן תיאור תמציתי של הוראות החקיקה, התקנות וההסדרים העיקריים שפעילותה של החברה בתחום הפעילות כפופה להן:

7.7.1 חקיקה בנושא תכנון ובנייה - הממשלה המקומית היא שאמונה על תכנון אזורי ועירוני בתחומיה.

7.7.2 היתרי פעילות – בניית מבנה חדש ושיפוץ מבנה קיים, נתונים כולם לקבלת היתר ו/או

רישיון מהרשות המוניציפאלית.

7.7.3 היתרי בנייה – לאחר קבלת היתר אדריכלי לצורך בנייה/שיפוץ של המבנה, היזם נדרש לפנות לרשות המוניציפאלית לשם קבל היתרי בניה (הן לשם בנייה של מבנה חדש והן לשם ביצוע עבודות שיפוץ במבנה קיים). בהתאם לדין המקומי בעיר פורטו (מקביל לדף אגרות בישראל), בטרם יחל ביצוע העבודות וכתנאי לתחילת ביצוע העבודות בפרויקט נדרש להציג לרשות המוניציפאלית את הסכם ההתקשרות עם הקבלן המבצע ולקבל את אישורה לזהות הקבלן המבצע ולהסכם ההתקשרות עימו. נכון למועד הדוח, אולדר פורטו שלמה אגרה בגין אישור בניה בגין פרויקט אלמדה 555.

7.7.4 אישורי אכלוס - עם השלמת עבודות הבנייה/ השיפוץ, פקחים של מועצת העיר בוחנים האם עבודות הבנייה בוצעו בהתאם להיתרי הבנייה, ככל שכן יינתנו אישורי אכלוס.

## 7.8 מדיניות מימון הפרויקטים

מימון הרכישה של בניית הפרויקטים הינו מאמצעים עצמיים של אולדר פורטו, ובכלל זה הון שמגייסת אולדר פורטו ממשקיעים והיתרה באמצעות ליווי בנקאי. במסגרת הליווי הבנקאי, מעמיד הגורם המממן אשראי גם לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה.

ככלל, העמדת המימון מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי אולדר פורטו ו/או השותפים בפרויקט, כאשר בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי הנדרש מהיזם בדרך כלל על כ- 40% מסך כל העלויות של הפרויקט הרלוונטי והיתרה, כדי 60% באמצעות ליווי בנקאי, כאשר מתוך שיעור זה כ- 40% מיועד למימון עלות רכישת הקרקע ו- 60% לצורך מימון עלויות הבנייה. כל פרויקט מתנהל במסגרת יישות משפטית נפרדת וכפרויקט סגור המובטח בשעבוד הזכויות בפרויקט הממומן.

## 7.9 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

מיסוי מקרקעין בפורטוגל מוסדר על ידי רשות המסים הפורטוגלית, האחראית על יישום חוקי המס והתקנות הקשורים לנדל"ן.

7.9.1 מס העברת רכוש (IMT) : מס זה משולם על ידי הקונה בעת רכישת נכס ומחושב לפי שווי הנכס. התעריף יכול לנוע בין 1% ל-8% בהתאם למיקום הנכס ולשווי.

7.9.2 מס בולים : מס זה משולם על רכישה ומכירה של מקרקעין ומחושב בשיעור של 0.8% ממחיר הרכישה או משווי הנכס.

7.9.3 מס רכוש שנתי (IMI) : מס זה משולם מדי שנה על ידי בעל הנכס ומחושב לפי שווי הנכס. התעריף יכול לנוע בין 0.3% ל-0.8% בהתאם למיקום הנכס ולשווי.

7.9.4 מס הכנסה על שכירות : הכנסות משכירות ממוסות בשיעורים הנעים בין 14.5% ל-28% בהתאם לגובה ההכנסה מהשכרה המתקבלת.

7.9.5 מס שבח : במכירת נכס על ידי תשוב חוץ יחול חיוב מס בשיעור אחיד של 25%. עם זאת, אם רווחי המכירה יושקעו מחדש, אזי רק 50% מההכנסה החייבת נטו יהיו חייבים במס רווחי הון. הרווח החייב במס מחושב על פי מחיר המכירה, בניכוי עלויות הרכישה וכלל העלויות שחלו במהלך העברת הבעלות והשבחת הנכס במהלך 5 השנים ממועד המכירה.

#### 7.10 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם: (1) קשרים עסקיים המאפשרים לגייס משקיעים בעלי יכולת פיננסית להשקעה. (2) גישה להזדמנויות עסקיות באזורי ביקוש פורטוגל בעלי פוטנציאל השבחה. (3) מערכת קשרים ענפה עם גורמים בתחום הפעילות הכולל, בין היתר, מתווכים, מלווים, בעלי נכסים וחברות ניהול. (4) ידע, ניסיון ומוניטין בניהול הנכסים. (5) יכולת לבצע התאמות בנכסים בהתאם לדרישות וציפיות השוק והשינויים החלים בו. (6) מוניטין בקרב הגורמים הפעילים בתחום הפעילות בדבר היכולת להוציא לפועל ולהשלים עסקאות רכישה ומכירה. (7) יכולת איתור וביצוע פרויקטים במקומות איכותיים. (8) איכות ביצוע גבוהה, בניה וגמר בסטנדרט גבוה לרבות שימוש בחומרי גלם בסטנדרט הגבוה ביותר.

#### 7.11 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, בתחום הפעילות ניתן לציין כחסמי הכניסה העיקריים את הגורמים הבאים: (1) איתנות פיננסית וגישה למקורות מימון, כולל יכולת גיוס מימון; (2) היכרות עם שותפים ויזמים, בעלי ידע וניסיון באיתור הזדמנויות עסקיות; (3) יכולת פיתוח יחסים עסקיים, איתור יזמים וניהול משא ומתן מולם; (4) ניסיון וידע בביקוח וניהול המימון; (5) הבנה עסקית וגמישות בניהול עסקאות, תוך הכרה של המצבים המשתנים בשוק ובפרויקטים השונים (6) היצע מוגבל של קרקעות ושטחים פנויים. להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם: (1) עמידה בהתחייבויות גורמים מממנים בהתאם לתנאי ההסכמים עימם; (2) מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת; (3) איתור רוכשים בעלי מקורות מימון מתאים לרכישה.

#### 7.12 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים, ראו סעיף 9 להלן.

#### 8. גילוי אודות הכנסות החברה והפרויקטים של אולדר פורטו

8.1 כאמור לעיל ולהלן, למועד הדוח השקעות החברה מבוצעות באמצעות השקעה באולדר פורטו. על פי הסכם הצד שהחברה צד לו (כהגדרתו בסעיף 1.2.3 לעיל), בתמורה להשתתפות נציג החברה בניהול זכאית החברה לקבל מאולדר ניהול, החל מיום 31 במרץ 2023 דמי ניהול בסך של 10 אלפי ש"ח, למשך שנתיים, ועד לסיום הפרויקטים, כמוקדם שבהם; וכן ל-20% מסך העמלות שיגיעו מהרווחים של ארבעת הפרויקטים ועד לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 25%. לאחר חישוב התשואה הכוללת של החברה, היא תשלם ליתר שותפי הניהול באולדר פורטו תשלום השווה ל-75% מרווחיה עבור התשואה העודפת מעל IRR של 25% לאורך חיי 4 הפרויקטים.

#### 8.2 תמצית התוצאות

לאור העובדה שבשנת 2023 טרם הכירה אולדר פורטו בהכנסות בתחום הפעילות האמורה, לא רשמה החברה הכנסות מהשקעות בפרויקטים בתחום הייזום לבניה למטרות מגורים ומסחר בפורטוגל.



### 8.3 פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים כלליים על הפרויקטים :

שם הפרויקט	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	עלות הקרקע בספרים באלפי יורו	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בניה משוער	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
31 דה ז'ניירו	רח' דה ז'ניירו 31, פורטו	17/5/2022	3,100,000	אפריל 2024	יולי 2025	כן	100%	18 יח"ד 3+ ווילות	83.5	27	61
אלמדה 109	רח' אלמדה 109, פורטו	29/3/2022	3,000,000	אפריל 2024	אוגוסט 2025	כן	30%	12	91.88	20	60
איירוס גוביה	רח' איירוס גוביה 59, פורטו	05/08/2022	1,390,000	אפריל 2024	מרץ 2025	כן	30%	10	67	11	65
אלמדה 555	רח' אלמדה 555, פורטו	18/5/2022	800,000	אפריל 2024	אוגוסט 2025	כן	30%	8 יח"ד 1+ מסחרי	80	8	80

מובהר ומודגש כי כל ההערכות שבטבלאות שבסעיף 8 לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנחות, הערכות ותוכניות אולדר פורטו נכון למועד הדוח ואין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והערכות ביחס להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 20 להלן.

### 9. תחרות

בתחום זה פועלים גופים רבים, מקומיים וזרים, העוסקים בייזום, הקמה, השבחה, השכרה ומכירה של דירות למגורים. עיקר התחרות של הקבוצה בתחום זה היא באיתור נכסים בעלי פוטנציאל השבחה או פיתוח- שם פועלת אולדר פורטו לצד מתחרים רבים בשוק המקומי.

אולדר פורטו מתחרה בשני אספקטים עיקריים (1) תחרות על הזדמנויות השקעה ברכישת מבנים לשיפוץ או רכישת קרעות לצורך הקמה של דירות למגורים מול חברות נדל"ן ומשקיעי נדל"ן; (2) גיוס הכספים – כך שבמסגרת זאת מתחרה אולדר פורטו על כספם של המשקיעים מול חברות השקעה אחרות.

נכון למועד דוח זה, נתחה של אולדר פורטו הנדל"ן למגורים הינו זניח.

### 10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

למועד הדוח לחברה אין רכוש קבוע. לפרטים ראה ביאור 9 בדוח הכספי.

## 11. הון אנושי

### 11.1 כללי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מעסיקה החברה נותני שירותים בלבד, ובכללם יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 60% ומנכ"ל בהיקף משרה של 60%. ביום 31 בינואר 2024 דיווחה החברה על הפחתה וולונטרית בתגמול שזכאים לו היו"ר והמנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 31 בינואר 2024 (2024-01-011766), הנכלל על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אולדר פורטו מעסיקה 3 אנשי מפתח, ובכללם מנכ"ל פעיל בהיקף משרה של 100%, מנהל פרויקטים בהיקף משרה של 100% ומנהלת משרד בהיקף משרה של 100%.

לחברה אין אנשי מפתח או תלות מהותית בעובד מסוים.

### 11.2 מצבת העובדים בחברה

מצבת העובדים/נותני שירותים בחברה ובחברות הבנות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022, 2023 וכן למועד הדוח הינה, כדלקמן:

תחום עיסוק	למועד הדוח	2023	2022	2021
הנהלה	2	2	2	2
כספים	1	1	1	1
סה"כ	3	3	3	3

### 11.3 תוכנית אופציות לעובדים

למועד הדוח, לחברה תוכנית אופציות לעובדים, יועצים, נותני שירותים, נושאי משרה (לרבות דירקטורים) אשר הינה בתוקף נכון למועד דוח זה, מכוחה רשאית החברה להקצות עד 2,000,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-2,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ("התכנית"). כתבי האופציה שיוענקו יהיו כפופים להתאמות שונות כמקובל. כמו כן, נקבע בתכנית הוראות למקרים שונים של סיום העסקתו של ניצע בחברה.

במהלך שנת 2023, לא הקצתה החברה אופציות מכוח התכנית. במהלך שנת 2022 הקצתה החברה 340,000 אופציות (לא רשומות למסחר) הניתנות למימוש לעד 340,000 מניות רגילות של החברה ללא ע"נ כ"א למנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון. לפרטים ראו סעיף 13 ב' לדוחות הכספיים.

### 11.4 מדיניות תגמול

למועד הדוח, קיימת בחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 10 באוקטובר 2022. לפרטים אודות מדיניות התגמול ראה נספח 1 שצורף לדוח זימון האסיפה מיום 28 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-088623), הנכלל על דרך ההפניה.

## 12. הון חוזר

נכון ליום 31.12.2023 לחברה הון חוזר חיובי בסך 95 אלפי ש"ח הנובע בעיקר מגיוסי הון אשר ביצעה החברה במהלך שנת 2019. להלן פרטים אודות ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2023:

אלפי ש"ח	
1,120	נכסים שוטפים
1,025	התחייבויות שוטפות
95	הון חוזר

## 13. מימון

13.1 החברה מממנת את פעילותה השוטפת מהונה העצמי ומיתרת המזומנים המצויה בקופת החברה כאמור, המסתכמת למועד הדוח לסך של כ- 878 אלפי ש"ח. למועד הדוח ולמועד פרסומה אין לחברה מסגרות אשראי מגורמים מממנים.

13.2 אולדר פורטו ממנת את פעילותה מכספי משקיעים ומאשראי בנקאי.

## 14. מיסוי

14.1 החברה כפופה לדיני המס הנהוגים בישראל. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

14.2 אולדר פורטו כפופה לדיני המס של פורטוגל.

14.3 ביום 22 לינואר 2024 עדכנה החברה כי קיבלה ממס ערך מוסף שומות בגין תקופות החיוב שחלו בשנים 2018-2020 - כאשר החברה פעלה בתחום פעילות שונה מפעילותה נכון למועד דוח זה, ובשנים 2020-2022 - כאשר הקימה החברה את קרן ארגמן להשקעות בנדל"ן. בהתאם לשומות, החברה חייבת ביתרת מס בסך של כ-2.15 מיליון ש"ח הכוללים ריבית והצמדה, נכון למועד עריכת השומות. לאחר התייעצות עם מומחים הודיעה כי בכוונתה להגיש השגה בהתאם לדין<sup>9</sup>. ההשגה הוגשה ביום 28 לפברואר 2024. החברה רשמה הפרשה בסך של כ-1,055 אלפי ש"ח בדוחותיה הכספיים לשנת 2023, על סמך התייעצות עם יועצה.

## 15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

למועד הדוח, לא ידוע לחברה על סיכונים סביבתיים הנוגעים לפעילות אולדר פורטו.

## 16. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

16.1 הסכם המיזוג עם חברת אולדר - לפירוט ראו סעיף 3.2 לעיל.

16.2 מערכת הסכמי אולדר פורטו – אולדר פורטו קשורה בהסכם בעלי מניות ובהסכמי השקעה עם מספר רב של משקיעים ביניהם החברה, וכן קשורה החברה בהסכם צד.

16.2.1 הסכם בעלי מניות - מטרת אולדר פורטו, בין בעצמה ובין באמצעות תאגידים מוחזקים על

<sup>9</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 בינואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-008955, המובא על דרך ההפנייה.

ידה, לפעול להקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן. היעד הראשוני של סכום ההשקעות נקבע לסך של 8.25 מיליון יורו, כאשר בפועל גויסו 7.15 מיליון יורו. בכפוף לאישור של שני שלישים מבעלי המניות של אולדר פורטו, רשאית אולדר פורטו להחליט על גיוס נוסף, כאשר תמהיל ההשקעה (הון או הלוואה) ייקבע על ידי דירקטוריון אולדר פורטו. משקיע שלא ישקיע את חלקו בגיוס הנוסף, פרו ראטה לשיעור אחזקותיו באולדר פורטו, ידולל בהתאמה. ככל שלא התקבלה הסכמת המחזיקים בשיעור הנדרש (2/3) אזי אולדר ניהול תהא רשאית להעמיד הלוואה לאולדר פורטו בריבית שנתית של 8%. בעלי מניותיה של אולדר פורטו אינם רשאים למשוך את רכיב ההון בהשקעתם. ההסכם כולל מנגנון חלוקות לבעלי המניות וסדר החלוקות, כאשר יתרת העודפים לאחר פרעון מלוא ההשקעה וההלוואות לבעלי המניות, תחולק 80% לבעלי המניות ו- 20% לאולדר ניהול למעט במקרה בו שיעור התשואה הפנימי על ההשקעה (IRR) יעלה על 15%, אזי החלוקה תתבצע לפי יחס של 60% לכלל בעלי המניות ו- 40% לאולדר ניהול. כמו כן כולל הסכם בעלי המניות מנגנון זכות סירוב ראשונה, איסור העברה של מניות ללא אישור הדירקטוריון, הוראות וסמכויות הדירקטוריון, והוראות נוספות כמקובל בהסכמים דומים. בתמורה לניהול הנכסים, ובכלל זה, ביצוע מעקב אחר השקעות פוטנציאליות ונכסים, משא ומתן עם דיירים, העמדת שירותי ניהול וכו'. אולדר ניהול זכאית לקבל מאולדר פורטו עמלת ניהול נכסים בשיעור של 1% בצירוף מע"מ/מס מכירה (בהתאם לדין החל, אשר ישולמו בתשלומים רבעוניים מראש; וכן זכאית אולדר ניהול לעמלת רכישה בשיעור השווה ל- 3% מסכום הרכישה של הנכסים. הדין החל על הסכם בעלי המניות הוא הדין במדינת דלוואר, למעט במקרים בהם הדין הפורטוגלי בכל הנוגע לענייני תאגידי נדרש.

#### 16.2.2 הסכם השקעה – עיקריו מפורטים בסעיף 1.2.4 לעיל.

16.2.3 הסכם צד – לפירוט, ראו סעיף 1.2.4 לעיל. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף האמור ובנוסף לו, במסגרת הסכם הצד הסכימו הצדדים כי החברה תהיה זכאית למנות דירקטור אחד מתוך ארבעה באולדר פורטו והשתתפות בניהול; כל החלטה שתתקבל בדירקטוריון אולדר פורטו, תתקבל ברוב של לפחות 3 מתוך 4 חברי דירקטוריון; אולדר פורטו ואולדר ניהול התחייבו לעשות את מירב המאמצים שהחלטות בשורה של נושאים הנוגעים לאולדר פורטו יידרשו את ההסכמה של החברה, ובכלל זה, (1) שינוי תקנון; (2) הפחתת הון; (3) חלוקת דיבידנד; (4) מכירת החברה או רוב נכסי אולדר פורטו; (5) שינוי שמה של אולדר פורטו; שינוי שליטה או כל עסקת מימון עם אולדר פורטו מעל ל- 50% מההון שלה. בתמורה להשתתפות נציג החברה בניהול זכאית החברה מאולדר ניהול, החל מיום 31 במרץ 2023 לדמי ניהול בסך של 10 אלפי ש"ח, למשך שנתיים; וכן ל- 20% מסך העמלות שיגיעו ועד לשיעור תשואה פנימי (IRR) של 25%. לאחר חישוב התשואה הכוללת של החברה, היא תשלם לבעלי מניות של אולדר ניהול תשלום השווה ל- 75% מרווחיה עבור התשואה העודפת מעל IRR של 25% לאורך חיי ה-4 פרויקטים. בנוסף, תהא זכאית החברה מאולדר פורטו להחזר הוצאות בגין כל עלות הקשורה להנהלה והפעולות התפעוליות שיבוצעו על ידי נציגה של החברה או דירקטור מטעמה באולדר פורטו. הדין החל על הסכם הצד, הינו הדין בפורטוגל. כל סכסוך בקשר עם הסכם הצד, יתברר במסגרת הליך בוררות מחייב בליסבון שינוהל בשפה האנגלית.

## **17. הליכים משפטיים**

לפרטים נוספים אודות השומה שהתקבלה ממע"מ כאמור בסעיף 14.3 לעיל, ראו ביאור 23 (1) לדוחות הכספיים.

פרט לאמור לעיל לא מתנהלים כנגד החברה ובידי החברה תהליכים משפטיים נוספים.

## **18. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה ויעדיה האסטרטגיים מעת לעת ולעדכןם בהתאם להתפתחויות שחלות בתחום פעילותה, למפת התחרות ולהשפעות מאקרו כלכליות.

כמפורט בסעיף 1.2.2, בחודש יוני 2023, התקשרה החברה בהסכם מחייב עם קבוצת אולדר, תאגיד, היושב בעיר ניו יורק, המתמחה בניהול קרנות ותאגידים המתמחים ומבצעים השקעות נדל"ן, ובכלל זה, רכישה, השבחה, ניהול ומכירה של מתחמים להשכרה למגורים (מולטי פאמלי) פרויקטים לבנייה, פרויקטי מלונאות, ועוד בארצות הברית ואירופה, ועוד. להערכת החברה, אם וככל שתושלם העסקה, היא תציף ערך משמעותי לבעלי מניותיה של החברה.

בנוסף, בכוונת החברה, באמצעות אולדר פורטו, להמשיך באיתור וניצול הזדמנויות עסקיות בתחום היזמות לבנייה בפורטוגל, תוך ניצול קשריה וניסיונה, שצברה בתחום, לאיתור וגיוס משקיעים ומימון וכן לאיתור הזדמנויות אטרקטיביות. אחד מיעדי אולדר פורטו, כחלק מאסטרטגיית ההתרחבות שלה, הינו הרחבת בסיס המשקיעים המשתתפים בפרויקטים שלה.

**תחזיות והנחות החברה לעיל הינן בבחינת "מידע צופה פני עתיד", כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטת החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וכן התממשות אי אלו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 20 לדוח זה להלן.**

## **19. צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

השלמת עסקת מיזוג עם חברת אולדר קפיטל.

**הערכות החברה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 20 לדוח זה להלן.**

## **20. דיון בגורמי סיכון**

להערכת החברה, לגורמים הבאים עלולה להיות השפעה מהותית על נכסיה והתחייבויותיה של החברה וכן על תוצאות פעילותה ו/או יכולתה לקיים את התחייבויותיה:

### **20.1 סיכונים מאקרו**

20.1.1 **האטה כלכלית** – נכון למועד הדוח עיקר פעילות החברה הינה בפורטוגל, באמצעות אולדר פורטו. האטה בכלכלה בפורטוגל יכולה להוביל לירידה בביקושים לדירות מגורים, באזורים מסוימים ובכלל זה, בחלק מהאזורים בהם אולדר פורטו פעילה וכפועל יוצא מכך עלולה

להוביל לירידה בהכנסות בחברות הפרויקטים ומשכך גם על עמלות להן זכאית החברה. בנוסף, ירידה כאמור עלולה לפגוע ביכולת התאגידים הלווים לפרוע את ההלוואות שנטלו ואף לממש בטוחות שהנועמדו לתאגידים מממנים (ככל שהנועמדו). כמו כן, להאטה בכלכלה עשויה להיות השפעה שלילית על יכולת אולדר פורטו להרחיב את פעילותה בתחום הבניה למגורים.

20.1.2 סיכוני ריבית ואינפלציה - ככלל, עלייה בשיעורי האינפלציה ובשיעורי הריבית מובילה ככלל להאטה בכלכלה, כאשר למשק בית מוצע פחות הון וכסף חופשי, והעדפת הצרכנים נוטה לחסכוניות ופקדונות. שינויים מהותיים בשיעורי הריבית והאינפלציה בכלל ובפורטוגל בפרט עלולים להשפיע על שווי הנכסים ועל הביקוש ליחידות הדירה. ככל שיעלו או ירדו שיעורי הריבית כך תעלה או תרד בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים, מספר הדירות הנרכשות וכפועל יוצא מספר התחלות הבנייה וכך גם הביקוש להעמדת מימון. כמו כן, עלייה ניכרת בשיעורי הריבית משפיעה על הביקוש לדירה מחד ועל תנאי מיחזור חובות, לצד קשיים בגיוסי הון וחוב.

20.1.3 סיכוני סייבר - סיכוני סייבר הם חלק בלתי נפרד מהסיכונים הקיימים כיום בעולם המודרני הטכנולוגי. מדי יום מתרחשות מתקפות סייבר כנגד גופים פרטים וממשלתיים כאחד, אשר מטרתם גרימת נזק רב ככל הניתן לאותו הגוף. מכיוון שהחברה מבצעת שימוש במערכות טכנולוגיה ולו במעט, היא מבצעת פעולות לצמצום הסיכון למערכות אלו.

## 20.2 סיכונים ענפיים

20.2.1 תחרות – תחום הפעילות מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר רב של שחקנים עיקריים, אשר להם פעילות דומה לפעילות אולדר פורטו. לכך, השפעה, הן על מחירי המלאי למכירה מחד והן על מחירי הנכסים הנרכשים מאידך, ובהתאם להגביל את היכולת בניצול הזדמנויות השקעה אטרקטיביות.

20.2.2 שינויי חקיקה ותקינה - שינויים בדרישות חקיקתיות, לרבות שינויים בהיתרים, בתקנים ובמגבלות, וכן החלת דרישות נוספות, עלולים לחשוף את פעילות אולדר פורטו לתרחישים בלתי צפויים ולהוצאות פתאומיות ולהכביד על יזמים הפועלים בתחום וכתוצאה מכך, להשפיע על הצורך בקבלת מימון ועל יכולתה להעמיד מימון לפרויקטי נדל"ן ובכך להשפיע על תזרימי המזומנים ותוצאות פעילותה של החברה.

20.2.3 היתרים, רישיונות ואישורים - היבטים רבים בפעילות אולדר פורטו נוגעים לקבלת היתרים, רישיונות ואישורים ולהליכים תכנוניים. שינויים במדיניות וברגולציה ו/או עיכובים בהשגת היתרים ו/או הפרת התנאים הקבועים בהם עשויה לעכב פרויקטים אותם מובילה אולדר פורטו ולפגיעה בתוכניות העסקיות.

20.2.4 תנודות בריבית למשכנתאות - לשינויים בריבית המשכנתאות השפעה על ענף הבנייה. עליה בשיעורי ריבית המשכנתאות עלולה להקטין את מספר הדירות הנמכרות וכפועל יוצא את מספר התחלות הבנייה והשוק בו פועלת אולדר פורטו. ולהיפך, ירידה בשיעורי הריבית למשכנתאות עשויה להגדיל את מספר הדירות הנמכרות, מספר התחלות הבנייה והשוק בו פועלת אולדר פורטו.

20.2.5 טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט וליקויי בניה – טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות הבנייה כמו גם ליקויי בניה בהיקפים מהותיים עלולות לפגוע ברווחיות הפרויקט או אף לגרום להפסד למשקיעים וביניהם החברה אם השקיעה בפרויקט וכן לפגיעה בעמלות להן זכאית החברה ובתשואה על ההשקעה.

### 20.3 סיכונים המיוחדים לחברה

20.3.1 דין זר וסמכות שיפוט זרה - למעט אם צוין אחרת, ההסכמים שהחברה והחברות המוחזקות על ידיה הינם צד להם כפופים להוראות דין זר (ככלל, דיני דלואר ופורטוגל) שאינם הדין הישראלי ולסמכות שיפוט זרה. פרשנות של דינים אלה עלולה להיות שונה באופן מהותי מזו המקובלת בישראל.

20.3.2 אי עמידה בהתחייבויות מכוח הסכמי מימון - ככלל, בהתאם להסכמי המימון הרלוונטיים בחברות הפרויקטים של אולדר פורטו, חלות על חברות הפרויקטים מגבלות שונות. מגבלות כאמור, כוללות, בין היתר, התחייבויות לפירעון ההלוואה; לתשלום הוצאות תפעוליות ומיסים; איסור דיספוזיציה בנכסים; חיוב פוליסות ביטוח מסוימות; וכיו"ב. אי עמידה בהתחייבויות כאמור עלולה לגרום להעמדה לפירעון מיידי של יתרת סכומי ההלוואה, בהתאם לתנאיה, וכן לחילוט בטוחות, ובכלל זה להעברת זכויותיהן של חברות הפרויקטים לידי הגורם המממן.

20.3.3 אחזקות החברה באולדר פורטו (לרבות תאגידים מוחזקים על ידיה) – מכוח הסכם ההשקעה שהחברה צד לו, ייתכן כי החברה תידרש, מעת לעת, להשקיע השקעות נוספות באולדר פורטו. ככל והחברה לא תשתתף בסבבי הגיוס של אולדר פורטו ולהשקיע את חלקה היחסי בהון הנדרש, אחזקותיה של החברה באולדר פורטו ותאגידים מוחזקים על ידיה עלולות להתדלדל בשל ביצוע ההשקעות הנוספות על ידי השותפים האחרים.

20.3.4 ריכוז גיאוגרפי נמוך והיקף פרויקטים נמוך - נכון למועד זה, עיקר השקעות החברה, באמצעות אולדר פורטו, בעיר פורטו שבפורטוגל. התפתחויות שליליות מבחינת הכלכלה, תנאי שוק, והתפתחויות אחרות באזור זה, עלולות להשפיע באופן מהותי ולרעה על החברה, לרבות על תוצאות פעילותה, מצבה הכספי ותזרים המזומנים שלה. בנוסף, נכון למועד הדוח היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה באמצעות אולדר פורטו, אינם בהיקף מהותי ומוגבלים במספר. ככל שאולדר פורטו לא תפתח פרויקטים נוספים, אזי היקף העמלות להן תהא זכאית החברה תהיינה בהיקף נמוך.

20.3.5 מקורות מימון והשקעה - למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מהונה העצמי ומיתרת המזומנים המצויה בקופת החברה, אשר הצטברה לה כתוצאה מגיוס הון שביצעה במהלך 2019. החברה צופה שההון הנמצא ברשותה מאפשר לה להמשיך לפתח את העסק על פי התוכנית, שהיא השלמת עסקת המיזוג עם אולדר קפיטל.

20.4 להלן הערכת החברה לגבי מידת השפעה של גורמי הסיכון כאמור בסעיף 20 זה לעיל על החברה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			גורם הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו כלכליים			
		V	האטה כלכלית
		V	סיכוני ריבית ואינפלציה
V			סיכוני סייבר
סיכונים ענפיים			
		V	תחרות
		V	שינויי חקיקה ותקינה
		V	היתרים, רישיונות ואישורים
		V	תנודות בריבית למשכנתאות
	V		טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט וליקויי בניה
סיכונים המיוחדים לחברה			
	V		דין זר וסמכות שיפוט זרה
		V	אי עמידה בהתחייבויות מכוח הסכמי מימון
	V		אחזקות החברה באולדר פורטו
	V		ריכוז גיאוגרפי נמוך והיקף פרויקטים נמוך

המידע האמור בסעיף 20 לעיל, לרבות הערות החברה ככל שניתנו ביחס לגורמי הסיכון, כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הידוע לחברה נכון למועד פרסום דוח זה, ומידע זה עשוי להשתנות, לרבות באופן מהותי, או שלא להתקיים כפי שצפתה החברה, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.



## **פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

דירקטוריון קנזון ישראל בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

לתיאור עסקי החברה, תחום פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

למועד הדוח, החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5 לתקנות הדוחות. במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה 5 לתקנות אלו, ככל שהינן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

### **חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**

#### **1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה**

##### **1.1. כללי**

קנזון ישראל בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 18 באוגוסט 1999 כחברה פרטית, והחל מיום 21 בפברואר 2006 מניות החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), על פי תשקיף. ביום 23 ביוני 2019, שינתה החברה את שמה הקודם יוזר טרנד בע"מ לשמה הנוכחי.

##### **1.2. תיאור תמציתי של עסקי החברה**

1.2.1. למועד פרסום הדוח החברה מתמקדת בניהול ובהשקעות בפרויקטים בתחום הייזום לבניה למטרות מגורים ומסחר דרך חברת אולדר פורטו המחזיקה במספר תאגידים בפורטוגל אשר בכל אחד מהם פרויקט נדל"ן יזמי בתחום המגורים, וכן משמשת כמשקיע בתאגידים האמורים בדרך של השקעה בהון העצמי הנדרש בפרויקטים השונים דרך חברת אולדר פורטו. לפרטים נוספים ראה פרק א' לדוח התקופתי השנתי של החברה.

1.2.2. בעבר, החברה העמידה באמצעות "קרן ארגמן – השקעות נדל"ן, שותפות מוגבלת" שבשליטתה סכום של כ-4.8 מיליון ש"ח לחברה שבשליטתו של מר עופר קופמן לטובת ארבעה פרויקטים של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית ברעננה ובפתח תקווה. אולם, ביום 9 באפריל 2023, נחתם הסכם לפי בוטלה השקעת החברה באמצעות הקרן, ולפיו השיב היזם לקרן ההשקעות סך של 3.8 מיליון ש"ח.

1.2.3. ביום 30 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה פירוק מרצון של השותף הכללי ושל קרן ההשקעות, וזאת לאחר שהיזם יפרע לקרן ההשקעות את יתרת ההלוואה בסך של 800 אלפי ש"ח והיא תשיב לשותפים המוגבלים בקרן ההשקעות (ארבעה במספר) סך של 800 אלפי ש"ח (לאחר ניכוי דמי הניהול להם היא זכאית). נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה החלה בהכנת הליך פירוק השותפות, פירעון יתרת ההלוואה והשבת כספים לשותפים המוגבלים.

##### **1.3. אירועים מהותיים**

1.3.1. ראה חלק א' (תיאור עסקי התאגיד) וחלק ד' (פרטים נוספים) לדוח תקופתי זה.

1.3.2. השלכות עליית הריבית על פעילות החברה

בשנת 2023 אין השפעה מהותית לעליית הריבית לפעילות העסקית של החברה.

1.3.3. השלכות התנודתיות באינפלציה על פעילות החברה

בשנת 2023 אין השפעה מהותית לתנודתיות בשערי אינפלציה לפעילות העסקית של החברה.

1.3.4. השלכות נגיף הקורונה על פעילות החברה

בשנת 2023 אין השפעה מהותית של השלכות נגיף הקורונה לפעילות העסקית של החברה.

1.3.5. השלכות תהליכי הרפורמה המשפטית על פעילות החברה

לאור העובדה שהחברה פועלת באמצעות אולדר פורטו בנדל"ן יזמי בפורטוגל, החברה סבורה שאין השפעה לרפורמה המשפטית (לו הייתה מאושרת) על פעילותה.

1.3.6. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

לאור העובדה שהחברה פועלת באמצעות אולדר פורטו בנדל"ן יזמי בפורטוגל, החברה סבורה שאין השפעה למלחמת חרבות ברזל על פעילותה.

1.3.7. ביום 11 בינואר 2024 פרסמה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כי החברה אינה עומדת בכללי השימור לאור שווי החזקות ציבור נמוך מ-4 מיליון ש"ח (לאור העובדה שלחברה יש עושה שוק) וכי החברה קיבלה אורכה לעמוד בשווי החזקות הציבור עד ליום 30 ביוני 2024. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, שווי החזקות הציבור של החברה הינו מעל ל-4 מיליון ש"ח.

2. המצב הכספי :

להלן תמצית מצבה הכספי של החברה (באלפי ש"ח) :

להלן יובאו ההסברים בדבר ההתפתחויות שחלו סעיפי הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) :

2.1. המצב הכספי :

<u>סעיף</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>2023</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>2022</u>	<u>הסברי החברה</u>
<b>נכסים שוטפים</b>			
יתרת מזומנים ושווה מזומנים	878	4,623	הקיטון ביתרת המזומנים ושווה מזומנים נובע בעיקרו ממימון הפעילות השוטפת של הקבוצה.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	26	137	הירידה נובעת מירידת ערך של ניירות ערך שהחברה קיבלה כחלק מהתמורה בעסקת מכירה של חברת י.ב.ד קאן ייעוץ בע"מ אשר מוצגים בדוחות הכספיים של החברה בשווי ההוגן.
צדדים קשורים	92	-	בשנת 2023 היתרה נובעת מדמי ניהול לקבל מחברת אולדר פורטו בגין ניהול השוטף.
חייבים ויתרות חובה	124	179	ירידה בחייבים ויתרות חובה נובעת בעיקר מירידה בהוצאות מראש ויתרות חובה למוסדות כנגד עליה במקדמות לספקים.
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
הוצאות מראש לזמן ארוך	8	66	ירידה בהוצאות מראש לזמן ארוך בגין הוצאות ביטוח.

נכסים בגין זכויות שימוש	-	181	הירידה נובעת מהפחתת זכויות שימוש בגין שכירות משרדי החברה בשנת 2023 עקב אי מימוש אופציה להארכת תקופת השכירות ל-12 חודשים נוספים וסיום חוזה השכירות. ראה גם באור 12 (2) לדוחות הכספיים המצ"ב.
הלוואה לצד קשור	-	4,649	בתאריך 9 באפריל 2023, בהמשך לחתימת הסכם ההשקעה בחברת אולדר פורטו, חתמה החברה על הסכם ביטול הלוואה לצד קשור. (ראה גם באור 10 לדוחות הכספיים המצ"ב).
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	4,125	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 נובעת מהשקעה של החברה בחברת אולדר פורטו, בהתאם להסכם אשר נחתם ביום 31 במרץ 2023. (ראה באור 17' לדוחות הכספיים המצ"ב).
רכוש קבוע, נטו	-	52	נכון לתאריך 31.12.2023 אין לחברה רכוש קבוע, אשר הופחת במלואו.
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>5,253</b>	<b>9,887</b>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
ספקים ונותני שירותים	10	10	
זכאים ויתרות זכות	1,015	401	עליה בזכאים ויתרות זכות נובעת בעיקר מעליה ביתרת זכאים בגין מוסדות. ראה גם ביאור 23 (1) לדוחות הכספיים המצ"ב.
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות	-	144	הירידה נובעת מהפחתת זכויות שימוש בגין שכירות משרדי החברה בשנת 2023 עקב אי מימוש אופציה להארכת תקופת השכירות ל-12 חודשים נוספים וסיום חוזה השכירות. ראה גם באור 12 (2) לדוחות הכספיים המצ"ב.
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
התחייבויות בגין חכירה	-	54	ראה הסבר לירידה בחלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות.
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>1,025</b>	<b>609</b>	
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,228	8,803	הקטון בהון העצמי של החברה נובע בעיקרו מהפסד לתקופה בסך של 4,743 אלפי ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	475	בתאריך 31 בדצמבר 2022 היתרה הינה בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בקרן ארגמן השקעות נדל"ן, שותפות מוגבלת, אשר כאמור אינה פעילה נכון למועד הדוח.
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>5,253</b>	<b>9,887</b>	

## 2.2. תוצאות הפעילות:

להלן הסברים בגין סעיפים עיקריים ברווח והפסד ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
הכנסות	99	-	הכנסות בשנת 2023 נובעות בעיקר מדמי ניהול מחברת אולדר פורטו.
שינוי בשווי ההון של הלוואה לצד קשור	-	649	הכנסות בשנת 2022 נובעות משערוך הלוואה לצד קשור. ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצ"ב.
הפסד מהחזר הלוואה לצד קשור	849	-	הפסד בשנת 2023 מהחזר הלוואה לצד קשור.
<b>(הפסד) רווח גולמי</b>	<b>(750)</b>	<b>649</b>	
הוצאות הנהלה וכלליות	3,972	3,455	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מרישום הפרשה בגין הוצאות בגין שנים קודמות והשפעה נגדית של

ירידה בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות.			
	-	-	הוצאות שיווק
	-	-	הוצאות מחקר ופיתוח
בשנת 2023 הוצאות אחרות כוללות הפסד הון ממחיקת רכוש קבוע עקב סיום הסכם שכירות של משרדי החברה ומעבר למשרדי חברת WEWORK בתל אביב.	-	40	הוצאות אחרות
	2,806	4,762	הפסד תפעולי
גידול בהכנסות מימון בשנת 2023 נובע בעיקר מהכנסות ריבית על הלוואה שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.	4	192	הכנסות מימון
הוצאות המימון נובעות בעיקר מירידת ערך של הנכסים הפיננסיים המוצגים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד. בשנת 2023 ו-2022 נרשמו הוצאות מימון בגין ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד בסך של כ- 111 אלפי ש"ח וכ- 962 אלפי ש"ח, בהתאמה.	994	118	הוצאות מימון
	3,796	4,688	הפסד לפני מיסים
	-	-	הוצאות מיסים
	-	55	חלק החברה בהפסדי החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	3,796	4,743	סך הפסד כולל
			הפסד כולל אחר
			סך הפסד כולל מיוחס ל:
	(3,846)	(4,743)	בעלי מניות החברה
זכויות שלא מקנות שליטה בשנת 2022 נובעות מהחלק של השותפים המוגבלים בתוצאות הפעילות של קרן ארגמן.	50	-	זכויות שאינן מקנות שליטה

### 2.3. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים

לחברה אין תעודות התחייבות.

### 2.4. נזילות:

להלן תזרימי המזומנים של החברה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(3,508)	(2,912)	בשנת 2023 מזומנים נטו שימשו בעיקר לפעילות שוטפת בגין ההפסד לתקופה בסך של כ-4,743 אלפי ש"ח בניכוי התאמות שלא במזומן בסך של כ-1,235 אלפי ש"ח.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(189)	(17)	בשנת 2023 מזומנים שימשו להשקעה בחברת אולדר פורטו – ההשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני בניכוי מזומנים שנתקבלו כתוצאה מביטול הלוואה לצד קשור.
מזומנים נטו (ששמשו) נבעו לפעילות מימון	(48)	258	מזומנים נטו ששמשו לפעילות מימון בשנת 2023 הינם בגין פירעון התחייבות חכירה.

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח החברה לא נטלה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואין לה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים. ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח לחברה התחייבות לשותפים מוגבלים בשותפות קרן ארגמן בסך של 800 אלפי ש"ח.

#### ההון החוזר

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה עודף נכסים שוטפים בסך של כ-95 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים), בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר הוצאות לשלם והתחייבות למוסדות ).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	
1,120	רכוש שוטף
1,025	התחייבויות שוטפות
95	עודף רכוש שוטף על ההתחייבויות שוטפות

#### 2.5. שינויים מהותיים שחלו בפעילות התאגיד ועסקיו

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל.

#### 2.6. הסבר לנושאים שאליהם הפנה רוח"ח המבקר של החברה תשומת לב במכתב הסקירה שלו על

##### הדוחות הכספיים

רואה החשבון המבקר כתב בחוות דעתו כי :

"מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 23 סעיף 3 בדבר מצבה הכספי של החברה וכן בעניין השלמת עסקת המיזוג עם קבוצת אולדר והשלכותיה של עסקה זו במידה ולא תמומש."

לפרטים נוספים ראו את חוות הדעת בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

#### 2.7. מקורות המימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת ופעילות של חברת הבת מהונה העצמי ויתרת המזומנים המצויים בקופת החברה. בתקופת הדוח הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-4.2 מיליון ש"ח.

## **חלק ב' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה**

### **3. אומדנים חשבונאיים קריטיים**

- 3.1. בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים. ההנהלה מבססת את האומדנים וההערכות על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים שלדעתה הינם רלבנטיים בהתחשב בנסיבות העניין, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים.
- 3.2. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצ"ב לדוח זה.

### **4. חשיפה לסיכונים שוק ודרך ניהולם**

- 4.1. כאמור בראשית דוח זה לעיל, כאמור בהודעת החברה מיום 23 בפברואר 2014, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את כל ההקלות ל"תאגיד קטן", ביניהן פטור מיישום הוראות התוספת השנייה לתקנות הדוחות (פרטים בדבר חשיפה לסיכונים השוק ודרכי ניהולם). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23/02/2014 (2014-01-044899).

### **5. אישור הדוחות הכספיים**

- 5.1. האורגן בחברה אשר מופקד על בקרת העל של הדוחות הכספיים הנו דירקטוריון החברה.
- 5.2. לפירוט בדבר הכשרתם, השכלתם, ניסיונם והידע המקצועי של חברי דירקטוריון החברה כנדרש על פי תקנה 26 לתקנות הדוחות ראו האמור בתקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) המצ"ב לדוח זה להלן.
- 5.3. במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, קודם כל מועברת טיוטת הדוחות לעיונם של חברי הדירקטוריון, מספר ימים לפני מועד הישיבה הקבועה לדיון בדוחות בוועדת המאזן.
- 5.4. במהלך ישיבת ועדת המאזן וישיבת הדירקטוריון בה נדונים הדוחות הכספיים סוקרים מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים, התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרימי המזומנים של החברה. הצגה זו כוללת ניתוח אנליטי וכן מתן פירוטים להרכבים ולשינויים בסעיפים מהותיים והשוואה לתקופות קודמות. כמו כן, במהלך הישיבות מתקיים דיון בנושא הערכות ואומדנים ששימשו בקשר עם עריכת הדוחות, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי. מתקיים דיון בשלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, במדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה.
- 5.5. הדירקטוריון דן בדוחות הכספיים בישיבתו מיום 31 במרץ 2024, בה נכחו כל חברי הדירקטוריון, מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, וכן נכחו רואי החשבון המבקרים של החברה ועורכי הדין.

### **6. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח**

לפרטים ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.

### **7. דוח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פירעון**

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 כלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח זה.

## חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

### 8. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

8.1. בהתאם להוראות תקנות 5ד(ב)(4)(א) ו-5ד(ב)(4)(ב), בשים לב לכך שהחברה הינה תאגיד קטן, היא פטורה מצירוף דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, בהתאם להוראות תקנות 9ב ו-38ג לתקנות הדוחות.

### 9. שכ"ט רואה חשבון מבקר

9.1. ביום 6.03.2022 התקיימה אסיפה כללית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה במסגרתה הוחלט על מינוי משרד רואה חשבון BDO ISRAEL כרואה החשבון המבקר של החברה, וזאת החל ממועד האסיפה הכללית ועד למועד כינוס האסיפה השנתית הבאה של החברה, וכן להסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 30 בינואר 2022, כפי שתוקן ביום 28 בפברואר 2022 ודוח תוצאות אסיפה מיום 7 במרץ 2022 (מספר אסמכתאות: 2022-01-011553, 2022-01-020427 ו-2022-01-026737, בהתאמה). ביום 12.07.2023 התקיימה אסיפה כללית שנתית במסגרתה אושר המינוי מחדש של משרד רואה חשבון BDO ISRAEL כרואה החשבון המבקר של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 6 ביוני 2023 ודוח תוצאות אסיפה מיום 12 ביולי 2023 (מספר אסמכתאות: 2023-01-053272 ו-2023-01-066136, בהתאמה).

### 9.2. שכר טרחת רואה החשבון המבקר:

להלן נתונים בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שירותי מס ושירותים אחרים ביחס לשנת 2022 ולשנת 2023 (אלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	
שכר כולל (באלפי ש"ח)	שכר כולל (באלפי ש"ח)	
150	150	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
0	40	שירותים אחרים

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין ר"ח המבקר, ואושר ע"י דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה סבור כי לאור הערכת היקף עבודת הביקורת שנדרשה, ובהתאם להשוואת שכר טרחת רואי חשבון חיצוניים בחברות ציבוריות בעלות היקף דומה או פעילות זהה בכל הקשור לסוגן, גודלן, היקף ומורכבות פעילותן הרי ששכר טרחת ר"ח המבקר הינו סביר ומקובל. שכר הטרחה של ר"ח המבקר נקבע בהתאם להיקף שעות העבודה הנדרשות בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה ומ"מ בינו לבין הנהלת החברה.

### 10. מדיניות החברה למתן תרומות

בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה, החברה רשאית לתרום סכומים סבירים למטרות ראויות, אף אם התרומה איננה במסגרת השיקולים העסקיים של החברה. הדירקטוריון מוסמך לקבוע, לפי שיקול דעתו, את סכומי התרומות, את המטרות שלשמן יבוצעו, את זהות מקבל התרומה וכל תנאי אחר בקשר לכך. נכון למועד דוח זה ובמהלך שנת 2023 החברה לא תרמה כספים כלשהם.

## 11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי לחברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות הינו אחד, שכן לדעת הדירקטוריון המספר המזערי האמור מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. במהלך תקופת הדוח לא שינה הדירקטוריון את קביעתו בנוגע למספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

למועד הדוח מכהנים בחברה 5 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית – מר שי זהר (יו"ר הדירקטוריון), מר אורי מורד (דירקטור חיצוני), מר אבישי פישמן (מנכ"ל החברה ודירקטור), מר עודד שמיר (דירקטור) ומר אורן טרייסטמן (דירקטור).

## 12. דירקטורים בלתי תלויים

תקנונה של החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. למועד הדוח, בחברה אינם מכהנים דירקטורים בלתי תלויים.

## 13. המבקר הפנימי

<b>שם המבקר הפנימי הנוכחי ומועד המינוי</b>	למועד הדוח, המבקר הפנימי הינו רו"ח דניאל שפירא, שמונה ע"י הדירקטוריון ביום 18 באוגוסט 2019.
<b>דרך המינוי</b>	דירקטוריון החברה וועדת הביקורת אישרו את המינוי של המבקר בשים לב להכשרתו המקצועית של המבקר הפנימי וניסיונו, וכן בהתחשב בהיקף הפעילות של החברה, גודלה ומורכבותה.
<b>עמידה בהוראות הדין</b>	למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
<b>מתכונת העסקה</b>	המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים חיצוניים, בעצמו ו/או באמצעות עובדי משרדו, המשמשים גם כמבקרים פנימיים של חברות בנות ו/או קשורות לחברה. יובהר, כי אין בתפקידים אלו כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה. למועד הדוח, לחברה לא ידוע על החזקות של רו"ח שפירא בניירות הערך של החברה או של גוף קשור לחברה.
<b>ניסיון המבקר</b>	מר שפירא הינו בעל משרד רואה חשבון, המתמחה בביקורת פנים, למשרדו ניסיון של כ-30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא פועל במגוון רחב של תחומים.
<b>הממונה הארגוני על המבקר הפנימי</b>	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו סמנכ"ל הכספים בחברה.
<b>תכנית העבודה</b>	תכנית העבודה השנתית לביקורת הפנימית לשנת 2023 הייתה בדיקת בקורות כספיות אשר נקבעה על סמך סקר סיכונים שערך המבקר הפנימי בנושא ציות לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. תכנית העבודה השנתית גובשה בשיתוף חברי וועדת הביקורת והנהלת החברה ואושרה על ידי דירקטוריון החברה.



לא רלוונטי.	<b>התייחסות הביקורת לתאגידים מוחזקים מהותיים</b>
בשנת 2023, המבקר הפנימי הועסק בחברה בהיקף של 60 שעות עבודה ושכ"ט המבקר עמד ע"ס של 15 אלפי ש"ח בצרוף מע"מ. היקף ואופי תכנית עבודת המבקר הפנימי הם סבירים, להערכת החברה, בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית בהתחשב בהיקף פעילות החברה, גודלה ותחום עיסוקה.	<b>היקף העסקה ושכר המבקר הפנימי</b>
בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.	<b>עריכת הביקורת ועמידה בתקנים מקצועיים</b>
למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ולכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים, כנדרש על פי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. בנוסף, ניתנת למבקר גישה חופשית לאנשי ההנהלה ועובדי החברה.	<b>גישה למידע</b>
בתקופת הדוח בוצעה עבודת ביקורת והוגש דוח ביקורת לחברי ועדת הביקורת בנושא בקורות כספיות לגביו התקיים דיון בוועדה בישיבתה מיום 28 במרץ 2024.	<b>דין וחשבון המבקר הפנימי</b>

**הדירקטוריון מודה לציבור בעלי המניות של החברה - על האמון אשר הם נותנים בה.**

אבישי פישמן  
מנכ"ל ודירקטור

שי זהר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 31 במרץ, 2024.

קנזון ישראל בע"מ  
דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2023

קנזון ישראל בע"מ  
דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים מאוחדים - באלפי ש"ח:
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד והפסד כולל אחר
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
6-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-31	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

---

---



## דוח רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת קנזון ישראל בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קנזון ישראל בע"מ ("להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 23 סעיף 3 בדבר מצבה הכספי של החברה וכן בעניין השלמת עסקת המיזוג עם קבוצת אולדר והשלכותיה של עסקה זו במידה ולא תמומש.

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני המפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלו ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלו להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלו או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### **מצבה הכספי של החברה:**

כפי שפורט בפסקת הפניית תשומת הלב לעיל, על פי האמור בביאור 23 סעיף 3 לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת משום שיכולתה של החברה לעמוד באופן שוטף בתקציבה ולפרוע את התחייבויותיה כשיגיע מועד פרעון תלויה בהתממשות של גורמים שונים הכוללים הנחות ואומדנים הכרוכים בשיקול דעת משמעותי, שינויים אפשריים באומדנים אלו עשויים להיות בעלי השפעה שלילית מהותית על תזרימי המזומנים הצפויים.

### **כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו :**

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח ביקורת זה במסגרת ביקורתנו :

-הערכנו את תחזיות ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים ואת התהליך של ההנהלה להכנתם.

-בחנו את הנחות המפתח, הכוללות תזרימי מזומנים צפויים מהכנסות והוצאות תפעוליות ואת תוכניות ההנהלה בדבר המשך פעילותה העסקית של החברה.

- הערכנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים .

תל אביב, 31 במרץ, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



**קנזון ישראל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	ביאור	נכסים
אלפי ש"ח			
4,623	878	5	<b>נכסים שוטפים:</b>
137	26		מזומנים ושווה מזומנים
-	92	ב'7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
179	124	6	צדדים קשורים
4,939	1,120		חייבים ויתרות חובה
66	8		<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
181	-	א'8	הוצאות מראש לזמן ארוך
4,649	-	10	נכסים בגין זכויות שימוש
-	4,125	ב'7	הלוואה לצד קשור
52	-	9	השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,948	4,133		רכוש קבוע, נטו
9,887	5,253		<b>סך נכסים</b>
10	10		<b>התחייבויות והון</b>
401	1,015	11	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
144	-	ב'8	ספקים ונותני שירותים
555	1,025		זכאים ויתרות זכות
			חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
54	-	ב'8	<b>התחייבויות שאינם שוטפות:</b>
54	-		התחייבויות בגין חכירות
609	1,025		<b>סך התחייבויות</b>
*	*	13	<b>הון:</b>
80,776	80,776		הון מניות רגילות (*)
(144)	(144)		פרמיה על מניות
3,870	3,988		קרן הון מהפרשי תרגום
(75,699)	(80,392)		קרנות הון אחרות
8,803	4,228		עודפים
475	-		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
9,278	4,228		זכויות שאינן מקנות שליטה
9,887	5,253		<b>סך הון</b>
			<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

\* ללא ערך נקוב.

אגנס מיקדשי  
סמנכ"ל כספים

אבישי פישמן  
מנכ"ל ודירקטור

שי זהר  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 31 במרץ 2024.

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים מאוחדים אלה.**

## קבוצת ישראל בע"מ

### דוחות מאוחדים על הרווח והפסד והפסד כולל אחר

2021	2022	2023	ביאור
	אלפי ש"ח		
59	-	99	הכנסות
-	649	-	שינוי בשווי הוגן של הלוואה לצד קשור
59	649	99	סה"כ הכנסות
40	-	-	עלות ההכנסות
-	-	849	הפסד מהחזר הלוואה לצד קשור
19	649	(750)	(הפסד) רווח גולמי
3,465	3,455	3,972	הוצאות הנהלה וכלליות
135	-	-	הוצאות שיווק
22	-	-	הוצאות מחקר ופיתוח
2,759	-	-	רווח הון ממכירת פעילות
-	-	40	הוצאות אחרות
863	3,455	4,012	
844	2,806	4,762	הפסד תפעולי לתקופה
20	4	192	הכנסות מימון
2,284	994	118	הוצאות מימון
(2,264)	(990)	74	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,108	3,796	4,688	הפסד לפני מיסים
-	-	-	הוצאות מיסים
3,108	3,796	4,688	הפסד אחרי מיסים
-	-	55	חלק החברה בהפסדי החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
3,108	3,796	4,743	הפסד לשנה
			הפסד כולל אחר:
			סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים -
(58)	-	-	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
3,166	3,796	4,743	סך הפסד כולל
(3,166)	(3,846)	(4,743)	סך הכל (הפסד) רווח כולל לשנה מיוחס ל:
-	50	-	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
0.75	0.94	1.15	הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה -
			הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים מאוחדים אלה.

**קנזון ישראל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

**הון המיוחס לבעלים של החברה**

**אלפי ש"ח**

הון מניות רגילות	פרמיה	קרנות הון אחרות	קרן הון הפרשי תרגום	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מאוחד
(*)	80,776	3,870	(144)	(75,699)	8,803	475	9,278
-	-	82	-	-	82	-	82
-	-	36	-	-	36	-	36
-	-	-	-	50	50	(475)	(425)
-	-	-	-	(4,743)	(4,743)	-	(4,743)
(*)	80,776	3,988	(144)	(80,392)	4,228	-	4,228
(*)	80,776	3,491	(144)	(71,853)	12,270	-	12,270
-	-	379	-	-	379	-	379
-	-	-	-	-	-	425	425
-	-	-	-	(3,846)	(3,846)	50	(3,796)
(*)	80,776	3,870	(144)	(75,699)	8,803	475	9,278
(*)	80,497	4,054	(86)	(68,745)	15,720	-	15,720
-	251	(223)	-	-	28	-	28
-	-	(312)	-	-	(312)	-	(312)
-	28	(28)	-	-	-	-	-
-	-	-	(58)	-	(58)	-	(58)
-	-	-	-	(3,108)	(3,108)	-	(3,108)
(*)	80,776	3,491	(144)	(71,853)	12,270	-	12,270

**יתרה ליום 1 בינואר 2023**  
**תנועה במהלך השנה שהחלה ביום 1 בינואר 2023 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

תשלום מבוסס מניות לעובדים ונותני שירותים - ראה ביאור 13'  
עסקאות עם בעל שליטה  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
הפסד לתקופה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**  
**יתרה ליום 1 בינואר 2022**  
**תנועה במהלך השנה שהחלה ביום 1 בינואר 2022 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

מימוש אופציות על ידי עובדים ונותני שירותים - ראה ביאור 13'  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
(הפסד) רווח לתקופה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**  
**יתרה ליום 1 בינואר 2021**  
**תנועה במהלך השנה שהחלה ביום 1 בינואר 2021 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

מימוש אופציות על ידי עובדים ונותני שירותים - ראה ביאור 13'  
תשלום מבוסס מניות לעובדים ונותני שירותים - ראה ביאור 13'  
פקיעת אופציות  
קרן הון בגין הפרשי תרגום  
הפסד לתקופה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2021**

\* מניות ללא ערך נקוב.  
\*\* פחות מ-1 אלפי ש"ח.

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים מאוחדים אלה.**



**קנזון ישראל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
<b>אלפי ש"ח</b>		
(3,108)	(3,796)	(4,743)
(1,515)	884	1,235
(4,623)	(2,912)	(3,508)
(4,000)	-	-
-	-	3,800
-	-	(4,000)
174	-	-
(3)	-	-
-	-	11
(52)	(17)	-
(3,881)	(17)	(189)
28	-	-
-	425	-
(140)	(167)	(48)
(112)	258	(48)
(8,616)	(2,671)	(3,745)
15,910	7,294	4,623
7,294	4,623	878

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

הפסד לתקופה

**התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות  
בתזרימי מזומנים (נספח א')**

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

הלוואה לצד קשור

תמורה ממימוש הלוואה לצד קשור

השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
תמורה מעסקת מכירה בניכוי נכסים והתחייבויות  
שנמכרו (נספח ב')

רכישת ניירות ערך

תמורה ממכירת רכוש קבוע

רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו מפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

מימוש אופציות סחירות

זכויות שלא מקנות שליטה

פירעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו (ששימשו) נבעו מפעילות מימון

**קיטון במזומנים ושווי מזומנים**

**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים מאוחדים אלה.

**קנזון ישראל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח		

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת**

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה בהפסדי החברה המטופלת לפי שיטת השווי  
המאזני, נטו  
הכנסות מימון, נטו  
שינוי בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רו"ה  
הוצאות מימון בגין חוזי חכירה  
הוצאות עסקת מכירת חברות בנות  
הפסד (רווח) הון  
הפסד הון מהחזר הלואה לצד קשור  
רווח מסיום חוזה שכירות לפני מועד הסיום  
עסקאות עם בעל שליטה  
פחת והפחתות  
תשלום מבוסס מניות

-	-	55
		(181)
2,237	309	111
25	25	5
(503)	-	-
(2,759)	-	40
-	-	849
-	-	(17)
-	-	36
83	141	43
(312)	379	82
(1,229)	854	1,023
(74)	105	55
(10)	34	58
4	-	-
28	-	-
(84)	-	(87)
(127)	(77)	186
(23)	(32)	-
(286)	30	212
(1,515)	884	1,235

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
קיטון (גידול) בהוצאות מראש לזמן ארוך  
קיטון בלקוחות  
קיטון במלאי  
(גידול) ביתרת צדדים קשורים  
(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות  
קיטון בספקים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים מאוחדים אלה.

**קבזון ישראל בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח		

			<b><u>נספח ב' - מזומנים שנבעו כתוצאה ממכירת חברות בנות</u></b>
210	-	-	גרעון בהון החוזר (למעט מזומנים)
16	-	-	גריעת רכוש קבוע
(3,000)	-	-	יתרות צדדים קשורים
(3,334)	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
3,020	-	-	מחיקת חובות צדדים קשורים
503	-	-	הוצאות עסקה
2,759	-	-	רווח הון
174	-	-	

			<b><u>נספח ג' - פעילויות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u></b>
382	-	-	נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
382	-	-	

## קנזון ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### ביאור 1 - כללי:

א. קנזון ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל בשנת 1999 וכתובתה הרשמית הינה רחוב מנחם בגין 144, תל אביב. החברה הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מחודש פברואר 2006.

ביום 20 במאי 2021, הודיעה החברה על השלמת העסקה במסגרתה מכרה החברה, 100% מהונה המונפק והנפרע של י.ב.ד. ייעוץ לחברת פארמוקן גלובל בע"מ, חברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("פארמוקן") בתמורה ל-194 אלפי ש"ח וכנגד הקצאה של 1,827,680 מניות רגילות של פארמוקן בשווי כולל של כ-3,334 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 20 להלן.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים כאמור, את הדוחות הכספיים של החברה ו-י.ב.ד. ייעוץ ושל החברות הבנות עד למועד מכירתה של י.ב.ד. ייעוץ.

ב. עד ליום 19 במאי 2021, פעלה החברה, באמצעות חברת י.ב.ד. ייעוץ בתחום מכירה מוצרי CBD. עם השלמת עסקת המכירה ביום 20 במאי 2021 חדלה החברה לפעול בתחום ה-CBD. ראה גם באור 20 להלן. בעקבות השינוי שחל בעיסוקה של החברה שונה הסיווג הענפי שלה, החל מיום 26 במאי 2021, מענף מסחר ושיירות - מסחר לענף השקעות ואחזקות - השקעות ואחזקות.

ג. החברה הקימה ביום 11 בפברואר 2021 חברה פרטית, תושבת ישראל, בשם "קרן ארגמן ניהול השקעות נדל"ן בע"מ" ("שותף כללי") אשר נרשמה כשותף הכללי בקרן השקעות במיזמי נדל"ן, אשר פעילותה כוללת ביצוע השקעות בפרויקטים יזמיים של עסקאות קומבינציה ושל התחדשות עירונית באזורי ביקוש שונים בישראל - בשם "קרן ארגמן - השקעות נדל"ן, שותפות מוגבלת" ("קרן ההשקעות"), אשר הוקמה על ידי החברה ביום 11 במרץ 2021.

החברה מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע (100%) של חברה הפרטית אשר נרשמה כשותף הכללי בקרן ההשקעות ואשר משמשת כחברת הניהול של קרן ההשקעות. בנוסף, שמשה החברה כשותף מוגבל בקרן ההשקעות עד לתאריך 9 באפריל 2023. בתאריך הזה נחתם ההסכם בין החברה לבין שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין ולהשקעות בע"מ ("קופמן") על פיו בוטלה השקעה בסך 4 מיליון ש"ח של החברה (באמצעות קרן ארגמן - השקעות נדל"ן שותפות מוגבלת ("ארגמן")). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 (1).

ד. ביום 31 במרץ 2023, התקשרה החברה עם חברת Aulder Portugal SA ("אולדר פורטוגל") בהסכם מחייב על פיו השקיעה החברה סך של 4 מיליון ש"ח באולדר פורטוגל, כאשר 20% מסכום ההשקעה (0.8 מיליון ש"ח) הושקעו בהון המונפק של אולדר פורטוגל ו-80% נוספים מסכום ההשקעה (3.2 מיליון ש"ח) הושקעו בדרך של הלוואות בעלים הנושאת ריבית בשיעור שנתי של 7% ותפרע מרווחי אולדר פורטוגל. בתמורה להשקעה האמורה, הוקצו לחברה מניות שהיוו 20% מההון המונפק וזכויות ההצבעה באולדר פורטוגל, זכות השתתפות בחלוקות הרווחים, זכות למינוי דירקטור באולדר פורטוגל וכן שותפות בניהול השוטף של פעילותה של אולדר פורטוגל, דמי ניהול חודשיים בגובה של 10 אלף ש"ח לחודש במהלך שנתיים (לאחר מכן יבחן הנושא מחדש). בחודש ספטמבר 2023 בוצע באולדר פורטוגל סבב גיוס משקיעים אשר בעקבותיו דוללו אחזקותיה של החברה באולדר פורטוגל לכ-14% נכון לתאריך 31 בדצמבר 2023.

אולדר פורטוגל הינה תאגיד רשום בפורטוגל, אשר מחזיק בארבעה תאגידים מקומיים בפורטוגל ומנהל אותם, אשר בכל אחד מהם פרויקט נדל"ן יזמי בתחום המגורים, בהיקף כולל של כ-5,000 מ"ר. כמו כן יצוין, כי אולדר פורטוגל הינה חלק מקבוצת אולדר. לפרטים נוספים ראה ביאור 17.

ה. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מחזיקה החברה בשיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת נטקראפט בע"מ (להלן: "נטקראפט") שהינה חברה ללא פעילות עסקית.

ו. ביום 19 בנובמבר 2023 הקימה החברה חברת בת בבעלות מלאה בשם אולדר קפיטל ישראל בע"מ ("אולדר ישראל") לצורך ביצוע תהליך "היפוך שרוול" במסגרת עסקת מיזוג עם חברת Aulder Capital LLC ("אולדר"). לפרטים נוספים ראה ביאור 12(3).

ז. החברה, קרן ארגמן, נטקראפט ואולדר ישראל יחדיו יקראו: "הקבוצה".

ח. החברה לא צירפה לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 מידע כספי נפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. מאחר ולהערכת החברה אין במידע הכספי הנפרד משום תוספת מידע מהותי למשקיע סביר, שאינו נכלל במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

## קבוצת ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### ביאור 1 - כללי (המשך):

ט. ביום 26 בפברואר 2023, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, חתמה החברה על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת אולדר לעסקת הכנסת פעילותה של אולדר אל תוך החברה על ידי מיזוג בדרך של החלפת כל זכויות החברות באולדר (Membership interests) במניות של החברה, כך שעם השלמת העסקה כל זכויות החברות של אולדר יהיו בבעלות החברה בתמורה להקצאת מניות חדשות של החברה לבעלים של אולדר.

ביום 30 ביוני 2023, לאחר המלצת יועצי המס של אולדר לאפשרות לעדכון מבנה העסקה למתכונת של "היפוך שרוול", התקשרה החברה בהסכם מחייב עם אולדר ובעלי זכויות החברות באולדר, המחזיקים ב-100% מזכויות החברות באולדר. לפרטים נוספים ראה ביאור 12(3).

השלמת עסקת המיזוג הרשומה לעיל, כרוכה בהוצאת פעילות קרן ארגמן מהחברה והשבת הכספים שהועברו אל קרן ארגמן ו/או למיזמי נדל"ן הממומנים על ידה, אל קופת החברה, אשר אושרו ע"י הגורמים הרלוונטיים בחברה.

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית:

#### א. בסיס הצגה של הדוחות הכספיים -

הדוחות הכספיים של הקבוצה מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. בהקשר להצגת דוחות כספיים אלה, יצוין כדלקמן:

(1) עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

(2) עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני ה-IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה. בביאור 3 ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

(3) תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

#### ב. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ:

(1) עסקות ויתרות -

עסקות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות או למועדי ההערכות מחדש כאשר הפריטים נמדדים מחדש. הפרשי שער, הנבעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום השנה, נזקפים לרווח או הפסד.

(2) להלן פרטים על המדד ועל שער החליפין היציג של האיחוד המוניטרי האירופי (להלן - האירו):

מדד בישראל	שער החליפין היציג של האירו	
מדד ידוע	ש"ח ל-1 אירו	
105.00	4.01	31 בדצמבר 2023
108.00	3.75	31 בדצמבר 2022
שיעור השינוי באחוזים:		
(0.03)	0.07	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
0.05	0.07	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית (המשך):**

**ג. מזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

**ד. הון מניות**

מניות רגילות של החברה מסווגות כהון מניות.

עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין להנפקת מניות או אופציות חדשות מוצגות בהון כניכוי, נטו ממס, מתקבולי ההנפקה.

**ה. תשלום מבוסס מניות:**

הקבוצה מפעילה מספר תוכניות לתשלום מבוסס מניות לעובדים, המסולק במכשירים הוניים של החברה, שבהן הקבוצה מקבלת שירותים מעובדים בתמורה למכשירים הוניים (אופציות) של החברה. שוויים ההוגן של השירותים המתקבלים מהעובדים בתמורה להענקת האופציות מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד. סך הסכום הנזקף כהוצאה נקבע תוך התייחסות לשווי ההוגן של האופציות המוענקות:

- תוך התחשבות בתנאי ביצוע שהינם תנאי שוק (לדוגמא, מחיר מניה של הישות);
  - ללא התחשבות בהשפעת תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק (non-market vesting conditions) (לדוגמא, עמידה ביעדי רווחיות ומכירות והמשך עבודה בחברה למשך תקופה מסוימת); וכן
  - תוך התחשבות בהשפעת תנאים כלשהם שאינם תנאי הבשלה (לדוגמא, דרישה מהעובדים לחסוך).
- תנאי הבשלה, שאינם תנאי שוק, נכללים בין ההנחות המשמשות לאמידת מספר האופציות הצפויות להבשיל. סך ההוצאה מוכרת במהלך תקופת ההבשלה, שהיא התקופה שבה נדרש לקיים את כל התנאים המוגדרים להבשלה של הסדר התשלום מבוסס מניות.

## קבוצת ישראל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

#### ה. תשלום מבוסס מניות (המשך):

בנוסף, בנסיבות מסוימות עשוי עובד לספק לקבוצה שירותים לפני מועד ההענקה ולכן מתבצעת הערכה של השווי ההוגן במועד ההענקה למטרת הכרה בהוצאה במהלך התקופה שבין מועד תחילת מתן השירותים למועד ההענקה.

בכל תאריך דוח על המצב הכספי, מעדכנת הקבוצה את אומדניה בנוגע למספר האופציות הצפויות להבשיל, בהתבסס על תנאי ההבשלה שאינם תנאי שוק, ומכירה בהשפעת השינוי בהשוואה לאומדנים המקוריים, אם קיים, בדוח רווח או הפסד, ובהתאמה מקבילה בהון.

בעת מימוש האופציות, החברה מנפיקה מניות חדשות. התקבולים, בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין, נזקפים להון המניות (ערך נקוב) ולפרמיה על מניות.

#### ו. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירועים מהעבר; צפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות; וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחויבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור הון לפי מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות. הגידול בהפרשה עקב חלוף הזמן מוכר כהוצאת ריבית.

#### ז. רווח (הפסד) למניה

חישוב הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח (ההפסד) הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה. בחישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח (ההפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, כדלהלן:

לרווח (הפסד), המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, מתווסף הסכום לאחר מס של דיבידנדים וריבית, שהוכרו בתקופה, בהתייחס למניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות והוא מותאם בגין שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות. לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות הומרו. המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מגדילה את ההפסד למניה).

#### ח. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ופרשנויות חדשות:

תקנים חדשים פרשנויות ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן - התיקון IAS 1)

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע לגבי מדיניות חשבונאית". מדיניות חשבונאית מהותית אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

## **קנזון ישראל בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

#### **ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

##### **ח. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ופרשנויות חדשות (המשך):**

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים, או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים כשלעצמו הוא מהותי. התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. החברה התאמה את ביאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה על מנת לעמוד בהוראות התיקון.

##### **ט. השקעה בחברות כלולות**

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה. זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

השקעה בחברה כלולה מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין חברה כלולה הוכרו בדוחות הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה.

החברה מבצעת בחינה של ירידת ערך להשקעה נטו בחברה כלולה בכללותה כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה. הפסד מירידת ערך כאמור מוקצה להשקעה בכללותה. ראייה אובייקטיבית לירידת ערך כוללת בין השאר, ירידה משמעותית (תוך התחשבות בסטיית התקן של ההשקעה) או מתמשכת בשווי ההוגן של ההשקעה מתחת לעלותה המקורית. החברה מכירה בירידת ערך של השקעה נטו בחברה כלולה ברווח או הפסד בסעיף חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

#### **ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים**

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

##### **אומדנים והנחות חשבונאיים מהותיים**

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן:

##### **תשלום מבוסס מניות**

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי, תוכנית ההבשלה, דיבידנד צפוי ושיעור ריבית חסרת סיכון.



**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:**

**ניהול סיכונים פיננסיים:**

**גורמי סיכון פיננסיים**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק, סיכונים אשראי וסיכון נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ושואפת למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים של הקבוצה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי דירקטוריון החברה. סמנכ"ל הכספים של הקבוצה מזהה, מעריך ומגדר את הסיכונים הפיננסיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם הנהלת הקבוצה.

**(א) סיכונים שוק:**

**סיכון שער חליפין**

פעילות הקבוצה היא בינלאומית והיא חשופה לסיכונים שער חליפין הנובעים מחשיפות למטבעות שונים, בעיקר לאירו. סיכון שער חליפין נובע מעסקות מסחריות עתידיות, נכסים או התחייבויות הנקובים במטבע חוץ והשקעות נטו בפעילויות חוץ.

הנהלת הקבוצה קבעה מדיניות המחייבת את חברות הקבוצה לנהל את סיכון שער החליפין כנגד מטבע הפעילות שלהן. חברות הקבוצה נדרשות להגן על כל חשיפתן לסיכון שער חליפין. סיכון שער חליפין קיים כאשר עסקות מסחריות עתידיות או נכסים והתחייבויות המוכרים בדוחות הכספיים נקובים במטבע שאינו מטבע הפעילות של הישות.

**(ב) סיכון אשראי:**

סיכון האשראי מטופל בדרך כלל ברמת הקבוצה, למעט סיכון האשראי בגין חייבים ויתרות חובה. סיכון אשראי נובע ממזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים אחרים וכן חשיפות אשראי ביחס ללקוחות סיטונאיים וקמעונאיים, לרבות יתרות חובה ועסקות שהקבוצה מחויבת בהן (committed transactions).

**(ג) סיכון נזילות -**

תחזית תזרימי המזומנים מבוצעת על ידי סמנכ"ל הכספים של הקבוצה הן ברמת הישויות השונות בקבוצה והן במאוחד. סמנכ"ל הכספים של הקבוצה בוחן תחזיות שוטפות של דרישות נזילות בקבוצה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים. הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויות הפיננסיות של קבוצה, כשהן מסווגות לקבוצות חלות רלוונטיות, על פי התקופה הנוותרת למועד פירעון החוזי נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות פיננסיות נגזרות נכללות בניתוח אם מועדי הפירעון החוזיים שלהם חיוניים להבנת עיתוי תזרימי המזומנים. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהווים.

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):**

פחות משנה	בין שנה ל-2 שנים	בין 2 שנים ל-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
1,025	-	-	-
1,025	-	-	-
144	54	-	-
411	-	-	-
555	54	-	-

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023:**  
ספקים ויתרות זכות

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022:**  
התחייבויות בגין חכירות  
ספקים ויתרות זכות

(ד) היררכיית השווי ההוגן:

1. החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

- א. רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- ב. רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- ג. רמה 3 - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם נצפים).

2. א. להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו במאזן:

31.12.2022	31.12.2023
באלפי ש"ח	

**נכסים פיננסיים:**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך  
רווח או הפסד:  
נכסים פיננסיים (רמה 1)  
הלוואה לצד קשור (ב) (רמה 3)

137	26
4,649	-

ב. שינויים במכשירים פיננסיים שמדידת השווי ההוגן שלהם סווגה ברמה 3

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	4,000	4,649
4,000	-	-
-	649	-
-	-	(4,649)
4,000	4,649	-

**יתרה לתחילת התקופה**  
מתן הלוואה לצד קשור  
רווח שהוכר ברווח או הפסד  
בסעיף רווחים אחרים ממימון  
סילוק  
**יתרה לסוף התקופה**

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים**

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
4,610	871
13	7
<u>4,623</u>	<u>878</u>

מזומנים בש"ח  
מזומנים במט"ח

**ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:**

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
87	12
77	55
-	53
15	4
<u>179</u>	<u>124</u>

מוסדות  
הוצאות מראש  
מקדמות לספקים  
אחרים

**ביאור 7 - זכויות בישויות אחרות:**

**א. חברות בנות -**

פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה	המיקום העיקרי של העסק / מדינת ההתאגדות	אופי הפעילות העסקית	שיעור המניות הרגילות המוחזקות על ידי החברה	שיעור המניות הרגילות המוחזקות על ידי הקבוצה	שיעור המניות הרגילות המוחזקות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	שיעור מניות הבכורה המוחזקות על ידי הקבוצה
%						
<b>31 בדצמבר 2023:</b>						
נטקראפט בע"מ	ישראל	ללא פעילות	100%	100%	100%	100%
אולדר קפיטל ישראל בע"מ	ישראל	*	100%	100%	100%	100%
קרן ארגמן ניהול השקעות נדל"ן בע"מ	ישראל	**	100%	100%	100%	100%
<b>31 בדצמבר 2022:</b>						
נטקראפט בע"מ	ישראל	ללא פעילות	100%	100%	100%	100%
קרן ארגמן ניהול השקעות נדל"ן בע"מ	ישראל	יזום נדל"ן	100%	100%	100%	100%

## קנזון ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

### א. חברות בנות (המשך)-

\* אולדר ישראל הוקמה לצורך ביצוע תהליך "היפוך שרוול" במסגרת עסקת מיזוג עם חברת אולדר. לפרטים נוספים ראה ביאור 12(3).

\*\* עד לתאריך 9 באפריל 2023 עסקה קרן ארגמן בהשקעות בנדל"ן יזמי. בתאריך זה נחתם ההסכם בין החברה לבין קופמן על פיו בוטלה השקעה בסך 4 מיליון ש"ח של החברה (באמצעות ארגמן). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 (1).

כל החברות הבנות נכללות בדוחות הכספיים המאוחדים עד למועד מכירתן (ראה גם ביאור 20). מדינת ההתאגדות או מדינת הרישום של חברות אלה היא גם המיקום העיקרי של עסקיהן. שיעור זכויות ההצבעה בחברות הבנות המוחזקות ישירות על ידי החברה זהה לשיעור ההחזקה במניות הרגילות. לחברה אין החזקות במניות בכורה של חברות בנות הנכללות בקבוצה.

### ב. השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (חברה כלולה מהותית)

1. ביום 31 במרץ 2023, התקשרה החברה עם חברת AULDER PORTUGAL SA ("אולדר פורטוגל") בהסכם מחייב על פיו השקיעה החברה סך של 4 מיליון ש"ח באולדר פורטוגל, כאשר 20% מסכום ההשקעה (0.8 מיליון ש"ח) הושקעו בהון המונפק של אולדר פורטוגל ו-80% נוספים מסכום ההשקעה (3.2 מיליון ש"ח) הושקעו בדרך של הלוואות בעלים הנושאת ריבית בשיעור שנתי של 7% ותפרע מרווחי אולדר פורטוגל. בתמורה להשקעה האמורה, הוקצו לחברה מניות המהוות 20% מההון המונפק וזכויות ההצבעה באולדר פורטוגל, זכות השתתפות בחלוקות הרווחים וזכות למינוי דירקטור באולדר פורטוגל. בנוסף הוסכם כי החברה תהיה שותפה פעילה בניהול התפעולי ובקבלת החלטות בכלל הנוגע לייזום המתבצע באולדר פורטוגל. בתמורה לשותפות האמורה בניהול השוטף של פעילותה של אולדר פורטוגל, זכאית החברה לדמי ניהול חודשיים בגובה של 10 אלף ש"ח לחודש למשך שנתיים לפחות. בחודש ספטמבר 2023 בוצע באולדר פורטוגל סבב גיוס משקיעים אשר בעקבותיו דוללו אחזקותיה של החברה באולדר פורטוגל ל-14% נכון לתאריך 31 בדצמבר 2023.

אולדר פורטוגל הינה תאגיד רשום בפורטוגל, אשר מחזיק בארבעה תאגידים מקומיים בפורטוגל ומנהל אותם, אשר בכל אחד מהם פרויקט נדל"ן יזמי בתחום המגורים, בהיקף כולל של כ-5,000 מ"ר. כמו כן יצוין, כי אולדר פורטוגל הינה חלק מקבוצת אולדר.

כשותף מנהל, אחראית החברה ביחד עם אולדר פורטוגל על הניהול השוטף של הפרויקטים האמורים, ובכלל זה טיפול בכל שלבי העסקה, החל מאיתור הנכס, ארגון המימון, תכנון, שיפוז, מכירה/השכרה של יחידות הדיר עד למכירתם, וכן הניהול הכספי, החשבונאי, ההנדסי והמשפטי של אותם תאגידים. אולדר פורטוגל התחייבה לשאת בכל הוצאות הניהול של הפרויקטים בתמורה להשתתפות ברווחים בשיעורים של 20% עד 40% מרווחי הפרויקטים.

החברה, כשותפה פעילה בניהול התפעולי ובקבלת ההחלטות, שותפה להחלטות הקשורות לרווחיות הפרויקטים, גובה המימון הבנקאי הנדרש לפרויקטים השונים, בחירת הקבלן המבצע של הפרויקטים השונים וקביעת שכרו, שינוי במחירי הדירות בפרויקטים השונים, וכל החלטה אחרת אשר יש בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות הפרויקטים השונים.

נכון למועד הדוח חברת אולדר פורטוגל קיבלה היתרי פעילות לכל ארבעת הפרויקטים, אולם בנובמבר 2023 אולדר פורטוגל קיבלה היתר בנייה לתחילת ביצוע הבנייה בפועל עבור פרויקט אלמדה 555 בלבד.

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 7 - זכויות בישויות אחרות (המשך):**

להלן פרטים כלליים עבור ארבעת הפרויקטים:

שם הפרויקט	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	עלות הקרקע בספרים באלפי יורו	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בניה משוער	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	מ"ר ממוצע ליחידה
31 דה ז'ניירו	רח' דה ז'ניירו 31, פורטו	17/5/2022	3,100,000	אפריל 2024	יולי 2025	כן	100%	18 יח"ד 3+ ווילות	27	83.5	61
אלמדה 109	רח' אלמדה 109, פורטו	29/3/2022	3,000,000	אפריל 2024	אוגוסט 2025	כן	30%	12	20	91.88	60
איירוס גוביה	רח' איירוס גוביה 59, פורטו	05/08/2022	1,390,000	אפריל 2024	מרץ 2025	כן	30%	10	11	67	65
אלמדה 555	רח' אלמדה 555, פורטו	18/05/2022	800,000	אפריל 2024	אוגוסט 2025	כן	30%	8 יח"ד 1+ מסחרי	8	80	80

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 7 - זכויות בישויות אחרות (המשך):**

2. להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות כלולות מהותיות ועל עסקאות משותפות מהותיות. למעט אם נאמר במפורש אחרת הסכומים המוצגים הם הסכומים לפי IFRS מהחברות הכלולות ומהעסקאות המשותפות (ולא חלק החברה בסכומים אלה) כשהם מתואמים כדי לשקף תיאומים שנעשו על ידי החברה ביישום שיטת השווי המאזני. הסכומים הם לפני ביטול עסקאות בין-חברתיות.

<b>31 בדצמבר 2023</b>	
<b>מבוקר</b>	
<b>אלפי יורו</b>	
6,507	נכסים שוטפים
1,940	נכסים לא שוטפים
7,581	התחייבויות שוטפות
-	התחייבויות לא שוטפות
<b>866</b>	<b>התחייבויות נטו המיוחסים לבעלי המניות של החברה הכלולה</b>

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</b>	
<b>מבוקר</b>	
<b>אלפי יורו</b>	
871	הוצאות הנהלה וכלליות
750	הכנסות אחרות
121	<b>הפסד תפעולי</b>
38	הכנסות מימון
83	<b>הפסד לפני מיסים</b>
15	הוצאות מיסים
98	<b>הפסד אחרי מיסים</b>
30	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<b>128</b>	<b>הפסד נקי כולל לתקופה</b>

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 8 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות:**

**א. נכסים בגין זכויות שימוש:**

סה"כ	משרדי החברה אלפי ש"ח	כלי רכב
382	382	-

**העלות:**

יתרה ליום 1 בינואר ו-31 בדצמבר 2023

201	201	-
42	42	-
139	139	-
382	382	-
-	-	-

**פחת וירידת ערך שנצברו:**

יתרה ליום 1 בינואר 2023

פחת

הפחתה בגין סיום הסכם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

**יתרת העלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ	משרדי החברה אלפי ש"ח	כלי רכב
382	382	-

**העלות:**

יתרה ליום 1 בינואר ו-31 בדצמבר 2022

74	74	-
127	127	-
201	201	-
181	181	-

**פחת וירידת ערך שנצברו:**

יתרה ליום 1 בינואר 2022

פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

**יתרת העלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2022**

**ב. התחייבויות בגין חכירות:**

סה"כ	משרדי החברה אלפי ש"ח	כלי רכב
198	198	-
5	5	-
(48)	(48)	-
(155)	(155)	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

**יתרה ליום 1 בינואר 2023**

הוצאות ריבית

תשלום בגין חכירה

הפחתה בגין סיום הסכם

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ	משרדי החברה אלפי ש"ח	כלי רכב
340	318	22
25	25	-
(167)	(145)	(22)
198	198	-
144	144	-
54	54	-
198	198	-

**יתרה ליום 1 בינואר 2022**

הוצאות ריבית

תשלומים בגין חכירה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 9 - רכוש קבוע**

סה"כ	רכוש אחר	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	מוצרי חשמל ואלקטרוניקה	
69	11	52	6	<b>עלות</b>
69	11	52	6	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
-	-	-	-	הפחתות
-	-	-	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
17	11	5	1	<b>פחת נצבר</b>
17	11	5	1	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
-	-	-	-	הוצאות פחת והפחתות
-	-	-	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
-	-	-	-	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>
52	-	47	5	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022</b>

**ביאור 10 – הלוואה לצד קשור:**

בהתאם לאמור בבאור 12 (1) העבירה החברה לחברת שלמה קופמן חברה לקבלנות בניין ולהשקעות בע"מ ("היזם") שהינו בעל עניין בחברה ביוני 2021 הלוואה בגובה 4,000 אלפי ש"ח לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש לארבעת הפרויקטים לצורך קבלת ליווי בנקאי על ידי היזם.

מדובר בהלוואה משתתפת ברווחים ובהפסדים כך שהריבית הנקובה בה, ואף קרן ההלוואה, אינן מובטחות אלא מותנות בהצלחה הכלכלית של הייזום הנ"ל.

ההלוואה שניתנה הינה כזו שמקנה לחברה שליטה משותפת על ארבעת הפרויקטים ביחד עם היזם. עם זאת, מאחר וההסדר המשותף לא נבנה באמצעות גוף נפרד הרי שההסדר המשותף מסווג כפעילות משותפת. כחלק מיישום הטיפול החשבונאי הנדרש בפעילות המשותפת, הנכס היחיד הקיים לחברה הינו ההלוואה שניתנה ליזם אשר יש למדוד אותה בהתאם להוראות תקן IFRS 9 בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכון לתאריך 31 בדצמבר 2022 הוצגה ההלוואה לצד קשור לפי שווי ההוגן בהתבסס על הערכת שווי שנעשתה על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על גישת DCF (היוון תזרימי המזומנים - לפני מס).

ההלוואה ניתנה לצורך השלמת ההון העצמי של 4 פרויקטים ועל כך מדובר ב-4 הלוואות אשר הינן הלוואות משתתפות ברווחי הפרויקט ועל כן, בכדי לאמוד את השווי ההוגן שלהן, אמד מעריך השווי תחילה את שיעור התשואה לבעלי מניות של החברה ("שיעור ההיוון הבסיסי") וחילץ את דירוג האשראי בעזרת שיעור התשואה והמח"מ של ההלוואות.

שיעור ההיוון משקף את פרופיל הסיכון של הנכס (או ההתחייבות) ואת שיעורי הריבית הרווחים בשוק.

שיעור ההיוון לבעלי מניות חושב לפי מודל ה-CAMP, המחשב את שיעור התשואה על נכס ספציפי.

שיעור התשואה חושב על פי מח"מ הממוצע של ההלוואות שניתנו ליזם, קרי 3.23 שנים.

שיעור התשואה לבעלים (מח"מ 3.23 שנים) שחושב ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 16.74%.

דירוג ההלוואות בהתבסס של שיעור התשואה של 16.74% ומח"מ 3.23 שנים הינו b1.

שיעור הריבית הבסיסי של כל ההלוואה חושב על בסיס מח"מ ההלוואה הצפוי ודירוג האשראי.



## קנזון ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### ביאור 10 – הלוואה לצד קשור (המשך):

לצורך אמידת שיעור ההיוון להלוואות הספציפיות התאים מעריך השווי את שיעורי ההיוון הבסיסיים לפי הסיכון התוספתי של כל פרויקט.

להלן תוספת שיעור ההיוון לפי סטאטוס תכנוני של הפרויקט:

תוספת שיעורי היוון לפי סטאטוס תכנוני:

ביצוע – בגין חלק בנוי – 0.00%

ביצוע – בגין חלק שאינו בנוי – 0.50%

ערב ביצוע (תשלומי אגרות) – 1.00%.

מטעמי השמרנות ולאור המצב המקרו כלכלי הוסיף מעריך השווי לסיום הפרויקט הצפוי על פי דוח אפס בגין הפרויקט ו/או דוח ליווי בגין הפרויקט 12 חודשי דחייה.

השווי ההוגן של ההלוואה (בגין השלמת ההון העצמי ל-4 הפרויקטים), בהתאם להערכת השווי שנעשה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 4,649 אלפי ש"ח.

ביום 9 באפריל 2023, בהמשך להתקשרות החברה בהסכם השקעה בחברת אולדר פורטו בפורטוגל תוך שותפות החברה בניהול פעילות הייזום של קבוצת אולדר פורטוגל, נחתם הסכם בין החברה לבין שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין ולהשקעות בע"מ ("קופמן") על פיו בוטלה השקעה בסך 4 מיליון ש"ח של החברה (באמצעות קרן ארגמן – השקעות נדל"ן שותפות מוגבלת ("ארגמן")) בפרויקטים של קופמן ובהתאם לכך השיב קופמן לחברה סך של 3.8 מיליון ש"ח כסכום סופי ומבלי שמי מהצדדים יבוא בטענות כלפי הצד השני.

### ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות:

#### א. הרכב זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	648
401	367
401	1,015

מוסדות  
הוצאות לשלם

#### ב. שווי הוגן של זכאים ויתרות זכות

ערכם בספרים של הזכאים ויתרות הזכות מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

### ביאור 12 - התקשרויות:

(1) ביום 25 במרץ 2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות של החברה בהסכם השותפות של קרן ההשקעות ("הסכם השותפות"), וכן בהסכם עם חברה בשליטת בעל עניין בחברה, אשר עיקריהם, כדלקמן:

#### הסכם השותפות

השותפות תפעל לגיוס התחייבויות השקעה בהון השותפות בסכום כולל של כ-4,850 אלפי ש"ח, להשלמת ההון העצמי הדרוש לשם קבלת הליווי הבנקאי עבור 3 פרויקטי התחדשות עירונית ופרויקט נוסף שהינו עסקת קומבינציה ("הפרויקטים הראשונים"); ולמימון הוצאות הקמה, גיוס ותפעול קרן ההשקעות בהתאם להוראות הסכם השותפות המוגבלת.

## קנזון ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### ביאור 12 – התקשרויות (המשך):

הסכומים לחלוקה יחולקו לכל שותף מוגבל ולשותף הכללי או מי מטעמו כפי שיוורה על כך השותף הכללי מראש, מעת לעת, בהתאם למנגנון החלוקה הנקבע בהסכם.

#### ההסכם עם בעל עניין בחברה

בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כמפורט בהסכם ההלוואה, תעמיד קרן ההשקעות לחברת "שלמה קופמן חברה לקבלנות בניין ולהשקעות בע"מ" (שהינה בבעלות בעל עניין בחברה) ("היזם"), הלוואה בגובה כולל של כ-4,800 אלפי ש"ח ("קרן ההלוואה"). קרן ההלוואה תשמש לצורך מימון (חלקי) של ההון העצמי של כל אחד מהפרוייקטים הראשונים, כאשר החלוקה של קרן ההלוואה בין הפרוייקטים תתבצע על-ידי היזם בהתאם לגובה ההון העצמי הנדרש לכל פרויקט ועל-פי דרישת הבנק המלווה.

בהתאם להסכם ההלוואה, העבירה החברה בחודש יוני 2021, סך של 4,000 אלפי ש"ח מתוך קרן ההלוואה לטובת היזם. בחודש נובמבר 2022 ופברואר 2023 העבירו השותפים המוגבלים כ-429 אלפי ש"ח ו-421 אלפי ש"ח, בהתאמה, לחשבון בנק של השותפות. 800 אלפי ש"ח מהסכום הנ"ל הועברו לטובת היזם בפברואר 2023.

בהמשך להתקשרות החברה לגבי השקעה בחברת אולדר פורטו בסך של 4 מיליון ש"ח וביטול השקעה בסך 4 מיליון ש"ח של החברה באמצעות קרן ארגמן – השקעות נדל"ן שותפות מוגבלת החליטה החברה לבקש מהיזם את השבת הכספים של השותפים המוגבלים הנוספים ולהשיבם לשותפים המוגבלים ולפרק את השותפות. החברה החלה בתהליך זה.

(2) ביום 15 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם שכירות משרד (להלן "הנסכ") לתקופה של 24 חודשים החל מחודש יוני 2021. לחברה קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות ב-12 חודשים נוספים. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-12 אלפי ש"ח בחודש בתוספת מע"מ. בתקופה האופציה, דמי השכירות יעודכנו ב-5% ויעמדו על סך של כ-12.6 אלפי ש"ח בחודש בתוספת מע"מ.

במועד חתימת ההסכם, צפתה החברה כי אופציית הארכה הראשונה תמומש, וכפועל יוצא, סך ההתחייבות בגין החכירה אשר הוכרה במועד חתימת ההסכם כאמור, משקפת גם את מימוש האופציה הראשונה.

כמו כן, על מנת להעריך את סך ההתחייבות בגין חכירה במועד חתימת ההסכם, לרבות מימוש האופציה הראשונה כאמור לעיל, עשתה החברה שימוש במעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי לצורך אמידת שיעור ההיוון התוספתי של החברה, אשר נאמד בשיעור שנתי של כ-9.6%.

בחודש מאי 2023 החליטה החברה לא לממש את האופציה להארכת תקופת השכירות ב-12 חודשים נוספים ולסיים הסכם שכירות של המשרד. החל מחודש מאי 2023 החברה שוכרת משרד במשרדי חברת WEWORK בתל אביב.

(3) ביום 26 בפברואר 2023, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, חתמה החברה על מזכר הבנות לא מחייב עם חברת אולדר לעסקת הכנסת פעילותה של אולדר אל תוך החברה על ידי מיזוג בדרך של החלפת כל זכויות החברות באולדר (Membership interests) במניות של החברה, כך שעם השלמת העסקה כל זכויות החברות של אולדר יהיו בבעלות החברה בתמורה להקצאת מניות חדשות של החברה לבעלים של אולדר.

חברת אולדר הינה תאגיד אמריקאי אשר הוקם והתאגד בארה"ב, בשנת 2012, בניהולם ובשליטתם של צבי חלמיש, אמיר חלדי ויונה במברגר. החברה מתמחה ומבצעת, בעצמה ובאמצעות חברות המוחזקות (להלן: "קבוצת אולדר") בניהול קרנות ותאגידים המתמחים ומבצעים השקעות נדל"ן. להנהלת הקבוצה ניסיון עשיר בארגון עסקאות לרכישה, הקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן.

## קנזון ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### ביאור 12 - התקשרויות (המשך):

פעילות הליבה של קבוצת אולדר מתמקדת במקבצי דיור (Multi-family) למגורים במזרח ודרום-מזרח ארה"ב (בערים ניו יורק, וושינגטון, פילדלפיה, טמפה, לואיסוויל ומירטל ביץ'). נוסף על פעילות הליבה, בבעלות קבוצת אולדר ובהנהלתה מספר נכסי אירוח (מוטלים). במרבית המקרים, אולדר, במישרין או באמצעות חברות בת שלה, משמשת כשותף כללי בעסקאות השקעה בנדל"ן כאמור, משתתפת בשיעור לא מהותי באחזקות בנכס ומטפלת בכל שלבי העסקה החל מאיתור הנכס, ארגון המימון, תכנון, ייזום, השבחה, ניהול הנכס באופן שוטף, עד למימוש הנכס. בגין כל עסקה קבוצת אולדר עשויה להיות זכאית לעמלות חד פעמיות (לרבות בגין פעילות האיתור והקמת קבוצת המשקיעים לרכישת הנכסים), תשלומים שוטפים (לרבות דמי ניהול הנכסים) ודמי הצלחה במימוש הנכסים, וכן זכאית לחלקה (שכאמור, אינו מהותי) בהכנסות השוטפות מהנכסים ובעת מימוש הנכסים.

כמו כן, קבוצת אולדר, יחד עם שותפים נוספים, זכתה בשלושה פרויקטי BOT (Build, Operate, Transfer) עירוניים ופדרליים בעיר ניו יורק. בפרויקטים אלו, קיבלה קבוצת אולדר לניהולה שטחים ציבוריים בפארקים ובחופי הים של ניו יורק, לתקופות הפעלה הנעות בין 15 ל-60 שנים. בכונות קבוצת אולדר להפעיל בשטחים אלו מתחמי אירוח והסעדה.

בנוסף, קבוצת אולדר פועלת ביזמות נדל"ן למגורים, למלונאות ולמסחר ומנהלת פרויקטים ליזמות בארה"ב ובפורטוגל בהיקף של עשרות אלפי מ"ר.

ממועד הקמת אולדר ועד למועד דוח זה, קבוצת אולדר ניהלה, הן לבדה והן לצד שותפי ניהול מקומיים, עסקאות נדל"ן (פורטפוליו קיים ומכירות נכסים) בסכום השקעה כולל של כ-1 מיליארד דולר, ובהיקף של כ-4,100 יחידות דיור.

נכון למועד דוח זה, לאחר מימוש נכסים שונים, מנהלת קבוצת אולדר נכסים בהיקף, במונחי עלות, של כ-400 מיליוני דולר (כולל ניהול השקעות אלטרנטיביות באמצעות הלוואות ומכרזי BOT עירוניים ופדרליים בתחום הקמעונאות, האירוח וההסעדה) ובהיקף של כ-2,250 יחידות דיור.

להנהלת קבוצת אולדר ניסיון עשיר בתחום ה-BOT וה-Private Finance Initiative (PFI) מניהול פרויקטים ממשלתיים גדולים, ופעילות זו מעניקה לה בסיס לפעילות ארוכת שנים (עשרות שנות הפעלה לפרויקט בודד).

לקבוצת אולדר בסיס רחב ומגוון של משקיעים, החל ממשקיעים פרטיים ישראלים, דרך קרנות נדל"ן פרטיות אמריקאיות ועד לקרן ריט ציבורית אמריקאית.

בשנת 2022 הקימה אולדר פעילות בעיר פורטו שבפורטוגל, יחד עם שותף מקומי. תחת פעילות זו אולדר מושקעת כיום ב-8 פרויקטים ייזום שונים (7 בניינים להקמה מחדש במרכז פורטו המצויים בהליכי אישור, וכן קרקע אחת עם זכויות בנייה). החברה, כאמור, שותפה בארבעה פרויקטים מתוך הפרויקטים הנ"ל.

כפי שפרסמה החברה בדיווח מיידי מיום 27 בפברואר 2023, קבוצת אולדר החזיקה בסך 15%, אשר היווה שיעור מהותי, בתאגיד המפעיל כ-300 דירות להשכרה קצרת טווח (בדגש על Airbnb) באזורי ביקוש בארה"ב, בעיקר בצפון קרוליינה, בדרום קרוליינה ובטמפה (פלורידה) ("VIAGEM"). אולם, נכון למועד דוח זה, בוצעה מכירה על ידי קבוצת אולדר, של החזקתה ב-VIAGEM, כך שגיון למועד הדוח, קבוצת אולדר אינה מחזיקה עוד ב-VIAGEM.

ביום 30 ביוני 2023, לאחר המלצת יועצי המס של אולדר לאפשרות לעדכון מבנה העסקה למתכונת של "היפוך שרוול", התקשרה החברה בהסכם מחייב עם אולדר ובעלי זכויות החברות באולדר, המחזיקים ב-100% מזכויות החברות באולדר.

תנאי ההסכם העיקריים בתמצית הם כדלקמן:

1. בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיפורטו להלן, יעבירו הניצעים לחברה 100% מזכויות החברות באולדר, בתמורה לכך שהחברה תקצה לניצעים מניות של החברה שתהווה לאחר הקצאתן כ-73% מההון המונפק והנפרע של החברה ללא דילול וכ - 68.18% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא ("מניות התמורה") וכן תקצה לניצעים מניות או זכויות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה ("הזכויות") בכפוף לעמידה באבני דרך (שייקבעו במהלך תקופת בדיקת הנאותות) ותשלום מחיר מימוש שיעמוד על לפחות מחיר המניה בעסקה, ושיהוו לאחר מימושן עד כ - 4.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא ("מניות היעדים").

## קנזון ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### ביאור 12 - התקשרויות (המשך):

2. ככל שמבנה העסקה יבוצע בדרך של היפוך שרוול, החברה תקים חברה חדשה במדינת ישראל ("החברה החדשה" או "אולדר ישראל"), באופן שהחברה החדשה תחזיק ב-100% מניות הערך של החברה ומחזיקי ניירות הערך של החברה יחזיקו בכמות ניירות ערך זהה ומאותו סוג של נייר ערך שהיה להם בחברה במועד הקובע להחלפת ניירות הערך (1:1).

חברת אולדר ישראל הוקמה ביום 19 לנובמבר 2023 לצורך ביצוע תהליך של היפוך שרוול.

כוונת הצדדים שמניות החברה החדשה יסחרו בבורסה ברשימה הראשית חלף מניות החברה, כאשר ניירות הערך של החברה החדשה הם אלו שיוקצו במסגרת העסקה ולא ניירות הערך של החברה. במקרה זה, החברה החדשה תתאגד, תחתום ותאשר את ההסכם תוך 30 ימים ממועד החתימה על ההסכם.

3. כמו כן, כחלק מההתקשרות בהסכם, במועד ההשלמה תקצה החברה החדשה לצד שלישי שתיוון בעסקה מניות שיהיו לאחר הקצאתן כ-1% מהון מניות המונפק והנפרע של החברה החדשה ללא דילול וכ-0.93% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה החדשה בדילול מלא ("מניות התינון").

4. בנוסף, במסגרת האסיפה הכללית של החברה, תובא לאישור (בנפרד מהעסקה) הענקת אופציות לא רשומות למימוש למניות החברה לה"ה אבישי פישמן (מנכ"ל ודירקטור) ושי זהר (יו"ר דירקטוריון), שיהיו לאחר מימושן כ-0.93% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.

5. השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים נוספים.

### ביאור 13 - הון:

#### א. הון מניות

2022		2023		מניות רגילות ללא ערך נקוב
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
4,113,306	10,000,000,000	4,113,306	10,000,000,000	

ביום 15 באפריל 2019 התקיימה אסיפת בעלי מניות ובה אושר איחוד הון המניות המונפק של החברה, באופן שכל מאה (100) מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב מתוך הונה המונפק והנפרע תאוחדנה למניה רגילה אחת (1) של החברה ללא ערך נקוב (להלן: "איחוד ההון"), אשר התבצע בפועל ביום 28 באפריל 2019.

#### ב. תשלום מבוסס מניות

1. ביום 26 בינואר 2022 העניקה החברה בהקצאה פרטית ליו"ר דירקטוריון ולמנכ"ל ודירקטור של החברה 170,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ל-170,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב, לכל אחד. סך הכל הקצאה של 340,000 אופציות. האופציות יבשילו על פני 3 שנים במנות רבעוניות שוות החל מיום 10 באוגוסט 2021. שווי ההוגן של 340,000 כתבי אופציות הוערך במועד הענקתם, בהתחשב במשך החיים החזוי, באמצעות מודל בלק אנד שולס (B&S), בכ-476 אלפי ש"ח. להלן נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן של כתבי האופציות כאמור:

#### כתבי אופציות

5.22	מחיר מניה (בש"ח)
5.29	מחיר מימוש (בש"ח)
29%	תנודתיות צפויה במחיר המניה (באחוזים)
5	משך החיים החזוי של כתבי האופציה (בשנים)
0.6%	שיעור ריבית חסרת סיכון שנתית

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 13 - הון (המשך):**

2. התנועה במספר האופציות למניות והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהן, הינם כדלקמן:

2022		2023		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
21.12	29,344	5.29	340,000	קיימות במחזור לתחילת השנה
5.29	340,000	-	-	הוענקו
21.12	29,344	-	-	חולטו/פקעו
-	-	-	-	מומשו
5.29	340,000	5.29	340,000	קיימות במחזור לתום שנה
5.29	141,667	5.29	255,000	ניתנות למימוש בתום השנה

3. ביום 8 בינואר 2021, פקעו 31,500 אופציות סדרה ה'.
4. ביום 25 בינואר 2021, פקעו 39,267 אופציות סדרה ד'.
5. ביום 14 ביוני 2021, מימש סמנכ"ל התפעול של החברה הנכדה לשעבר 13,087 אופציות סדרה ג', בתמורה לסך של כ-28 אלפי ש"ח.
6. ביום 17 באוגוסט 2021 פקעו 13,091 אופציות סדרה ג' ו-5,000 אופציות סדרה ה'.
7. ביום 31 באוגוסט 2021 פקעו 26,675 אופציות סדרה ד'.
8. ביום 31 באוגוסט 2022 פקעו 29,344 אופציות סדרה ד'.

**ביאור 14 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
40	-	-	עלויות הובלה
-	-	849	הפסד מהחזר הלוואה לצד קשור
40	-	849	

**ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
(59)	379	82	תשלום מבוסס מניות
540	191	451	הוצאות משפטיות
846	884	538	שירותים מקצועיים
1,470	1,200	1,245	דמי ניהול
9	14	10	כיבודים ונסיעות
101	207	210	שכר דירקטורים
163	232	154	דמי שכירות ואחזקת משרד
27	53	-	אחזקת רכבים
171	176	131	ביטוחים
97	107	91	משרדיות
-	-	1,055	הוצאות בגין שנים קודמות (ראה ביאור 23(1))
100	12	5	אחרות
3,465	3,455	3,972	

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 16 - הוצאות שיווק:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
201	-	-
(126)	-	-
35	-	-
25	-	-
135	-	-

הוצאות שכר ונלוות  
תשלום מבוסס מניות  
פרסום ושיווק מדיה  
אחרות

**ביאור 17 - הוצאות מחקר ופיתוח:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
149	-	-
(127)	-	-
-	-	-
22	-	-

הוצאות שכר ונלוות  
תשלום מבוסס מניות  
אחרות

**ביאור 18 - הכנסות / הוצאות מימון:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
2	-	167
18	4	13
-	-	12
20	4	192

**הכנסות מימון:**  
הכנסות ריבית  
הפרשי שער  
אחרות  
**סך הכנסות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
22	7	7
25	25	-
2,237	962	111
2,284	994	118

**הוצאות מימון:**  
עמלות בנק  
הוצאות מימון בגין חכירות  
שינוי בשווי הנכסים דרך שווי הוגן  
**סך הוצאות מימון**

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 19 - מיסים על ההכנסה:**

**א. מיסוי החברות ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל**

הכנסות החברה והחברות המאוחדות בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל החל בשנת המס הרלוונטית (שנים 2021-2023 - 23%).

**ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות**

ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה הפסדי הון לצורכי מס להעברה לשנים הבאות בסך של כ-15 מיליון ש"ח. החברה לא זקפה מסים נדחים בגין הפסדים אלו מאחר שניצולו אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות בסך של כ-24 מיליון ש"ח ושל כ-21 מיליון ש"ח, בהתאמה. החברה לא זקפה מסים נדחים בגין הפסדים אלו מאחר שניצולם אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

**ג. לחברה שומות נחשבות כסופיות עד וכולל דוחות מס 2019.**

**ביאור 20 - פעילויות קודמות:**

**א. כללי**

ביום 20 למאי 2021, הודיעה החברה על השלמת העסקת במסגרתה מכרה החברה, 100% מהונה המונפק והנפרע של י.ב.ד. ייעוץ לפארמוקן בתמורה ל-194 אלפי ש"ח וכנגד הקצאה של 1,827,680 מניות רגילות של פארמוקן בשווי כולל של כ-3,334 אלפי ש"ח. החברה מציגה את ההשקעה בניירות ערך של פארמוקן כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בנכסיה השוטפים. רווח הון מעסקת המכירה בסך של 2,759 אלפי ש"ח נרשם ברווח והפסד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

**ב. ניתוח הרווח או ההפסד מפעילויות קודמות**

**לשנה שהסתיימה  
ביום 31 בדצמבר  
2021  
אלפי ש"ח**

59	הכנסות
2,133	הוצאות
2,074	הפסד לפני מיסים
-	הוצאות מיסים
2,074	הפסד לאחר מיסים
2,759	רווח הון בגין מימוש הפעילויות הקודמות
685	<b>רווח (הפסד) לשנה</b>

**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 20 - פעילויות קודמות (המשך):**

**ג. (הפסד) רווח המיוחס לבעלים של החברה האם**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>			
(3,793)	(3,846)	(4,743)	הפסד מפעילויות קיימות
685	-	-	רווח מפעילויות קודמות
<u>(3,108)</u>	<u>(3,846)</u>	<u>(4,743)</u>	

**ד. ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילויות הקודמות**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>		
<b>אלפי ש"ח</b>		
(2,680)		תזרימי מזומנים נטו לפעילות שוטפת
153		תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה
(12)		תזרימי מזומנים נטו (לפעילות) מפעילות מימון
		הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
<u>(2,539)</u>		<b>סה"כ תזרימי מזומנים נטו</b>

**ביאור 21 – (הפסד) רווח למניה**

(הפסד) הרווח הבסיסי והמדולל למניה מחושב על ידי חלוקת (הפסד) הרווח המיוחס לבעלים של החברה האם בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות.

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
(3,793)	(3,846)	(4,743)	<b>חישוב הרווח (ההפסד) הבסיסי והמדולל למניה:</b>
<u>685</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הפסד מפעילויות קיימות (אלפי ש"ח)
<u>4,107</u>	<u>4,113</u>	<u>4,113</u>	רווח מפעילויות קודמות (אלפי ש"ח)
<u>(0.92)</u>	<u>(0.94)</u>	<u>(1.15)</u>	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות (באלפים)
<u>0.17</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<b>הפסד בסיסי ומדולל למניה (ש"ח) מפעילויות קיימות</b>
			<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (ש"ח) מפעילויות קודמות</b>



**קנזון ישראל בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 22 - עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

"צד קשור" - כהגדרת מונח זה ב-IAS 24.

אנשי המפתח בהנהלה של החברה (Key management personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" (האמורה ב-IAS 24) כוללים את חברי הדירקטוריון, את חברי ההנהלה הבכירה ואת חברי ההנהלה הבכירה של חברות הקבוצה.

**עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

(1) תגמול לבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,470	1,200	1,208
2	2	2
26	68	78
1	2	2

שכר ומשכורת לבעלי עניין המועסקים ונותני שירותים בקבוצה \*  
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה  
תגמול לדירקטורים שאינם מועסקים בקבוצה  
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

\* בשנת 2022 לא כולל שווי הטבה בגין אופציות שהוענקו לבעלי עניין המועסקים ונותני שירותים בחברה בסך של 467 אלפי ש"ח. באשר לדרך שבה נקבע השווי האמור וההנחות ששימשו בחישובו - ראו ביאור 13ב'.

(2) תגמול לאנשי מפתח בהנהלה (Key management personnel)

התגמול לאנשי המפתח בהנהלה עבור שירותי עבודה שהם מספקים לקבוצה הינו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
576	528	216
2	3	1

שכר והטבות אחרות לזמן קצר  
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(3) ביום 2 ביוני 2021 העבירה החברה לחברת שלמה קופמן חברה לקבלנות בניין ולהשקעות בע"מ שהינו בעל עניין בחברה הלוואה בגובה 4,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 (1) וביאור 10.

(4) במסגרת אסיפה שנתיית שהתקיימה ביום 25 ביולי 2021 הוחלט, בין היתר, על: (1) מינוי מחדש של מר שי זוהר המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מר אבישי פישמן המכהן כמנכ"ל ודירקטור של החברה, מר עודד שמיר, מר תומר קופמן וגב' טלי דינר - המכהנים כדירקטורים של החברה עד תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות של החברה; (2) מינוי של גב' מירב גמא באואר ומר אורי מורד כדירקטורים חיצוניים בחברה בתוקף החל ממועד אסיפה כללית זו; (3) אישור מתן מענק כספי ליו"ר דירקטוריון החברה - מר שי זוהר ומנכ"ל החברה - מר אבישי פישמן.

## קנזון ישראל בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 22 - עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

- (5) ביום 8 באוגוסט 2021 הסתיימה כהונתה של דירקטורית חיצונית גב' שושנה צאיג. ביום 26 באוגוסט 2021 הסתיימה כהונתו של דירקטור חיצוני מר יצחק גרשון.
- (6) ביום 31 באוגוסט 2021 הסתיימה כהונתה של סמנכ"ל כספים של החברה גב' מורן שרף בלאו. וביום 10 באוקטובר 2021 מונתה גב' אגנס מיקדשי כסמנכ"ל כספים של החברה.
- (7) ביום 24 במרץ 2022 חדלה גב' טלי דינר לכהן כדירקטורית בחברה.
- (8) במסגרת אסיפה שנתית שהתקיימה ביום 22 במאי 2022 הוחלט, בין היתר, על מינוי מחדש של דירקטורים המכהנים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים: מר שי זוהר המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מר אבישי פישמן המכהן כסמנכ"ל ודירקטור של החברה, מר עודד שמיר, מר תומר קופמן ומר אורן טרייסטמן - המכהנים כדירקטורים של החברה עד תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות של החברה.
- (9) במסגרת אסיפה שנתית שהתקיימה ביום 12 ביולי 2023 הוחלט, בין היתר, על מינוי מחדש של דירקטורים המכהנים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים: מר שי זוהר המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מר אבישי פישמן המכהן כסמנכ"ל ודירקטור של החברה, מר עודד שמיר, מר תומר קופמן ומר אורן טרייסטמן - המכהנים כדירקטורים של החברה עד תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות של החברה.

#### ביאור 23 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

1. ביום 22 לינואר 2024 עדכנה החברה כי קיבלה ממס ערך מוסף שומות בגין תקופות החיוב שחלו בשנים 2018-2020 - כאשר החברה פעלה בתחום פעילות שונה מפעילותה נכון למועד דוח זה, ובשנים 2020-2022 - כאשר הקימה החברה את קרן ארגמן להשקעות בנדל"ן. בהתאם לשומות, החברה חייבת ביתרת מס בסך של כ-2.15 מיליון ש"ח הכוללים ריבית והצמדה, נכון למועד עריכת השומות. לאחר התייעצות עם מומחים הודיעה החברה כי בכוונתה להגיש השגה בהתאם לדין. ההשגה הוגשה ביום 28 לפברואר 2024 ועל כן החברה רשמה הפרשה בסך 1,055 אלפי ש"ח בדוחותיה הכספיים.
2. במסגרת ישיבת ועדת ביקורת מיום 7 בנובמבר 2023 וישיבת דירקטוריון החברה מיום 30 בינואר 2024 הציעו ה"ה שי זוהר (יו"ר הדירקטוריון) ואבישי פישמן (סמנכ"ל ודירקטור), מיזמתם וכהצעה מזכה עבור החברה, להפחית את התגמול לו הם זכאים מהחברה, לצד הפחתות נוספות בהוצאות ההפעלה השוטפות של החברה.
3. ביום 22.1.2024 דיווחה החברה על מאמציה להשלים את עסקת המיזוג עם קבוצת אולדר בהתבסס על הרבעון הרביעי לשנת 2023, ועל התקדמות בהכנת מסמכי העסקה מצדה של אולדר. נכון ליום פרסום דו"ח תקופתי זה, טרם עלה בידי החברה לפרסם דו"ח זימון לאסיפה כללית לצורך אישור הסכם המיזוג, אשר לו נלווים מסמכי העסקה לרבות מתאר לפעילותה של קבוצת אולדר ודו"חות כספיים שלה. במידה ולא תצליח החברה לקיים אסיפה לאישור העסקה בחודש מאי הקרוב, היא תידרש לפרסם גם את נתוני הרבעון הראשון לשנת 2024 במסגרת דו"ח זימון כאמור, מה שעלול לגרום לעיכוב בהשלמת העסקה.
- נציין כי אין וודאות לקיום אסיפה כאמור. במידה ומסיבה כלשהי ייכשל ו/או יתעכב מהלך המיזוג תימצא החברה במצב שבו רוב משאביה מושקעים בפעילות המשותפת עם קבוצת אולדר בפורטוגל, והיא תידרש למצוא מקורות מימון להפעלתה השוטפת של החברה הציבורית וכן לבחון הפחתה מתאימה בהוצאותיה. כאמור, החברה בימים אלה עושה את המירב לכך שעסקת המיזוג אכן תצליח ובמועד מוקדם ככל האפשר ומבלי שקיימת וודאות להצלחה כזו.
- כמו כן כפי שדיווחה החברה ביום 8 באוקטובר 2023 קבוצת אולדר פועלת בימים אלה לגיוס הון ואין כל וודאות כי גיוס כאמור יושלם על ידה בהצלחה.

אולדר פורטוגל S.A

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

**אולדר פורטוגל S.A**  
**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023**

**תוכן העניינים**

**ע מ ד**

3	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
4-5	דוחות כספיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות כספיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-20	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת אולדר פורטוגל S.A

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של אולדר פורטוגל S.A (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 ואת הדוחות המאוחדים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. קבענו כי אין ענייני מפתח בביקורת לתקשר.

תל אביב, 31 במרץ, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	08-6339911

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקר באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

**אולדר פורטוגל S.A**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי אירו		<u>ביאור</u>	
		<b><u>נכסים</u></b>	
		<b>נכסים שוטפים</b>	
429	70	3	מזומנים ושווה מזומנים
46	-		פיקדונות לזמן קצר
71	151	4	חייבים ויתרות חובה
255	2,132	5	חייבים - צדדים קשורים
-	4,154	1	מלאי בניינים למכירה
801	6,507		
		<b>נכסים שאינם שוטפים</b>	
9,820	-	1	מלאי בניינים למכירה
-	1,914	6	השקעה בחברות כלולות
-	26		רכוש קבוע, נטו
9,820	1,940		
<b>10,621</b>	<b>8,447</b>	<b>סך-הכל נכסים</b>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**אולדר פורטוגל S.A**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי אירו			
<b>התחייבויות והון</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
-	1,201	7	הלוואות מתאגידים בנקאיים
12	100		ספקים ונותני שירותים
317	560	8	זכאים ויתרות זכות
-	5,720	9	הלוואות ממשקיעים
490	-		זכאים - צדדים קשורים
819	7,581		
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>			
3,368	-	7	הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,348	-	9	הלוואות ממשקיעים
9,716	-		
10,535	7,581		<b>סך-הכל התחייבויות</b>
86	866		<b>סך-הכל הון</b>
10,621	8,447		<b>סך-הכל התחייבויות והון</b>
<b>31 במרץ, 2024</b>			
אפי ברגר מנכ"ל	צביקה חלמיש יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**אולדר פורטוגל S.A**  
**דוחות מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 7 בינואר 2022 ועד 31 בדצמבר (*)		
2023	2022	ביאור	אלפי אירו
871	508	10	הוצאות הנהלה וכלליות
750	23	11	הכנסות אחרות
121	485		<b>הפסד תפעולי</b>
41	-		הכנסות מימון
3	1		הוצאות מימון
83	486		<b>הפסד לפני מיסים</b>
15	-		הוצאות מיסים
98	486		<b>הפסד אחרי מיסים</b>
30	-		חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
128	486		<b>הפסד נקי וכולל לתקופה</b>

(\*) יום הקמת החברה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



**אולדר פורטוגל S.A**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

סך הכל	גרעון בהון	השקעות בעלים	הון מניות ופרמיה	
אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי אירו	
-	-	-	-	7 בינואר 2022 (*)
(486)	(486)	-	-	הפסד לתקופה
50	-	-	50	הנפקת מניות
522	-	522	-	השקעות בעלים
<b>86</b>	<b>(486)</b>	<b>522</b>	<b>50</b>	<b>31 בדצמבר 2022</b>
86	(486)	522	50	1 בינואר 2023
(128)	(128)	-	-	הפסד לתקופה
908	-	908	-	השקעות בעלים
<b>866</b>	<b>(614)</b>	<b>1,430</b>	<b>50</b>	<b>31 בדצמבר 2023</b>

(\*) יום הקמת החברה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## אולדר פורטוגל S.A

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 7 בינואר 2022 ועד 31 בדצמבר (*)
2023	2022
אלפי אירו	אלפי אירו
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>	
(128)	(486)
הפסד לתקופה	
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')	
104	748
(24)	262
<b>מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (לפעילות) שוטפת תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>	
(26)	-
רכישת רכוש קבוע עליה במלאי בניינים בהקמה למכירה	
(1,112)	(9,820)
47	-
השקעה בחברה מוחזקת איבוד שליטה בחברה מוחזקת (נספח ב'1)	
(226)	-
איבוד שליטה בחברה מוחזקת (נספח ב'2)	
(8)	-
איבוד שליטה בחברה מוחזקת (נספח ב'3)	
(284)	-
-	(46)
השקעה בפיקדון לזמן קצר	
(1,609)	(9,866)
<b>מזומנים, נטו לפעילות השקעה</b>	
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>	
-	50
הנפקת מניות	
1,033	6,093
קבלת הלוואות ממשקיעים	
(667)	-
פירעון הלוואות ממשקיעים	
908	522
השקעות בעלים	
-	3,368
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	
1,274	10,033
<b>מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון</b>	
(359)	429
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
429	-
<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>	
<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>	
70	429

(\*) יום הקמת החברה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**אולדר פורטוגל S.A**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**נספח א'- התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 7 בינואר 2022 ועד 31 בדצמבר (*)	2023	2022
אלפי אירו			
הוצאות מימון	(38)	1	
חלק החברה בתוצאות חברות			
מוחזקות	30	-	
רווח מאיבוד שליטה	(237)	-	
<b><u>שינויים בנכסים והתחייבויות :</u></b>			
עליה בחייבים ויתרות חובה	(229)	(70)	
עליה בספקים ונותני שירותים	157	12	
עליה בזכאים ויתרות זכות	317	315	
צדדים קשורים	-	490	
<b>סך-הכל התאמות</b>	<b>0</b>	<b>748</b>	

**נספח ב'1 - איבוד שליטה בחברה מוחזקת:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 7 בינואר 2022 ועד 31 בדצמבר (*)	2023	2022
אלפי אירו			
מלאי דירות למכירה	(1,205)	-	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	320	-	
הלוואות ממשקיעים	774	-	
הלוואות לצדדים קשורים	366	-	
רווח מאיבוד שליטה	(31)	-	
השקעה בחברות כלולות	2	-	
<b>סך-הכל התאמות</b>	<b>226</b>	<b>-</b>	

(\*) יום הקמת החברה.

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## אולדר פורטוגל S.A

### דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי המזומנים

#### נספח ב'2 - איבוד שליטה בחברה מוחזקת:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 7 בינואר 2022 ועד 31 בדצמבר (*)	
2023	2022	אלפי אירו
(43)	-	לקוחות וחייבים
(1,768)	-	מלאי דירות למכירה
558	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,083	-	הלוואות ממשקיעים
51	-	זכאים ויתרות זכות
176	-	הלוואות לצדדים קשורים
(45)	-	רווח מאיבוד שליטה
(4)	-	השקעה בחברות כלולות
8	-	<b>סך-הכל התאמות</b>

#### נספח ב'3- איבוד שליטה בחברה מוחזקת:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 7 בינואר 2022 ועד 31 בדצמבר (*)	
2023	2022	אלפי אירו
(46)	-	לקוחות וחייבים
(3,805)	-	מלאי דירות למכירה
1,250	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,082	-	הלוואות ממשקיעים
52	-	זכאים ויתרות זכות
1,965	-	הלוואות לצדדים קשורים
(161)	-	רווח מאיבוד שליטה
(53)	-	השקעה בחברות כלולות
284	-	<b>סך-הכל התאמות</b>

(\*) יום הקמת החברה.

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**אולדר פורטו A.S**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 1 - כללי:**

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

אולדר פורטוגל SA (להלן - "החברה") התאגדה בפורטוגל, וכתובתה הרשומה הינה Rua Sao Joao 455, Porto - 4100, de Brito 605.

החברה התאגדה ביום 7 בינואר 2022 כחברה פרטית מוגבלת במניות. ובשליטתה של קבוצת אולדר. החברה עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות בנות (להלן: "הקבוצה") בייזום, ניהול ובניית פרויקטים בפורטוגל לבניית דירות למגורים במסגרת התחדשות עירונית. נכון למועד המאזן לחברה ארבעה פרויקטים בביצוע, החברה תבנה ותשפץ בפרויקטים סך-הכל 51 יחידות דיור. להלן פרטים נוספים על הפרויקטים:

1. **בניין איירס גוביה** - נכס נדל"ן בלב העיר פורטו אשר שימש עד ליום 31 בדצמבר 2023 כפרויקט דיור להשכרה לטווחי זמן קצרים / נופש. בכפוף לשיפוצו ובניית דירות נוספות, הפרויקט יכלול עשר (10) יחידות דיור, כאשר מתוכם שש (6) דירות בעלות רישיונות AL המאפשר השכרתן לטווחי זמן קצרים / נופש ו- 4 יחידות דיור מיועדות לשימוש למגורים, הכל בשטח כולל של כ- 907 מ"ר. הפרויקט, לאחר השלמתו, יכלול מתקנים יוקרתיים, לרבות בריכה וחדר כושר. נכון לתאריך פרסום הדוח נמכרו 8 דירות בפרויקט.

2. **31 דה ז'ניירו** - פרויקט יוקרתי וייחודי המורכב מעשרים ואחת (21) יחידות דיור ו- 2 חנויות ומשתרע על שטח כולל של 3,697 מ"ר (ברוטו). הפרויקט, לאחר השלמתו, יכלול שלוש וילות, חנויות לכלל הדירות, שטח מסחר וחנויות וכן בריכת שחייה.

3. **אלמדה 109** - פרויקט באזור מוערך ומבוקש, מול הבנק המרכזי ובצמידות לשדרות דור אליאדוס. תכניות הפרויקט כוללות שתיים עשרה (12) יחידות דיור וחנויות אחת בשטח כולל למכירה של 1,897 מ"ר (ברוטו).

4. **אלמדה 555** - פרויקט המורכב משמונה (8) יחידות דיור וחנויות אחת בשטח כולל למכירה של 829 מ"ר (ברוטו).

בשנת 2023, כל ארבעת הפרויקטים של החברה ("הפרויקטים") קיבלו את אישורי העירייה הנדרשים לצורך התחלת הבניה. נכון למועד הדוח, החברה שלמה אגרה בגין אישור בניה בגין פרויקט אלמדה 555. בימים אלה עורכת החברה מכרזים ונערכת עם ספקים ונותני השירותים לצורך התחלת הבניה הצפויה ברבעון השני בשנת 2024.

**A.S פורטו**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:**

**א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

**ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:**

המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים, למעט בהתייחס לפעילות החברה (כולל באמצעות חברות מוחזקות) הקשורה להקמה ומכירה של דירות למגורים אשר עשויה להתמשך לתקופה של עד שנתיים-שלוש שנים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות בחברה (כולל באמצעות חברות המוחזקות שלה). המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות, למעט כמפורט בהמשך בביאור 2.

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים באירו. שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של כל חברות הקבוצה.

**ג. גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

**מלאי** - שווי מימוש נטו של המלאי נסקר בסוף כל תקופת דיווח. גורמים העשויים להשפיע על מחירי מכירה כוללים את הדרישה הקיימת בשוק למלאי החברה, פעילות של המתחרים בשוק, טכנולוגיה עדיפה בשוק, מחירי הדיור ופשיטת רגל של לקוחות ושל ספקים.

**ד. חברות בנות:**

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

**אולדר פורטו A.S**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**ה. מזומנים ושווה מזומנים:**

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה (לרבות פיקדונות לפי דרישה עם מגבלות על השימוש הנובעות מחוזה עם צד שלישי).

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה.

**ו. מכשירים פיננסיים:**

מדיניות החברה ביחס לנכסים פיננסיים לפי IFRS 9:

**1. סיווג:**

הקבוצה מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם. עבור נכסים הנמדדים בשווי הוגן, שינויים בשווי ההוגן יוכרו ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר. בגין השקעות במכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, האמור מותנה בשאלה האם הקבוצה ביצעה בחירה, שאינה ניתנת לשינוי, במועד ההכרה לראשונה בנכס המתייחס, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של הנכס ברווח כולל אחר.

הקבוצה מסווגת מחדש את נכסיה הפיננסיים שהינם מכשירי חוב, רק כאשר חל שינוי במודל העסקי שלה לניהול הנכסים הפיננסיים.

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות. הם מסווגים כנכסים שוטפים, אלא אם ההנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, או שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שוטפים.

**2. הכרה ומדידה:**

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת הנכס, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה.

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, למעט לקוחות. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מהם פקעו או הועברו, והקבוצה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות בגין הבעלות על נכסים אלה. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים ברווח או הפסד במסגרת "הפסדים (רווחים) אחרים - נטו" בתקופה בה נבעו. הכנסת דיבידנד מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרת ברווח או הפסד כחלק מ"רווחים אחרים" כאשר התגבשה הזכות של הקבוצה לקבלת התשלום, צפוי שההטבות הכלכליות המיוחסות לדיבידנד יזרמו אל הישות וכן סכום הדיבידנד ניתן למדידה באופן מהימן.

**A.S**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**1. מכשירים פיננסיים (המשך):**

כאשר מכשיר הוני מסווג כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, בהתאם לבחירת הקבוצה, סכומים שמוצגים ברווח כולל אחר לא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד. בעת גריעת מכשירים אלה, מסווגת הקבוצה את הסכום המצטבר שנצבר בקרן הון בגין שערך המכשירים לשווי הוגן מקרנות הון ליתרת העודפים.

הריבית על נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, המחושבת באמצעות שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, מוכרת ברווח או הפסד כחלק מ"רווחים אחרים". דיבידנדים המתקבלים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שהינם מכשירים הוניים מוכרים ברווח או הפסד כחלק מ"רווחים אחרים", כאשר התגבשה הזכות של הקבוצה לקבלת התשלום, צפוי שההטבות הכלכליות המיוחסות לדיבידנד יזרמו אל הישות וכן סכום הדיבידנד ניתן למדידה באופן מהימן.

שינוי בשווי הוגן בסך של כ-111 אלפי ש"ח וכ-309 אלפי ש"ח נרשמה ברווח והפסד של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2022, בהתאמה, בקשר עם הנכסים הפיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**3. נכסים פיננסיים:**

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

נכסים פיננסיים נמדדים בעלות מופחתת על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו.

**4. התחייבויות פיננסיות:**

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת כהתחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

**5. גריעה של התחייבויות פיננסיות:**

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.



**אולדר פורטו A.S**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**ז. מלאי בניינים למכירה:**

המלאי הוערך לפי עלות (עלויות רכישה, עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ולמצבו הנוכחי) או לפי שווי מימוש נטו (אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה) כנמוך שבהם.

**מלאי בניינים למכירה**

מלאי בניינים למכירה כולל דירות, אשר מוקמות בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין, הכולל מיסי רכישה ואגרות והיטלים וכן עלויות בניה, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון.

**ח. עלויות אשראי:**

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם.

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונו לנכסים כשירים (מלאי בניינים למכירה) במהלך תקופת הכשרתם והכנתם עד למועד השלמת הבניה. מאחר ובחזרה המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת עם השלמת הבניה, החברה וחברות המוחזקות שלה מפסיקות להוון עלויות אשראי במועד בו מושלמת הבניה, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך קיום הסכם המכירה עם הלקוח.

**ט. יישום לראשונה של תקנים חדשים**

להלן מידע לגבי תיקונים לתקנים שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2023.

**תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן - התיקון ל-1 IAS)**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע לגבי מדיניות חשבונאית". מדיניות חשבונאית מהותית אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים, או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים כשלעצמו הוא מהותי.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. החברה התאמה את ביאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה על מנת לעמוד בהוראות התיקון.

**A.S פורטו**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי אירו	
428	70
1	-
429	70

מזומנים ביורו  
פיקדונות לזמן קצר ושווי מזומנים

**ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה**

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי אירו	
3	24
-	60
10	45
58	22
71	151

עובדים  
הוצאות מראש  
מוסדות  
אחרים

**ביאור 5- חייבים צדדים קשורים**

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי אירו	

**א. יתרות עם צדדים קשורים**

חייבים חברות כלולות (ריבית  
(7%)

חייבים חברות קשורות (ריבית  
(12%-7%)

השקעה בחברות כלולות  
זכאים

הלוואות ממשקיעים

**ב. עסקאות במהלך השנה**

דמי ניהול

255	606
-	1,526
-	1,914
(490)	-
-	(800)
20	240

**אולדר פורטו A.S**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 6 - חברות מוחזקות:**

**א. כללי:**

ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות		שם חברה
2022	2023	2022	2023	
100%	30%	פורטוגל	(1)	Argumento Afavel
100%	100%	פורטוגל	(2)	Invicta Descoberta
100%	30%	פורטוגל	(3)	Constelação Soberana
100%	30%	פורטוגל	(4)	Voltas Esperançosas

**ביאור 6 - חברות מוחזקות (המשך):**

**ב. להלן נתונים נוספים על הפרויקטים:**

שם הפרויקט	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	עלות הקרקע בספרים באלפי יורו	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בניה משוער	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
(1) אלמדה 109		29/3/2022	3,000,000	אפריל 2024	אוגוסט 2025	כן	30%	12	91.88	20	60
(2) דה ז'ניירו 31	רח' דה ז'ניירו 31, פורטו	17/5/2022	3,100,000	אפריל 2024	יולי 2025	כן	100%	18 יח"ד 3+ ווילות	83.5	27	61
(3) אלמדה 555	רח' אלמדה 555, פורטו	18/5/2022	800,000	אפריל 2024	אוגוסט 2025	כן	30%	8 יח"ד 1+ מסחרי	80	8	80
(4) איירוס גוביה	רח' איירוס גוביה 59, פורטו	05/08/2022	1,390,000	אפריל 2024	מרץ 2025	כן	30%	10	67	11	65

במהלך שנת 2023 החברה ירדה באחוז אחזקתה בחברות Argumento Afavel, Constelação Soberana ו- Voltas Esperançosas ל-30% וכתוצאה מכך שינתה את הטיפול החשבונאי בחברות אלו כהשקעה בחברות כלולות המטופלות בשווי מאזני.

## אולדר פורטו A.S

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 7- הלוואות מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
3,368	1,201	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,368	1,201	

החברה לקחה מימון בנקאי בגובה 40% מעלות הקרקע לרכישת הקרקעות בפרויקטים אלמדה 555, דה ז'ניירו 31 ואיירוס גוביה ובפרויקט אלמדה 109 - 50% מעלות הקרקע. ההלוואות הן הלוואות בלון לתקופה של 3 שנים, בריבית שנתית של 5.7%. החברה לא נטלה אמות מידה פיננסיות ולא נתנה ערבויות בגין ההלוואות שנתקבלו.

#### ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי אירו		
1	3	עובדים ומוסדות בגין שכר
8	240	הוצאות לשלם
306	303	ריבית לשלם
2	14	מוסדות
317	560	

## A.S פורטו

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 9 - הלוואות ממשקיעים

החברה קשורה בהסכם בעלי מניות ובהסכמי השקעה עם מספר רב של משקיעים. הסכם בעלי מניות - מטרת אולדר פורטו, בין בעצמה ובין באמצעות תאגידים מוחזקים על ידה, לפעול להקמה, השבחה וניהול של נכסי נדל"ן. היעד הראשוני של סכום ההשקעות נקבע לסך של 8.25 מיליון יורו, כאשר בפועל גויסו 7.15 מיליון יורו.

אולדר פורטו רשאית להחליט על גיוס נוסף, בכפוף לאישור של שניים מתוך שלושה בעלי המניות של החברה, כאשר תמהיל ההשקעה (הון או הלוואה) ייקבע על ידי דירקטוריון אולדר פורטו. משקיע שלא ישקיע את חלקו בגיוס הנוסף, פרו ראטה לשיעור אחזקותיו באולדר פורטו, ידולל בהתאמה. ככל שלא התקבלה הסכמת המחזיקים בשיעור הנדרש (2/3) אזי אולדר ניהול תהא רשאית להעמיד הלוואה לאולדר פורטו בריבית שנתית של 8%. בעלי מניותיה של אולדר פורטו אינם רשאים למשוך את רכיב ההון בהשקעתם. ההסכם כולל מנגנון חלוקות לבעלי המניות וסדר חלוקות, כאשר יתרת העודפים לאחר פרעון מלוא ההשקעה וההלוואות לבעלי המניות, תחולק 80% לבעלי המניות ו-20% לאולדר ניהול למעט במקרה בו שיעור התשואה הפנימי על ההשקעה (IRR) יעלה על 15%, אזי החלוקה תתבצע לפי יחס של 60% לכלל בעלי המניות ו-40% לאולדר ניהול. כמו כן הסכם בעלי המניות כולל מנגנון זכות סירוב ראשונה, איסור העברה של מניות ללא אישור הדירקטוריון, הוראות וסמכויות הדירקטוריון, והוראות נוספות כמקובל בהסכמים דומים. בתמורה לניהול הנכסים, ובכלל זה, ביצוע מעקב אחר השקעות פוטנציאליות ונכסים, משא ומתן עם דיירים, העמדת שירותי ניהול וכו'. אולדר ניהול זכאית לקבל מאולדר פורטו עמלת ניהול נכסים בשיעור של 1% בצירוף מע"מ/מס מכירה (בהתאם לדין החל, אשר ישולמו בתשלומים רבעוניים מראש; וכן זכאית אולדר ניהול לעמלת רכישה בשיעור השווה ל-3% מסכום הרכישה של הנכסים. הדין החל על הסכם בעלי המניות הוא הדין במדינת דלוואר, למעט במקרים בהם הדין הפורטוגלי בכל הנוגע לענייני תאגידים נדרש.

20% מסכום ההשקעה של כל משקיע מושקע בהון המונפק של החברה ו-80% נוספים מסכום ההשקעה מושקע בדרך של הלוואות בעלים הנושאת ריבית בשיעור שנתי של 7% אשר תפרע מרווחי החברה.

#### ביאור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

##### 31 בדצמבר

2022	2023	
אלפי אירו		
8	26	שכר ונלוות
20	240	דמי ניהול
396	526	יעוץ מקצועי
1	23	מערכות מידע
83	56	כיבודים, מתנות, תרומות
508	871	

## **A.S פורטו**

### **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

#### **ביאור 11 – הכנסות אחרות**

בשנת 2023 החברה רשמה הכנסות אחרות בגין החזר הוצאות מחברות הפרויקטים הכלולות שלה בסך של 513 אלפי יורו ורווח מאיבוד שליטה בשלוש חברות כלולות בסך 237 אלפי יורו בדוחותיה הכספיים.

#### **ביאור 12 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריה:**

תהליך אישור תחילת הבנייה בפועל בחברה מתבצע כך שלאחר קבלת היתר אדריכלי לצורך בנייה/שיפוץ של המבנה, היזם נדרש לפנות לרשות המוניציפאלית לשם קבלת היתרי בניה (הן לשם בנייה של מבנה חדש והן לשם ביצוע עבודות שיפוץ במבנה קיים). בהתאם לדין המקומי בעיר פורטו (מקביל לדף אגרות בישראל), בטרם יחל ביצוע העבודות וכתנאי לתחילת ביצוע העבודות בפרויקט נדרש להציג לרשות המוניציפאלית את הסכם ההתקשרות עם הקבלן המבצע ולקבל את אישורה לזיהוי הקבלן המבצע ולהסכם ההתקשרות עימו.

בחודש יוני 2023, כל ארבעת הפרויקטים של החברה ("הפרויקטים") קיבלו את אישורי העירייה הנדרשים לצורך התחלת הבניה.

נכון למועד הדוח, החברה שילמה את האגרה בגין אישור בניה לפרויקט אלמדה 555.

בהתאם, בימים אלה עורכת החברה מכרזים ונערכת עם ספקים ונותני השירותים לצורך התחלת הבניה הצפויה ברבעון השני של 2024.

## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה :	קנזון ישראל בע"מ (להלן: "החברה")
מספר התאגיד ברשם החברות :	512819178
כתובת :	דרך בגין 144, תל אביב 6492102, ישראל
כתובת דואר אלקטרוני :	agness@argamanf.com
טלפון :	054-5621990
פקסימיליה :	-
תאריך הדוח על המצב הכספי :	31 בדצמבר 2023.
תאריך פרסום הדוח :	31 במרץ 2024.

1. **תקנה 9ב': דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**  
החברה אינה מצרפת לדוח התקופתי דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית, בהתאם להקלה ל"תאגיד קטן" לפי תקנה 5ד(ב)(4) לתקנות הדוחות.
2. **תקנה 9ד': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**  
ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
3. **תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד חציוניים**  
ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.
4. **תקנה 10ג': שימוש בתמורות ניירות ערך**  
בתקופת הדוח לא הונפקו ניירות ערך על פי תשקיף.

5. **תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות**

שם החברה המוחזקת	סוג המניות או ניירות הערך ההמירים	מספר המניות או ניירות הערך ההמירים	שווי נקוב	שיעור המניות או ניירות הערך ההמירים מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה	שיעור ההחזקה			יתרת איגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי	שווי מאזני של ההשקעה (באלפי ש"ח)
					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים		
קרן ארגמן ניהול השקעות נדל"ן בע"מ	רגילות	1,000	0.01 ש"ח	100%	100%	100%	100%	0	(627)
נטקראפט בע"מ*	רגילות	24,832	248.32 ש"ח	100%	100%	100%	100%	0	4
אולדר קפיטל ישראל בע"מ	רגילות	4,113,306	-	100%	100%	100%	100%	0	0
אולדר פורטו SA	רגילות	50,000	1 יורו	14%	14%	14%	25%	0	4,125

\* חברה פרטית ללא פעילות עסקית.

6. **תקנה 12(א): שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח**

במהלך תקופת הדוח, החברה השקיעה בחברת אולדר פורטו כמפורט בסעיף 1.2.4 בפרק א' לדוח זה, והקימה חברת בת ששמה אולדר קפיטל ישראל בע"מ לצורך ביצוע "היפוך שרוול" בעת ביצוע מיזוג עם חברת אולדר קפיטל.

השותפים המוגבלים השקיעו בשותפות קרן ארגמן בחודש נובמבר 2022 ובחודש פברואר 2023 בסך של 429 אלפי ש"ח ו- 421 אלפי ש"ח, בהתאמה. נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה החלה בתהליך פירעון יתרת ההלוואה וההשבה למשקיעים המוגבלים והליך פירוק השותפות.

7. **תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח / (הפסד)		רווח / (הפסד) כולל אחר		הכנסות דיבידנד של התאגיד מחברות בנות וכלולות		הכנסות דמי ניהול של התאגיד מחברות בנות וכלולות		הכנסות ריבית של התאגיד מחברות בנות וכלולות	
	לפני מס	אחרי מס	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
קרן ארגמן - השקעות נדל"ן, שותפות מוגבלת	(30)	(30)	0	0	0	0	0	0	0	0
קרן ארגמן ניהול השקעות נדל"ן בע"מ	(370)	(370)	0	0	0	0	402	100	0	0
נטקראפט בע"מ	(1)	(1)	0	0	0	0	0	0	0	0
אולדר פורטו SA	--	--	--	--	0	0	90	30	168	56
אולדר קפיטל ישראל בע"מ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

8. **תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר; מועדי וסיבות הפסקת מסחר**

במהלך תקופת הדוח, לא בוצע שינוי בניירות הערך של החברה.



9. **תקנה 21: תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה**

9.1. להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת 2023 כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023 לכל אחד מחמשת<sup>1</sup> בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה, ובין אם ניתנו על ידי אחר (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים		תגמולים בעבור שירותים											תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר			
אבישי פישמן***	מנכ"ל ודירקטור	60%	4.16%	*573	-	41	-	-	-	60	-	-	-	674		
שי זהר	יו"ר הדירקטוריון	60%	4.29%	*516	-	41	-	-	-	60	-	-	-	617		
אגנס מיקדשי	סמנכ"ל כספים	50%	-	216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216		
מירב גמא-באואר	דירקטור	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	44		
עודד שמיר	דירקטור	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44		
אורי מורד	דירקטור	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44		

\* רכיב השכר הנקוב לעיל כולל את כל המרכיבים הבאים: שכר חודשי, למעט רכב (אשר כלול במרכיב "אחר").

\*\* סעיף זה כולל תשלום בגין אחזקת רכב.

\*\*\* מר אבישי פישמן זכאי לתגמול בעבור כהונתו כמנכ"ל החברה בלבד.

9.2. **תוספות והבהרות לתנאי העסקה וכהונת נושאי המשרה:**

9.2.1. **תנאי כהונת מנכ"ל החברה – מר אבישי פישמן**

מר אבישי פישמן (בסעיף זה: "אבישי") מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 17 באוגוסט 2020.

ביום 29 בספטמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של אבישי מתוקף כהונתו כמנכ"ל החברה, בהיקף משרה של 60%.

על פי תנאי כהונתו, זכאי אבישי לדמי ניהול חודשיים בסך של 45,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדן (בסעיף זה: "דמי הניהול לאבישי"). דמי הניהול לאבישי אינם כוללים החזר הוצאות ורכב כמפורט להלן. דמי הניהול לאבישי צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15 באוגוסט 2015, ובכל מקרה לא יפחתו בשל ירידה במדד.

תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות 90 ימים מראש. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט האם אבישי ימשיך להעמיד את שירותיו במהלך כל תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה.

בנוסף לדמי הניהול לאבישי, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים

<sup>1</sup> לשלושה דירקטורים הגמול היה זהה.

לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה), וזאת בסך של 5,000 ש"ח לחודש. יובהר כי החברה לא נושאת בגילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל. אבישי זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה.

אבישי מבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, בהם מתקשרת החברה מעת לעת בקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה כאמור, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, זכאי לכתב שיפוי ופטור מאחריות בנוסח ובתנאים זהים לכתבי השיפוי ופטור מאחריות אשר הוענקו ויוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ביום 6 במרץ 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאה של 170,000 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל-170,000 מניות רגילות של החברה (לפרטים ראה דיווח מיום 7 במרץ 2022, מספר אסמכתא: 2022-01-026737).

ביום 31 בינואר 2024, עדכנה החברה כי בהתאם לבקשתו של מר פישמן, החל מחודש נובמבר 2023 הופחת הגמול לו זכאי אבישי לסך של 33,000 ₪ בתוספת מע"מ, במקום 45,000 ₪. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 31 בינואר 2024 (2024-01-011766), הנכלל על דרך ההפניה.

#### 9.2.2. תנאי כהונת יו"ר הדירקטוריון – מר שי זהר

ביום 9 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר שי זהר (בסעיף זה: "**שי**") כיו"ר דירקטוריון משותף לצד מר אלון כרמלי (אשר כיהן כיו"ר הדירקטוריון באותה העת). החל ממועד סיום כהונתו של מר אלון כרמלי, ביום 17 באוגוסט 2020, מכהן שי כיו"ר דירקטוריון יחיד של החברה.

ביום 29 בספטמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של שי מתוקף כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, בהיקף משרה של 60%.

בהתאם לתנאי כהונתו, זכאי שי לדמי ניהול חודשיים בסך של 45,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "**דמי הניהול לשי**"). דמי הניהול לשי צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד שפורסם ביום 15 באוגוסט 2020, ובכל מקרה לא יפחתו בשל ירידה במדד.

תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב, לפחות 90 ימים מראש. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט האם שי ימשיך להעמיד את שירותיו במהלך כל תקופת ההודעה המוקדמת או בחלקה.

בנוסף לדמי הניהול לשי, החברה נושאת בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה), וזאת בסך של 5,000 ש"ח לחודש. יובהר כי החברה לא נושאת בגילום המס החל בגין התשלומים וההוצאות הנ"ל. בנוסף, שי זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה.

שי מבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, בהם מתקשרת החברה מעת לעת בקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה כאמור, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, שי זכאי לכתבי שיפוי ופטור מאחריות בנוסח ובתנאים זהים לכתבי השיפוי והפטור מאחריות אשר הוענקו ויוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ביום 6 במרץ 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאה של 170,000 אופציות הניתנות למימוש ל- 170,000 מניות רגילות של החברה לשי. (לפרטים ראה דיווח מיום 7 במרץ 2022, מספר אסמכתא: 2022-01-026737).

ביום 31 בינואר 2024, עדכנה החברה כי בהתאם לבקשתו של מר זהר, החל מחודש נובמבר 2023 הופחת הגמול לו זכאי שי לסך של 21,000 ש"ח בתוספת מע"מ והחל מחודש ינואר 2024 הגמול יפחת לסך של 15,000 ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 31 בינואר 2024 (2024-01-011766), הנכלל על דרך ההפניה.

#### 9.2.3. תנאי כהונת סמנכ"לית הכספים – הגב' אגנס מיקדשי

הגב' אגנס מיקדשי ("אגנס") מונתה לסמנכ"לית הכספים של החברה החל מיום 10 באוקטובר 2021. התמורה החודשית לה זכאית הגב' אגנס בעבור שירותים בהיקף משרה של 50% עומדת ע"ס של 18 אלפי ש"ח בצרוף מע"מ כדן. תנאי כהונת סמנכ"ל הכספים עומדים במדיניות התגמול הנוכחית של נושאי המשרה בחברה.

ביום 3 באוגוסט 2022, הוענק לאגנס מענק כספי בסך של 36,000 ש"ח בתוספת מע"מ. המענק אושר על ידי ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון והינו תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

#### 9.3. מדיניות תגמול

ביום 6 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, בהתאם להמלצת וועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 3 באוגוסט 2022. לפרטים אודות מדיניות התגמול ראה נספח 1 שצורף לדוח זימון האסיפה מיום 28 באוגוסט 2022 (2022-01-088623), אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

#### 9.4. גמול דירקטורים

גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו על ידי החברה בגין שנת 2023, למי שניהנו בתקופה זו כדירקטורים של החברה, הסתכמו בסך של 211 אלפי ש"ח.

#### 10. תקנה 21 א': השליטה בתאגיד

למועד הדוח אין בחברה בעל שליטה כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ובחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

#### 11. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

כאמור לעיל, למועד הדוח אין בחברה בעל שליטה כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ובחוק החברות, התשנ"ט-1999.

#### 12. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר ניירות ערך שלה, המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה וכן על ידי חברות בת של החברה, והכל במועד סמוך למועד הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 4 בינואר 2023 (2023-01-002329), הנכלל על דרך ההפניה.

13. **תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

לפרטים אודות הון החברה, נכון למועד הדוח, ראה דיווח מיידי בדבר מצבת ההון של החברה מיום 31 באוקטובר 2022 (2022-01-106431), הנכלל על דרך ההפניה.

14. **תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 באוקטובר 2022 (2022-01-106431), הנכלל על דרך ההפניה.

15. תקנה 26(א): הדירקטורים של התאגיד

15.1. הדירקטורים המכהנים בתאגיד למועד הדוח<sup>2</sup>

שם:	שי זהר	אבישי פישמן	עודד שמיר	תומר קופמן	אורן טרייסטמן	אורי מורד	מירב גמא-באואר
מספר זהות:	028477370	029348968	53528808	301834214	027921527	058234717	033545625
תאריך לידה:	24.6.1971	21.2.1972	9.7.1955	20.12.1988	10.11.1970	31.7.1963	6.12.1976
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ת.ד. 215, משמרת,	נירים 3, תל אביב, 40695	בוסתנאי 34, רמת השרון, 4722417	כ"ג יורדי הסירה, ת"א 6350817	צורן 11, שוהם	בר כוכבא 21, בני ברק	בית צורי 26, תל אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלי	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריות:	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדת מאזן	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדת מאזן	ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדת מאזן
דירקטור בלתי תלוי או דח"צ:	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן
האם הוא עובד של החברה, בחברה בת, חברה או של בעל עניין בה:	לא	לא	לא	עובד בחברה מקבוצת שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין ולהשקעות בע"מ, לה קשרים עסקיים עם החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור השכלה:	3.8.2020	17.8.2020	3.8.2020	20.8.2020	11.1.2022	25.7.2021	25.7.2021
השכלה:	בוגר משפטים, אוניברסיטת ת"א בוגר כלכלה בהצטיינות יתרה, אוניברסיטת ת"א בוגר מנהל עסקים, אוניברסיטת ת"א בהצטיינות.	בוגר משפטים, אוניברסיטת ת"א בוגר חשבונאות, אוניברסיטת ת"א בוגר מנהל עסקים, אוניברסיטת ת"א בהצטיינות.	בוגר מדע המדינה וסוציולוגיה, אוניברסיטת בר אילן	בוגר כלכלה ומדעי התעופה, טכנולוגיה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון. בוגר הנדסה אזרחית – מסלול תכנון מבנים, הטכניון.	בוגר מנהל עסקים, המכללה למנהל. מוסמך מנהל עסקים האוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר קורס דירקטורים של אוניברסיטת רייכמן (הבין-תחומי הרצליה)	בוגר חשבונאות, המכללה למנהל.	בוגרת תואר ראשון משפטים (LL.B), אוניברסיטת ת"א. MBA מנהל עסקים, התמחות בשיווק, אוניברסיטת בר אילן.
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	שותף מנהל, אגוד הנפקות ופיננסים בע"מ, 4 שנים. שותף מנהל, אגוד חיתום ופיננסים, 6 שנים.	סמנכ"ל כספים - ביוקאץ בע"מ, 3 שנים. סמנכ"ל כספים, סקרים טכנולוגיות בע"מ, 3 שנים. סמנכ"ל כספים, אינוטיון רובוטיקס בע"מ, 5 שנים. סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון – נתיבי ישראל – 2014-2020. יו"ר ועד ההנהלה – אגודת המים של עמק הירדן - עד אפריל 2023. דירקטור בדור אלון דירקטור בענבל	סמנכ"ל קופמן יזמות ובניה – 2017 ועד היום. קצין בצה"ל – 2011-2017	יזם ובעלים - טרייסטמן בע"מ, 2018-כיום. יזם ובעלים - טרייסטמן רדגייבסקי פונדציה בע"מ, 2018-כיום. דירקטור בחברת אגוז הנפקות ופיננסים בע"מ, 2017-2020. דירקטור ויו"ר בחברת Techcare, 2017-2019.	מרצה במכללה למנהל משנת 1993 עד היום, מרצה באוניברסיטת חיפה משנת 1993 עד 2023. שותף במשרד רו"ח מורד, לאחם ושות', 1998 - היום.	יועצת עצמאית לחברות בתחום קשרי משקיעים ותקשורת פיננסית - BauerG IR-PR, 2017-היום. מנהלת לקוחות – קשרי משקיעים בע"מ, 2006 - 2017.

<sup>2</sup> לפרטים נוספים ראה סעיף 15.2 להלן.

שם:	שי זהר	אבישי פישמן	עודד שמיר	תומר קופמן	אורן טרייסטמן	אורי מורד	מירב גמא-באואר
		ומזכיר חברה, אם. אר. פי השקעות בע"מ (לשעבר פולאר טכנולוגיות בע"מ), שנה וחצי	חברה לביטוח ובתימורה- קרן השקעות פרטית בנדל"ן מניב. דירקטור בנמגן ושוער השקעות. החל מ-1.6.22 דח"ץ בישרס.				
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	לא	לא	לא	בנו של מר עופר קופמן שהינו בעל עניין מכוח החזקותיו	לא	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן	כן	כן	לא	כן	כן	לא

15.2. דירקטורים שכהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח:

במהלך תקופת הדוח לא היה שינוי בהרכב דירקטוריון החברה.

המשך כהונתם של הדירקטורים המכהנים שאינם דירקטורים חיצוניים אושר באסיפה השנתית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 ביולי 2023 (2023-01-066136), המובא כאן על דרך ההפניה.

16. תקנה 26א': נושאי משרה בכירה למועד פרסום הדוח

16.1. גב' אגנס מיקדשי – סמנכ"לית כספים

שם:	הגב' אגנס מיקדשי, סמנכ"לית כספים <sup>3</sup>
מספר זהות:	317338499
תאריך לידה:	13 בספטמבר 1977
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	10 באוקטובר 2021
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	בוגרת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית כספים של חברת KS Kim International Ltd בע"מ (2019-2021); סמנכ"לית כספים של חברת Life Watch Technologies Ltd (2008-2018)

16.2. מר דניאל שפירא – מבקר פנימי

שם:	מר דניאל שפירא, מבקר פנימי
מספר זהות:	052755998
תאריך לידה:	21 ביולי 1954
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	18 באוגוסט 2019
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מבקר פנים בחברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	בוגר חשבונאות וכלכלה אוניברסיטת בר אילן
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	רו"ח ומבקר פנימי בעל משרד לראיית חשבון מבקר פנים של חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל;

17. תקנה 26ב': מורשי החתימה העצמאיים

אין לתאגיד מורשי חתימה עצמאיים.

18. תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

ביום 12 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש של משרד רו"ח BDO ISRAEL שכתובתם: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב 66184, לשמש כרואה החשבון של החברה.

19. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

במהלך תקופת הדוח לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

20. תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים

20.1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר:

20.1.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה: אין.

<sup>3</sup> לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 10 באוקטובר 2021 (מספר אסמכתה: 2021-01-154131).

- 20.1.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה : אין.
- 20.1.3. שינוי תזכיר או תקנון ההתאגדות של החברה : אין.
- 20.1.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון : אין.
- 20.1.5. פדיון מוקדם של אגרות חוב : אין.
- 20.1.6. עסקה שאינה בתנאי שוק בין החברה לבעל עניין בה : אין.
- 20.2. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים 20.1.1-20.1.6 לעיל : אין.

## 21. תקנה 29א: החלטות החברה

- 21.1. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות : אין
- 21.2. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות שלא אושרה : אין.
- 21.3. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שמדובר בעסקה חריגה : אין.
- 21.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח :

### 21.4.1. כתבי פטור ושיפוי

ביום 15 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאחר שנתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן, במסגרת מדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 15 באפריל 2019, ואושרה ביום 6 באוקטובר 2022, על ידי האסיפה הכללית של החברה, לתקופה נוספת של 3 שנים, נקבע כי נושאי משרה (ובכללם נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה), יהיו זכאים לקבל שיפוי וביטוח, כמפורט להלן : בהתאם לתקנון החברה נושאי המשרה יהיו זכאים לשיפוי וביטוח אחריותם, אם וככל שיאושר על ידי החברה כמתחייב על פי דין ובתנאים ובהיקף שיאשרו על ידי החברה. לעניין זה החברה תהא רשאית לאשר להתקשר בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות אלו שהינם בעל שליטה בחברה, כפי שיכהנו בחברה מעת לעת. ובלבד כי הפוליסה תאושר בגבולות הבאים : פרמיה שנתית של עד 70 אלף דולר, כיסוי למקרה ולתקופה של עד 10 מיליון דולר ארה"ב. ההתקשרות בביטוח כמפורט לעיל, בתוך הגבולות המפורטים לעיל, לא ידרשו אישור חוזר של האסיפה הכללית כל עוד מדיניות התגמולים בתוקף וההתקשרות בפועל תאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. כן תהא החברה רשאית להתקשר עם נושאי המשרה והדירקטורים בהסכם שיפוי במסגרתו יקבע כי סך היקף השיפוי לא יעלה על 25% מהון העצמי של החברה או 1 מיליון דולר, לפי הגבוה ביניהם. ביום 6 לאוקטובר 2022 אישר דירקטוריון החברה חידוש מדיניות התגמול הקיימת בחברה, ללא כל שינוי, כך שתהיה בתוקף החל מיום 15 באפריל 2022 ולמשך שלוש שנים ממועד ההחלטה.

### 21.4.2. ביטוח אחריות נושאי משרה שבתוקף בתאריך הדוח

דירקטוריון החברה החליט ביום 25 ביוני 2023 לאחר אישור ועדת התגמול של החברה



לחדש את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 1 ביוני 2023 ועד ליום 31 במאי 2024. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביוני 2023 (2023-01-069639), המובא על דרך ההפניה.

---

קנזון ישראל בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

1. מר אבישי פישמן, מנכ"ל ודירקטור.
  2. מר שי זהר, יו"ר הדירקטוריון.
- תאריך: 31 במרץ, 2024.

**פרק ה' - הצהרות מנהלים בהתאם לתקנה 9ב(ד) לתקנות  
הדוחות**

## הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9(ד)(1) לתקנות הדוחות :

### הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אבישי פישמן, מנכ"ל החברה, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של קנוון ישראל בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2023 (להלן: "**הדוחות**") ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

31 במרץ 2024

תאריך

אבישי פישמן, מנכ"ל  
ודירקטור

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד) (2) לתקנות הדוחות :**

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, אגנס מיקדשי, מצהירה כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קנזון ישראל בע"מ (להלן : "התאגיד") לשנת 2023 (להלן : "הדוחות") ;
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרץ 2024

תאריך

אגנס מיקדשי,

סמנכ"לית כספים