

**מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים -
בנייני האומה בע"מ**

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

**מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים -
בנייני האומה בע"מ**

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

ה ת ו כ ן

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

דוחות על המצב הכספי

דוחות רווח והפסד

דוחות על השינויים בהון

דוחות על תזרימי המזומנים

באורים לדוחות הכספיים

3

4

5

6

7-18

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
מיקוד 6136101, ת"ד 31672

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.grantthornton.co.il

מספר: 4801
תאריך: כ"ה באדר תשפ"ה
25 במרס 2025

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי. סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

10
פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,186	23,895	3א'
4,000	4,000	12'
23,572	25,327	3ב'
526	9,051	4
2,192	812	5
<u>42,476</u>	<u>63,085</u>	
<u>464,521</u>	<u>462,045</u>	6
<u>506,997</u>	<u>525,130</u>	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדון לזמן קצר
ניירות ערך סחירים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות

הון

1,890	4,631	7
3,590	7,387	
<u>5,480</u>	<u>12,018</u>	
16,526	17,276	8
1,698	1,834	9
<u>18,224</u>	<u>19,110</u>	
<u>483,293</u>	<u>494,002</u>	16
<u>506,997</u>	<u>525,130</u>	10

אלכס אלטר
מ"מ מנכ"ל

דוד שמרון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במרס 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניגוי האומה בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
הכנסות			
			מהשכרת אולמות ושטחים לאירועים
			מהשכרת חדרים ומשרדים
			מהפעלת חניון
			משירותים
			מענק מלחמה
20,832	24,831	11	
2,992	3,780		
3,695	4,386		
23,750	34,007		
600	-		
<u>51,869</u>	<u>67,004</u>		
הוצאות			
			אחזקה והפעלה
			משכורות ונלוות לשכר
			אבטחה
			שירותים אחרים
			שיווק, פרסום ויחסי ציבור
			ביטוח, מסים וארנונות
			כלליות
8,546	10,415		
5,934	6,339		
2,277	3,003		
19,433	28,075		
1,526	875		
2,450	2,778	12	
946	1,378		
<u>41,112</u>	<u>52,863</u>		
10,757	14,141	6	
(5,843)	(5,999)		
783	2,222		
5,697	10,364		
(640)	345		
<u>5,057</u>	<u>10,709</u>	13	

רווח לפני הוצאות פחת ומימון			
			פחת
			הכנסות מימון, נטו
רווח לאחר הוצאות פחת ומימון			
			הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רווח נקי לשנה			

רווח לפני הוצאות פחת ומימון

פחת

הכנסות מימון, נטו

רווח לאחר הוצאות פחת ומימון

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

דוחות על השינויים בהון

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
478,236	(126,981)	235,857	369,360	יתרה ליום 1 בינואר 2023
5,057	5,057	-	-	רווח נקי לשנה
483,293	(121,924)	235,857	369,360	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
10,709	10,709	-	-	רווח נקי לשנה
494,002	(111,215)	235,857	369,360	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
5,057	10,709	רווח נקי לשנה
5,809	4,516	התאמות הדרושות להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
10,866	15,225	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
(3,140)	(3,523)	השקעה ברכוש קבוע
(4,000)	-	שינוי בפיקדון לזמן קצר
(5,432)	7	שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
(12,572)	(3,516)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
(1,706)	11,709	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
13,892	12,186	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
12,186	23,895	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת		
הוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:		
5,843	5,999	פחת
(761)	(1,762)	רווח משערוך ניירות ערך סחירים
449	750	ריבית על הלוואה מצדדים קשורים
299	136	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
5,830	5,123	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות		
7,603	(8,525)	קיטון (גידול) בלקוחות
(1,319)	1,380	קיטון (גידול) בחייביכ ויתרות חובה
(1,735)	2,741	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(4,570)	3,797	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(21)	(607)	
5,809	4,516	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בשנת 1950 והיא פועלת כמרכז בינלאומי לקונגרסים, תערוכות ואירועים במבנים הידועים כ-"בניני האומה" בכניסה לירושלים. החל משנת 2021, קרן קיימת לישראל (להלן - "קק"ל") ועיריית ירושלים הן בעלות המניות העיקריות של החברה. מידע נוסף בקשר עם בעלי המניות, ראה ביאור 16 להלן.

ב. ביום 7 באוקטובר 2023, הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס ובעקבות זאת הכריזה מדינת ישראל על מצב מלחמה ועל גיוס מילואים רחב היקף (להלן - "המלחמה"). במקביל התפתחה חזית לחימה גם בגבול הצפון מול ארגון הטרור חיזבאללה אשר הובילה לפינוי נרחב של תושבים. החל מאותו מועד ועד נכון ליום אישור הדוחות הכספיים מצויה מדינת ישראל במלחמה במספר חזיתות ובעצימות המשתנה מעת לעת. המלחמה הינה אירוע חריג בעל השלכות ביטחוניות וכלכליות אשר היקפן ותוצאתן אינם ניתנים לחיזוי. בעקבות המלחמה, נוקטת מדינת ישראל בצעדים משמעותיים לשמירה על ביטחון תושבי ישראל, אשר יש להם השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של החברה והמאופיין בחוסר וודאות, בין היתר באשר למועד שבו תסתיים המלחמה, נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה אין ביכולתה של החברה לחזות את עוצמת השפעת המלחמה על החברה, על מצבה הכספי ועל תוצאות פעילותה.

ג. הגדרות

מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבוטאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבוטאות.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבוטאות

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבוטאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). להלן עיקרי המדיניות החשבוטאית אשר יושמו בעקביות בעריכת הדוחות הכספיים:

א. בסיס המדידה של הדוחות הכספיים

1. ביום 1 בינואר 2004 נכנס לתוקף תקן חשבוטאות מספר 12, "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בהתאם לתקן הופסקה ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה החל מאותו מועד.

2. עד ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים במועד המעבר שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי החל מיום 1 בינואר 2004. בהתאם לכך, סכומים המתייחסים לנכסים לא כספיים (לרבות פחת והפחתות בגינם), שמקורם לפני מועד המעבר, מבוססים על הנתונים המותאמים לאינפלציה (על בסיס מדד דצמבר 2003) כפי שדווחו בעבר.

3. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

4. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

5. נתוני הדוחות הכספיים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס, ששימשו בסיס לדוחות הסכומים המדווחים מוצגים בביאור 17 להלן לדוחות הכספיים.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

1. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע המדינה של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת, המהווה את המטבע ממנו בעיקר היא מושפעת (להלן - "מטבע הפעילות").

2. הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בשי"ח המהווה את מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של החברה.

ג. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין היציג ליום הדוח על המצב הכספי.

2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד משוערכים בכל תקופה לשיעור עליית המדד בפועל בתקופה המתאימה לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.

יתרות שעל פי הסדרי ההצמדה לגביהן המדד הקובע הוא "המדד הידוע" נכללו על בסיס "המדד הידוע" לתאריך הדוח על המצב הכספי (המדד בגין חודש נובמבר).

3. הפרשי הצמדה ושער נרשמים בדוחות הכספיים בעת התהוותם.

4. להלן נתונים לגבי המדד ושער החליפין של דולר ארה"ב:

31 בדצמבר	
2023	2024
248.8	257.35
3.627	3.647

מדד (בסיס של שנת 1993)
שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב/שי"ח

5. להלן נתונים בדבר שיעור השינוי במדד ובשער החליפין של דולר ארה"ב לתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
%	%

3.34	3.43
3.07	0.55

מדד
שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב

ד. שימוש באומדנים בהכנת דוחות כספיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוילותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד שלושה חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות השבונאית (המשך)

1. פיקדון לזמן קצר

פיקדון לזמן קצר כולל פיקדון, שהתקופה עד למועד פדיונו בעת ההשקעה בו עלתה על 3 חודשים ולא יותר משנה.

2. ניירות ערך סחירים

ניירות ערך סחירים מוצגים לפי שווי השוק לתאריך הדוח על המצב הכספי. השינויים בערכם של ניירות הערך הנ"ל נזקפים לדוח רווח והפסד, בסעיף המימון.

3. הפרשה לחובות מסופקים

הדוחות הכספיים כוללים, במידת הצורך, הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות, שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה, בין היתר, על הערכת הסיכון על סמך המידע שבדידה בדבר מצבם הכספי של החייבים, היקף פעילותם והערכת הביטחונות שנתקבלו מהם.

4. רכוש קבוע

(1) פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן ליחס במישרין להבאת הפריט למקום ולמצב הדרושים לכך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

(2) יצירות אמנות שנתקבלו במתנה מוצגות בסכום סמלי של 1 ש"ח.

(3) עלות הנכסים אשר בגינם נתקבל מענק השקעה מוצגת לאחר ניכוי סכום המענק.

(4) הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפו לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נזקפו כהוצאה עם התהוותן.

(5) הפחת מחושב בשיטת הפחת השווה בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

	%
בנינים ומערכות	1.5-5
ציוד ומחשוב	5-33 (בעיקר 6%)

5. ירידת ערך נכסים

נכסים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של הנכס כאמור אינו בר השבה.

כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על סכום בר-ההשבה שלו, התברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. ההפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

6. מסים נדחים

בדוחות הכספיים לא נכללה עתודה למסים נדחים בגין הפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים קבועים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתורו לניכוי בעתיד בגין אותם נכסים. זאת, בהתחשב בהפסדים לצרכי מס הכנסה להעברה העולים על סכומי ההפרשים הנ"ל.

כמו כן, לא חושבו מסים נדחים לקבל בגין ההפסדים לצרכי מס הכנסה לאור חוסר הוודאות בדבר האפשרות לניצולם בעתיד.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יב. הכרה בהכנסה

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים באם סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן וכל עוד הגביה מוערכת כצפויה, בהתאם לעקרונות להלן:

1. ההכנסות מהשכרה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן על בסיס צבירה.
2. הכנסות ממתן שירותים נזקפות לרווח או הפסד עם ביצוע השרות בפועל.

ביאור 3א' - מזומנים ושוי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,160	7,866
9,000	16,000
26	29
<u>12,186</u>	<u>23,895</u>

מזומנים בתאגידים בנקאיים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
קופות מזומן

ביאור 3ב' - ניירות ערך סחירים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,273	19,004
864	842
5,435	5,481
<u>23,572</u>	<u>25,327</u>

אגרות חוב
מניות
קרנות נאמנות

ביאור 4 - לקוחות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
127	8,577
399	704
526	9,281
-	(230)
<u>526</u>	<u>9,051</u>

חובות פתוחים (*)
המתאזנות לגביה וכרטיסי אשראי
הפרשה לחובות מסופקים

(*) ליום 31 בדצמבר 2024 כולל יתרת צד קשור - עיריית ירושלים, בסך של כ- 6,390 אלפי ש"ח.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי: א.י.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,531	141	הכנסות לקבל (*)
468	292	הוצאות מראש
193	379	אחר
<u>2,192</u>	<u>812</u>	

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 כולל יתרת צד קשור - עיריית ירושלים, בסך של כ- 1,179 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - רכוש קבוע

א. הרכב הרכוש הקבוע לפי קבוצותיו העיקריות והתנועה במהלך שנת הדוח:

העלות	קרקע, בניינים ומערכות (ב,ג)	ציוד ומחשוב	יצירות אמנות (ד)	בניכוי מענקי השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	712,677	32,650	1	(63,938)	681,390
תוספות השנה	2,987	536	-	-	3,523
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	<u>715,664</u>	<u>33,186</u>	<u>1</u>	<u>(63,938)</u>	<u>684,913</u>
פחת נצבר					
יתרה ליום 1 בינואר 2024	226,469	27,042	1	(36,643)	216,869
פחת השנה	6,686	65	-	(752)	5,999
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	<u>233,155</u>	<u>27,107</u>	<u>1</u>	<u>(37,395)</u>	<u>222,868</u>
עלות מופחתת					
ליום 31 בדצמבר 2024	482,509	6,079	-	(26,543)	462,045
ליום 31 בדצמבר 2023	<u>486,208</u>	<u>5,608</u>	<u>-</u>	<u>(27,295)</u>	<u>464,521</u>

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 6 - רכוש קבוע (המשך)

ב. היתרה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 כוללת סך של 15.8 מיליון ש"ח ו-14.9 מיליון ש"ח, בהתאמה בגין השקעות שביצעה החברה בתוכנית הרחבת מרכז הקונגרסים (היתרה מוצגת לאחר ניכוי סך של 1.5 מיליון ש"ח שהתקבלו מהרשות לפיתוח ירושלים). בנוסף, קיבלה החברה הלוואות מצדדים קשורים לטובת קידום הפרויקט להרחבת מרכז הקונגרסים כמפורט בביאור 8 ב' להלן. למידע נוסף - ראה גם ביאור 16 א' להלן.

ג. קרקע

החברה הינה החוכרת לדורות של המקרקעין הנמצאים בחזקתה ושימושה. ביום 17 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם חכירה חדש עם הימנותא בע"מ, כנאמנה של בעלי הקרקע - הקרן הקיימת לישראל בע"מ. הסכם זה מחליף את הסכם החכירה המקורי שנחתם בשנת 1965 בין החברה לבין מינהל מקרקעי ישראל (כשמו אז). לפי ההסכם החדש, בתום תקופת החכירה המוארכת של הסכם החכירה המקורי, שתסתיים בשנת 2063, תוארך התקופה אוטומטית ב-999 שנים נוספות ללא חיוב כספי כלשהו לחברה. כמו כן, החברה תהיה זכאית לנצל את מלוא הזכויות במקרקעין מבלי שתידרש לשלם בעתיד תשלום כלשהו למחכיר. עלויות רכישת הזכויות במקרקעין ומס הרכישה הסתכמו לסך של 285,138 אלפי ש"ח ו-17,108 אלפי ש"ח, בהתאמה. למידע נוסף ראה גם ביאור 16 ב' להלן.

ד. יצירות אומנות

בבעלות החברה יצירות אמנות אשר נתקבלו במתנה במהלך השנים. היצירות מוצגות בסכום סמלי של 1 ש"ח.

ה. שיטת ההפחתה ושיעורי הפחת - ראה ביאור 2 ט' לעיל.

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
409	1,066	הכנסות מראש
26	419	מוסדות ממשלתיים
490	513	עובדים ומוסדות בגין שכר
414	524	הפרשה לחופשה
2,078	4,262	הוצאות לשלם
173	603	אחרים
<u>3,590</u>	<u>7,387</u>	

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 8 - הלוואות מצדדים קשורים

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה מקק"ל (א)	1,264	1,324
הלוואה לטובת פרויקט הרחבת מרכז הקונגרסים (ב)	15,262	15,952
	<u>16,526</u>	<u>17,276</u>

(א) הלוואה בסך 1,000 אלפי ש"ח שנתקבלה מהסוכנות היהודית והוסבה בשנת 2021 לקק"ל. ההלוואה תיפרע בשני תשלומים שווים במועד שיקבע על-ידי המלווה ובתוספת ריבית שנתית של החשב הכללי. נכון לתאריך הדוח טרם נקבע מועד פירעון.

(ב) בשנת 2017 החברה התקשרה בהסכם הלוואה, במסגרתו התחייבה הסוכנות היהודית להעביר לחברה סכום של עד 10 מיליון ש"ח הלוואה אשר הוסבה לזכותה של קק"ל ועיריית ירושלים התחייבה להעביר סכום של עד 3.33 מיליון ש"ח וזאת לטובת פרויקט להרחבת מרכז הקונגרסים (להלן – "הפרויקט"). הסכומים הנ"ל עתידים להיפרע ב- 96 תשלומים חודשיים רצופים ושווים מיום קבלת היתר הבניה לפרויקט.

ההלוואות הללו נושאות ריבית בשיעור שנקבע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)). היה ועד ליום 31 בדצמבר 2021 לא יושגו על ידי הצדדים מקורות לביצוע הפרויקט ואו תחדל החברה לקדם את התכנית, אזי החברה תשיב מיידית למלווים, בהתאם לחלקם היחסי, את יתרת ההלוואה שלא מומשה ומועד פרעון ההלוואה יוקדם ויפרע ב- 36 תשלומים לכל היותר, החל מיום 1 בפברואר 2022. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה להעמיד מטעמה תקציב לטובת הפרויקט בסך של 5 מיליון ש"ח מכספיה. נכון ליום הדוח על המצב הכספי, סכום זה טרם נוצל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך השקעה בפרויקט הסתכם ל- 15.8 מיליון ש"ח. מידע בקשר לפרויקט ראה ביאור 16א' להלן.

ביאור 9 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	1,807	1,955
בניכוי - יעודה שהופקדה	(255)	(273)
הפרשה למחלה (ג)	146	152
	<u>1,698</u>	<u>1,834</u>

ב. התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד בגין מרבית העובדים מכוסה על ידי תשלומים שוטפים לקופות גמל ופנסיה ולחברות ביטוח (סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים). הסכומים שנצברו בקופות הגמל והפנסיה ובחברות הביטוח אינן בשליטה ובניהול של החברה ולפיכך, לא ניתן להם ולהתחייבויות שבגין הופקדו, ביטוי בדוח על המצב הכספי. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד שאינן נכללות בתוכניות הפנסיה או הביטוח כאמור, נכללות בדוח על מצב הכספי בהתאם לחוק ולהסכמי העבודה.

היעודה בקופה לפיצויים כוללת רווחים שנצברו וניתנת למשיכה לפי הסכמי עבודה וחוק פיצויי פיטורים.

ג. ההפרשה מחושבת בגין אותו חלק של ימי מחלה בלתי מנוצלים אשר עבורם יהיו שני עובדים, החתומים על הסכם קיבוצי, זכאים לפיצוי בעת הגעתם לגיל פרישה או פרישה עקב סיבות רפואיות.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 10 - הון המניות

א. ההרכב (בערכים נומינליים) לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023:

רשום	מונפק ונפרע	הון המניות
2.50	0.07	מניות יסוד בנות 0.005 ש"ח ע.נ.
137.50	-	מניות יסוד מאוחדות בנות 2.5 ש"ח ע.נ.
95,271,875	34,080,600	מניות יסוד מאוחדות בנות 25 ש"ח ע.נ.
87,748,250	85,804,575	מניות יסוד בנות 25 ש"ח ע.נ.
183,020,265	119,885,175	סך מניות יסוד
10	7	מניות בכורה בנות 0.005 ש"ח ע.נ.
30	15	מניות חברה למוכ"ז בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
50	42	מניות מיוחדות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.
72,250,000	42,849,375	מניות בכורה הניתנות לפדיון בנות 25 ש"ח ע.נ.
255,270,355	162,734,614	

ב. להלן פירוט זכויות בעלי המניות:

- (1) למחזיקים במניות היסוד זכות למנות את מנהלי החברה.
- (2) זכויותיהן של מניות הבכורה הניתנות לפדיון תהיינה שוות לזכויותיהן של מניות היסוד של החברה.

ביאור 11 - הכנסות משירותים

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	31 בדצמבר	2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,051	4,074	שירותי מזון	
3,028	2,081	שירותי אבטחה ודיילות	
1,823	859	שירותי הגברה	
459	532	שירותים נלווים לשטחים מושכרים	
993	913	מזכירות	
23,237	13,559	שירותים לצד קשור - עיריית ירושלים (*)	
2,416	1,732	שונות	
34,007	23,750		

(*) ראה ביאור 5.א' להלן.

ביאור 12 - הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום	31 בדצמבר	2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,143	1,117	רווח משערוך וריבית ניירות ערך סחירים	
(750)	(449)	הוצאות ריבית בגין הלוואה מצדדים קשורים	
829	115	אחרים	
2,222	783		

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 13 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(640)	(800)	הוצאות בונוס לעובדים (*)
-	1,145	הכנסה ממענק מלחמה (**)
(640)	345	

(*) הבונוס מחושב על בסיס הרווחיות של החברה בשנה לה הוא מיוחס.
(**) מיוחס לשנת 2023.

ביאור 14 - מסים על ההכנסה

א. כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").

ב. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

שיעור מס החברות הינו 23%.

ג. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

לתאריך הדוח על המצב הכספי, לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של כ- 129 מיליוני ש"ח.

ד. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ביאור 15 - עסקאות עם בעלי עניין

א. קק"ל ועיריית ירושלים הינם בעלי המניות העיקריים בחברה. לגופים אלה פעילות עסקית עם החברה והם מקבלים הנחה בשיעור של כ-20% מהמחירון המקובל. היקף ההכנסות, נטו מעיריית ירושלים הסתכם בשנת 2024 בכ- 6,542 אלפי ש"ח (בשנת 2023 - כ- 4,028 אלפי ש"ח).

ב. ראה גם באורים 4, 5, 8, 11 ו-12 לעיל ו-16 להלן.

ביאור 16 - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. החברה מקדמת תוכנית מקיפה להרחבת מרכז הקונגרסים, לצורך מיצובה כמובילה בתחום. התוכנית כוללת בניית אולמות כינוסים נוספים ושטחי מסחר נלווים. במסגרת התוכנית נחתמו מספר הסכמים עם ספקים וצדדים קשורים. היקף ההשקעה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינו כ- 15.8 מיליון ש"ח.

בהקשר זה, בחודש ינואר 2017 הופקדה תוכנית מתאר מקומית מספר 101-0183756 בוועדה המחוזית שעניינה חידוש והגדלת מרכז הקונגרסים. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, התוכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. התוכנית כוללת שלושה אגפים: מרכז קונגרסים מסחר בילוי ופנאי, מלונאות ומשרדים. שטחי בנייה בהיקף של כ- 205 אלף מ"ר וכ- 177 אלף מ"ר שירות. החברה פועלת בימים אלו מול הוועדה המחוזית לתכנון ולבצוע התאמות שונות בתוכנית המאושרת.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בנייני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 16 - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. ביום 17 בספטמבר 2020 נחתם הסכם בין בעלת השליטה (דאז) בחברה, הסוכנות היהודית (להלן - "הסוכנות"), לבין הימנותא בע"מ כנאמנה של קרן קיימת לישראל (להלן - "הימנותא"), לפיו הסוכנות תמכור את אחזקותיה בחברה להימנותא. כחלק מהסכם זה, ביום 5 בינואר 2021 חתמה החברה על הסכם עם הימנותא, עיריית ירושלים (להלן - "העירייה") והרשות לפיתוח ירושלים (להלן - "הרליי") שעיקריו הם:

1. חוזה החכירה של החברה יתוקן באופן שעיקריו יתוארו להלן, וזאת כנגד הקצאת מניות יסוד בחברה להימנותא אשר יקנו לה כ- 31.8% מזכויות ההצבעה בחברה, בשווי של כ- 285 מיליון ש"ח.
2. לאחר התקיימות מספר תנאים, בהם הקצאת המניות כלעיל, הימנותא תרכוש את כל מניות הסוכנות בחברה ואת החלואה של הסוכנות לחברה בתמורה לסך 463 מיליון ש"ח ו- 12 מיליון ש"ח בהתאמה.
3. הרליי תרכוש מהימנותא חלק מהמניות שנרכשו על ידי הימנותא מהסוכנות, באופן שהעירייה והרליי יחזיקו יחדיו כ- 24% מזכויות ההצבעה בחברה (יחד עם אחזקות העירייה הקיימות).
4. ההסכם שנחתם בשנת 2013 בין הסוכנות, העירייה והחברה יבוטל.
5. מרכז הקונגרסים המופעל על ידי החברה ימשיך לשמור על אופי פעילותו כפי שהוא במועד חתימת ההסכם ולא ישתנה אלא בהסכמת העירייה.
6. הצדדים התחייבו להקים את מרכז הקונגרסים בהתאם לתביעה החדשה תחלה או שתחול על מקרקעי החברה ויקצו לשם כך מתוך נכסי החברה את המשאבים הכספיים הדרושים (ראה סעיף א' לעיל).
7. הסוכנות המחזת להימנותא את זכויותיה בכל החלואות הבעלים העומדות לה כלפי החברה לרבות הזכות לקבל תשלום בגין הון מניות וכתוצאה מכך, החלואות הבעלים ירשמו על שם הימנותא.

עיקרי השינוי בחוזה החכירה של המקרקעין בין קק"ל לחברה הם:

1. בתום תקופת החכירה המקורית והתוספת לה, תחודש החכירה אוטומטית ב- 999 שנים ללא תמורה.
2. תבוטלה ההוראות בחוזה החכירה המקורי המגדילות את דמי החכירה בהתרחשות מקרים מסוימים, ובהם שינוי השליטה בחברה, רוחניות החברה, העברת זכויות במקרקעין לצדדים שלישיים או שימוש במקרקעין שלא למטרות החכירה כתוצאה משינוי יעוד.
3. הוחלף הסעיף המטיל על החכירה, בכפוף להוראות החוזה, את הכללים הקיימים ברשות מקרקעי ישראל בסעיף כדלקמן:
"החכירה היא חכירה פרטית על פי תנאי ההסכם, ולא תחול עליה כל הוראה כללית שחלה אצל הימנותא או מי מטעמה, והיא תהיה כפופה אך ורק לתנאי הסכם זה. למניעת ספקות, החוכרת תהיה זכאית לנצל את כל הזכויות הקיימות והעתידיות במקרקעין - ככל ותהיינה - מבלי שתידרש לשלם בעתיד תשלום כלשהו למחכיר".
4. בתאריך 17 בפברואר 2021 נחתמו בין החברה לבין בעלי מניותיה הסכמים אשר באו במקום ההסכמים מיום 17 בספטמבר 2020 שעיקריהם זהים להסכמים הנ"ל. כמו כן, נחתם בפועל הסכם חכירה חדש בין החברה לבין הימנותא בע"מ ביחס למקרקעין החברה, שעיקריו הם כאמור לעיל.
באותו מועד הועברו כל מניות החברה שהיו בידי הסוכנות היהודית לידי קרן קיימת לישראל. מתוך מניות אלה, קרן קיימת לישראל העבירה 484,405 מניות יסוד אי בנות 25 ש"ח ע.ג. כל אחת לידי הרשות לפיתוח ירושלים; החברה הקצתה לקרן קיימת לישראל 2,070,100 מניות יסוד בנות 25 ש"ח ע.ג. כל אחת בתמורה לתיקון בהסכם החכירה ואשר שוויו ההוגן הוערך בכ- 285 מיליון ש"ח.
העסקה קיבלה את אישור רשות התחרות.

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 16 - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

- ג. לטובת החברה הוצאו ערבויות בנקאיות בסך כ- 175 אלפי ש"ח, בגין חוזים עם משרד ממשלה לקיום בחינות על פי מכרזים.
- ד. ראה גם ביאור 8 לעיל.

ביאור 17 - תמצית דוחות כספיים נומינליים היסטוריים

א. דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,186	23,895	
4,000	4,000	
23,572	25,327	
526	9,051	
2,192	812	
42,476	63,085	
375,709	375,991	
418,185	439,076	
1,890	4,631	
3,590	7,387	
5,480	12,018	
16,526	17,276	
1,698	1,834	
18,224	19,110	
394,481	407,948	
418,185	439,076	

רכוש שוטף:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדון לזמן קצר
ניירות ערך סחירים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

הון

מרכז הקונגרסים הבינלאומי אי.סי.סי. ירושלים - בניני האומה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 17 - תמצית דוחות כספיים נומינליים היסטוריים (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
20,832	24,831		
2,992	3,780		
3,695	4,386		
23,750	34,007		
600	-		
51,869	67,004		
8,546	10,415		
5,934	6,339		
2,277	3,003		
19,433	28,075		
1,526	875		
2,450	2,778		
946	1,378		
41,112	52,863		
10,757	14,141		
(3,087)	(3,241)		
783	2,222		
8,453	13,122		
(640)	345		
7,813	13,467		

הכנסות:

השכרת אולמות ושטחים לאירועים
השכרת חדרים ומשרדים
מהפעלת חניון
משירותים
מענק מלחמה

הוצאות:

אחזקה והפעלה
משכורות ונלוות לשכר
אבטחה
שירותים אחרים
שווק פרסום ויחסי ציבור
ביטוח, מסים וארנונות
ארגוניות וכלליות

רווח לפני הוצאות פחת ומימון

פחת

הכנסות מימון, נטו

רווח לאחר הוצאות פחת ומימון

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

רווח נקי לשנה

ג. דוחות על השינויים בהון

סך הכל	יתרת רווח (הפסד)	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
386,668	(11,923)	235,857	162,734	יתרה ליום 1 בינואר 2023
7,813	7,813	-	-	רווח נקי לשנה
394,481	(4,110)	235,857	162,734	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
13,467	13,467	-	-	רווח נקי לשנה
407,948	9,357	235,857	162,734	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024