

ISRAEL CANADA

שוק ההון | אפריל 2024

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3-4,7,9,11-17,19-20,22-24,26-30) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות, עמלות שיווק, הדמיות הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום משוערים של הפרויקטים, אומדן עלויות הקמה, דמי שכירות צפויים, יתרת הלוואות צפויה, FFO מייצג, מועדים חזויים למשיכת תזרים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכלולים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות מלחמת חרבות ברזל ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תוכניות ייעוד הקרקע; בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפרויקטים המניבים של החברה ובשמירה על רמת המחירים הקיימת נכון למועד זה – ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. בנוסף תקבולים מדמי ניהול בכ"א מהפרויקטים רמת השרון החדשה ופי גלילות כפופים לאישור בהתאם להסכמי שיתוף וקבלתם בהתאם לאבני הדרך וכן קבלת תמורת הרכישה של הרוכשים, המופקדת בחשבונות נאמנות, בקשר עם כל אחד מהפרויקטים רמת השרון החדשה ופי גלילות. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם

הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות מלחמת חרבות ברזל, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל, אי התקשרות בהסכמי שכירות בפרויקטים הרלוונטיים ו/או ירידה ברמת מחירי השכירות למשרדים ו/או מסחר אשר עלולה להשפיע על תחזיות החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

יצוין כי שקפים 32 ו-52 כוללים מידע חדש המפורסם על ידי החברה במצגת זו לראשונה.

יודגש כי המידע האמור במצגת להלן עשוי לא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנחזה על ידי החברה, הן ביחס לתחזיות החברה לגבי גורמי המקור והן ביחס ליתר הנתונים הנקובים בה.

הבהרה משפטית

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת ישראל-קנדה (טר) בע"מ (להלן: "החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (פורסם ביום 26 במרץ 2024) ובדוחות הרבעוניים של החברה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוחות התקופתיים ו/או בדוחות ביניים של החברה, יגבר האמור בדוחות אלה.

BETTER & DIFFERENT

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מוערך
בכ- 7 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות
בהמשך המצגת בעמ' 41-43, 49-55)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט,
מהפרויקטים העיקריים בישראל, מוערך
בכ- 6 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות בהמשך
המצגת בעמ' 41-43, 49-55)

מנכ"ל החברה- ברק רוזן
יו"ר דירקטוריון- אסף טוכמאיר

NOI (חלק החברה) חזוי לאחר השלמת
הקמת הנכסים המניבים צפוי להגיע לכ-
443 מיליון ש"ח (ראה טבלאות בהמשך
המצגת בעמודים 44-48)

ההון העצמי כולל זכויות מיעוט נכון ליום
31.12.2023 עומד על כ- 3 מיליארד ש"ח,
וכ- 2.2 מיליארד ש"ח לא כולל זכויות מיעוט

ישראל קנדה הינה חברה ותיקה,
דינמית ופורצת דרך בתחום הנדל"ן.
מניית החברה נכללת במדד ת"א 125

מכירות, מימושים וגיוסי הון מתחילת ינואר 2023

ינואר 2024 –
מרץ 2024

**ISRAEL
CANADA**

היקף מכירת דירות,
קרקעות ומשרדים
מתחילת 2024

כ- 1,161 מיליון ש"ח (*)

ינואר 2023 –
דצמבר 2023

**ISRAEL
CANADA**

היקף מכירת דירות
ומשרדים 1-2023

כ- 2,605 מיליון ש"ח (*)

דצמבר 2023



הכנסת שותף
פרויקט בית מרס**

כ- 154 מיליון ש"ח

נובמבר 2023



הנפקת מניות

כ- 170 מיליון ש"ח

מרץ 2023



הכנסת שותף בפארק
צפון שלב ב'

כ- 510 מיליון ש"ח

ינואר 2023

ALROY.

מכירת מניות אלרוב
בתמורה לסך של

463 מיליון ש"ח

סך כולל של כ- 5 מיליארד ש"ח

THE GROUP

תחומי פעילות



ISRAELCANADA

דיור מוגן*



ISRAELCANADA

מלונאות



ISRAELCANADA

נכסים מניבים



ISRAELCANADA

מקרקעין



ISRAELCANADA

הקמה וייזום של פרויקטים

PORTFOLIO

הקמה ויזום פרויקטים

PROJECTS

פרויקטים שהסתיימו

ת"א	דה וינצ'י **
ת"א	מידטאון תל אביב (מגורים)
ת"א	לייב
ת"א	אליפלט
ת"א	רום, פארק צמרת**
ת"א	מגדל הגימנסיה **
ת"א	W פריים * *
ת"א	W בוטיק * *
ת"א	רוטשילד 17 * *
ירושלים	J – Tower *
חיפה	מנרב בשמורה *
בית"ר עילית	מנרב בגבעה *
עכו	מנרב על הים *

תכנון/ ביצוע

ת"א	מתחם שדה דב
ת"א	יהודה הלוי-הרצל (מגורים)
ת"א	אחד העם
ת"א	שדרות ירושלים *
ירושלים	מידטאון ירושלים (מגורים)
רמת גן	THE VERTICAL CITY
רמת גן	תל השומר *
בת ים	מנרב ים, סוקולוב *
רמת השרון	פארק צפון, שלב א *
רמת השרון	פארק צפון, שלב ב' *
הרצליה	הגפן, בר כוכבא *
הרצליה	המסילה *
הוד השרון	בית הנערה שלב א' ו-ב'
נתניה	* Ocean park 1
נתניה	* Ocean park 2
גבעתיים	ההסתדרות *

(*) באמצעות איי סי אר
(**) קבוצת רכישה

PORTFOLIO

PROJECTS

מקרקעין

ת"א	מתחם לפיד (מתחם התחנה, נווה צדק)
ת"א	סאנסט, צפ'-מערב (3700)
ת"א	חוף הצוק הצפוני (3700)
ת"א	טורקיז, הגוש הגדול (3388)
ת"א	עמק ברכה
ת"א	הרצל 156-160
ת"א	הרברט סמואל 50-52 *
ת"א	הירקון 33-37 *
ת"א	סלמה *
ת"א	אפטאון, מתחם פי גלילות
ת"א	חוף תכלת הרצליה
נתניה	חוף תכלת ישראל קנדה ביזנס וילאז'
רמת השרון	מתחם אלקו, רמת השרון החדשה
רמת השרון	פארק צפון, שלב ג', נווה גן *
הוד השרון	קרקעות בהוד השרון
קדימה צורן	קדימה צורן
עתלית	כחול
ירושלים	הגבעה הצרפתית *
נתניה	מתחם 12 *
נתניה	הארי*

התחדשות עירונית

ת"א	בבלי
ת"א	לוינסקי
ת"א	דרך ההגנה *
ת"א	ברודצקי *
גבעתיים	אדמית *
ר"ג	רש"י *
חולון	מתחם רסקו *
בת ים	קוקיס *
בת ים	רוטשילד *
יהוד	בן צבי כזולסון *
אור יהודה	הורד א' *
אור יהודה	הורד ב' *
לוד	מתחם הצופים *
הרצליה	מעונות שרה *
הרצליה	רבי עקיבא גורדון *
הרצליה	בר כוכבא 86 *
נתניה	דיזינגוף *
נתניה	סולומון *
ירושלים	הנטקה *
ירושלים	קטמונים *
אשדוד	גאפנוב *
חיפה	סטרומה שלבים א'-ג' *
גבעתיים	אנצ'ו סרני *
תל אביב	פנקס 60 *
תל אביב	דה האז *
ר"ג	פרוג *
ר"ג	הראה נגבה *
תל אביב	סומקן *
תל אביב	פנינת איילון *

סה"כ יחידות לביצוע
12,634

סה"כ יחידות לשיווק
8,980

(*) באמצעות איי סי אר

PORTFOLIO

HOTELS

ת"א	Play Hotel מידטאון
ת"א	Play סי פורט
ת"א	Play לבונטין
ת"א	WEST
טבריה	גלי כנרת
טבריה	לייק האוס
גליל עליון	כפר הנופש נופי גונן
אשדוד	WEST
ירושלים	Play Hotel מידטאון
ים המלח	Enjoy
אילת	Play אילת
יוון	Play Theatrou
יוון	Anargiron
יוון	פארוס

YIELDS

ת"א	יהודה הלוי-הרצל (משרדים ומסחר)
ת"א	מידטאון ת"א (מסחר)
ת"א	מידטאון ת"א (2 קומות משרדים וחניון)
ת"א	דה-וינצ'י (משרדים, מסחר וחניון)
ת"א	בית ישראל קנדה (לשעבר בית אמריקה)
ת"א	לייב (שטחי מסחר)
ת"א	אליפלט (קומת משרדים)
ת"א	פרויקט למד (משרדים ושטחי מסחר)
ירושלים	מידטאון ירושלים (משרדים, מסחר ומלונאות)
ר"ג	THE VERTICAL CITY
ר"ג	בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר)
הרצליה פיתוח	קמפוס מיקרוסופט
הרצליה פיתוח	קרקעות נוספות
הרצליה פיתוח	Sea View (קומת משרדים)
הרצליה פיתוח	Sea View 2 (קומת משרדים)
כפר שמריהו	דיור מוגן

סה"כ חדרי מלון
כ- 1,330

PROJECT STATUS

התקדמות פרויקטים



הדמיה להמחשה בלבד

שכונת
גפן
הרצליה פינת גבול ים

שלב א' - מבוצעות עבודות גמר שלד ועבודות גמר תשתיות. צפי לסיום וקבלת טופס 4 - 2024
שלב ב' - מבוצעות עבודות שלד. צפי לסיום וקבלת טופס 4 - 2025



הדמיה להמחשה בלבד

התקבל היתר חפירה ודיפון.

החל שיווק, נמכרו כ- 21 אלפי מ"ר משרדים

VERTICAL



הדמיה להמחשה בלבד

**MIDTOWN
JERUSALEM**

ביצוע בפועל של עבודות חפירה ודיפון. החל שיווק, נמכרו 185 דירות*



Bat
Yam
LUXURY LIVING

הפרויקט בהקמה: מבוצעות עבודות שלד. צפי לסיום וקבלת טופס 4 - 2025



הדמיה להמחשה בלבד

נחד

הפרויקט בהקמה: נמצא בשלב גמרים ופיתוח. צפי לסיום וקבלת טופס 4 - רבעון 2, 2024



הדמיה להמחשה בלבד

RAINBOW
TEL AVIV

התקבל היתר חפירה ודיפון

החל שיווק, נמכרו 166 דירות*

ISRAEL
CANADA

OUR PROJECTS

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

MIDTOWN JERUSALEM

נתוני הפרויקט

מתחם "שערי צדק" בירושלים בשטח של כ- 17 דונם המיועד להקמת פרויקט מעורב שימושים מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות בהיקף של כ-170 אלף מ"ר הכולל: שני מגדלים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ- 41,000 מ"ר לשיווק, שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ-75,000 מ"ר ברוטו בשני מגדלים של 40 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ-5,250 מ"ר ברוטו וכן כ- 12,000 מ"ר מבני ציבור. פרויקט הכולל כ-892 דירות מתוכן 200 דירות להשכרה ארוכת טווח, תוך ניצול מלוא השטחים לבנייה מכוח התב"ע.

סטטוס

ביצוע בפועל של עבודות חפירה ודיפון.
החברה החלה בשיווק. נכון ליום 26.3.2024 נמכרו 185 דירות*, בתמורה כוללת של כ- 694 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

מחיר הזכייה

כ- 538 מיליון ש"ח

חלק החברה

73%

* כולל כתבי הצטרפות

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



מתחם בנק לאומי הרצל-יהודה הלוי, ת"א

נתוני הפרויקט

מגרש בשטח של 1,600 מ"ר, עליו שכן בעבר מבנה
בנק לאומי בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א,
חלק החברה 50%.

סטטוס

תב"ע להקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של
כ- 38 אלף מ"ר: 102 דירות בשטח של כ- 11 אלף
מ"ר, שטחי משרדים ומסחר בשטח של כ- 25 אלף
מ"ר, מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר.
בוצעה הריסת מבנה לצורך התארגנות לביצוע.

עלות רכישה (100%)

מקורית- זכייה במכרז יוני 2017

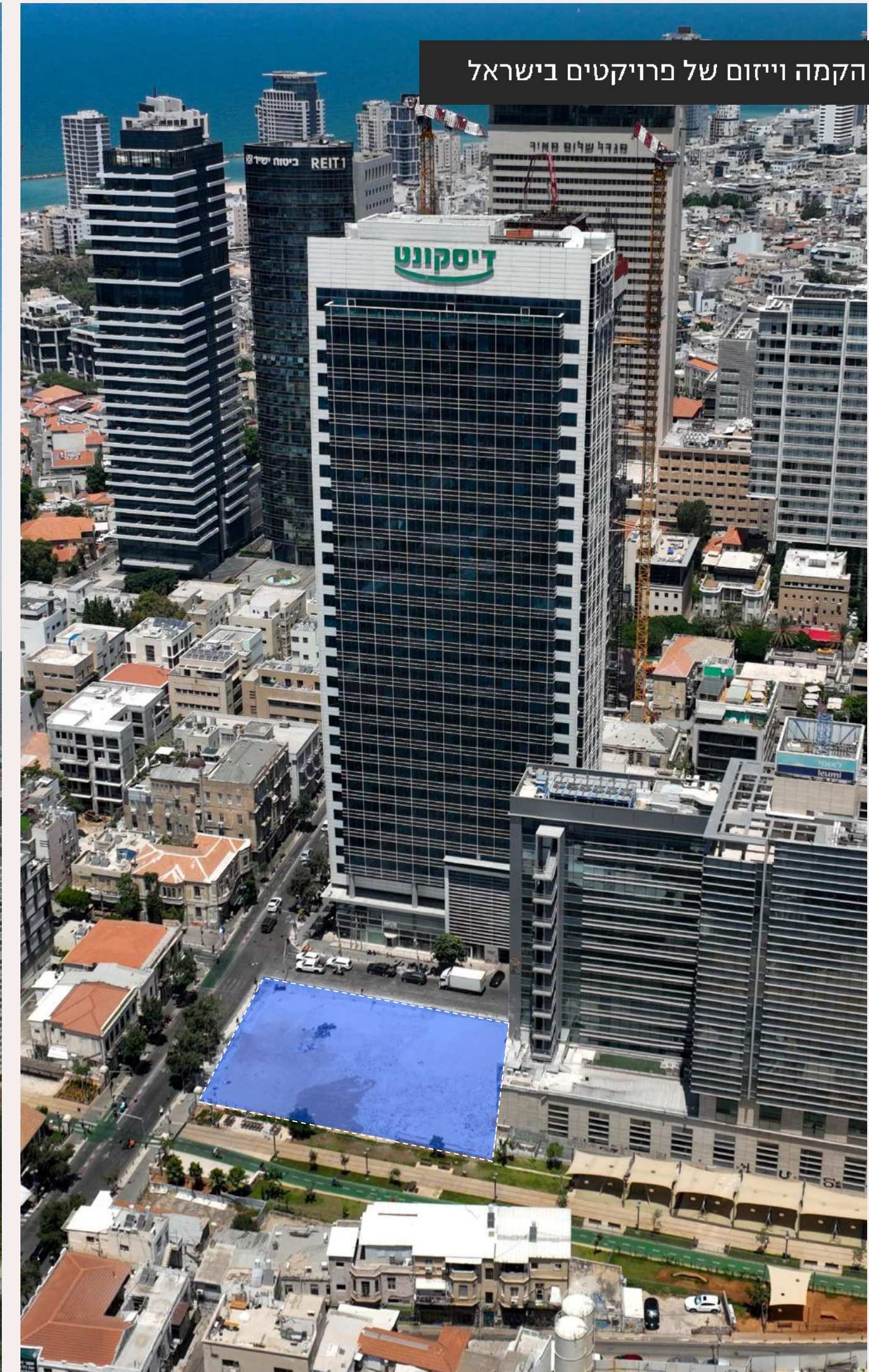
כ" 277 מיליון ש"ח

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

כ" 440 מיליון ש"ח

חלק החברה

81%



בית הנערה

הוד - השרון

נתוני הפרויקט

קרקע כוללת 7 מגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בשטח כולל של כ- 38.7 דונם. הקרקע ממוקמת בשכונת כפר הדר בחלקה המערבי של הוד השרון, במתחם הידוע כ"בית הנערה".

סטטוס

על הקרקע חלה תב"ע המאפשרת הקמת 534 דירות. החברה פועלת להגדלת הצפיפות ולתוספת של כ-66 דירות נוספות.

מחיר הקרקע

כ־ 664 מיליון ש"ח

חלק החברה
50%

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



שדה דב ת"א

נתוני הפרויקט

בחודש אוגוסט 2021 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות החכירה בקרקע במתחם "שדה דב" בתל אביב בשטח כולל של כ- 8.6 דונם. המגרש מיועד ל- 480 דירות ומסחר ומהווה חלק מתוכנית מאושרת תמ"ל/ 3001.

שיווק

נכון ליום 26/3/2024 שווקו 166 חוזים* בגין דירות בסך כולל של כ- 1,397 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

סטטוס

זכויות בנייה קיימות בנכס הינן להקמת 480 דירות, בשטח של כ- 60 אלף מ"ר וכ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר. על הקרקע מתוכנן פרויקט יוקרתי שיכלול מגדל בן 39 קומות, לצד 6 בניינים בבניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחים ירוקים, בריכות שחיה ושטחים לרווחת הדיירים. ביום 21 למרץ 2024 נתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה צפויה להתחיל בביצוע העבודות.

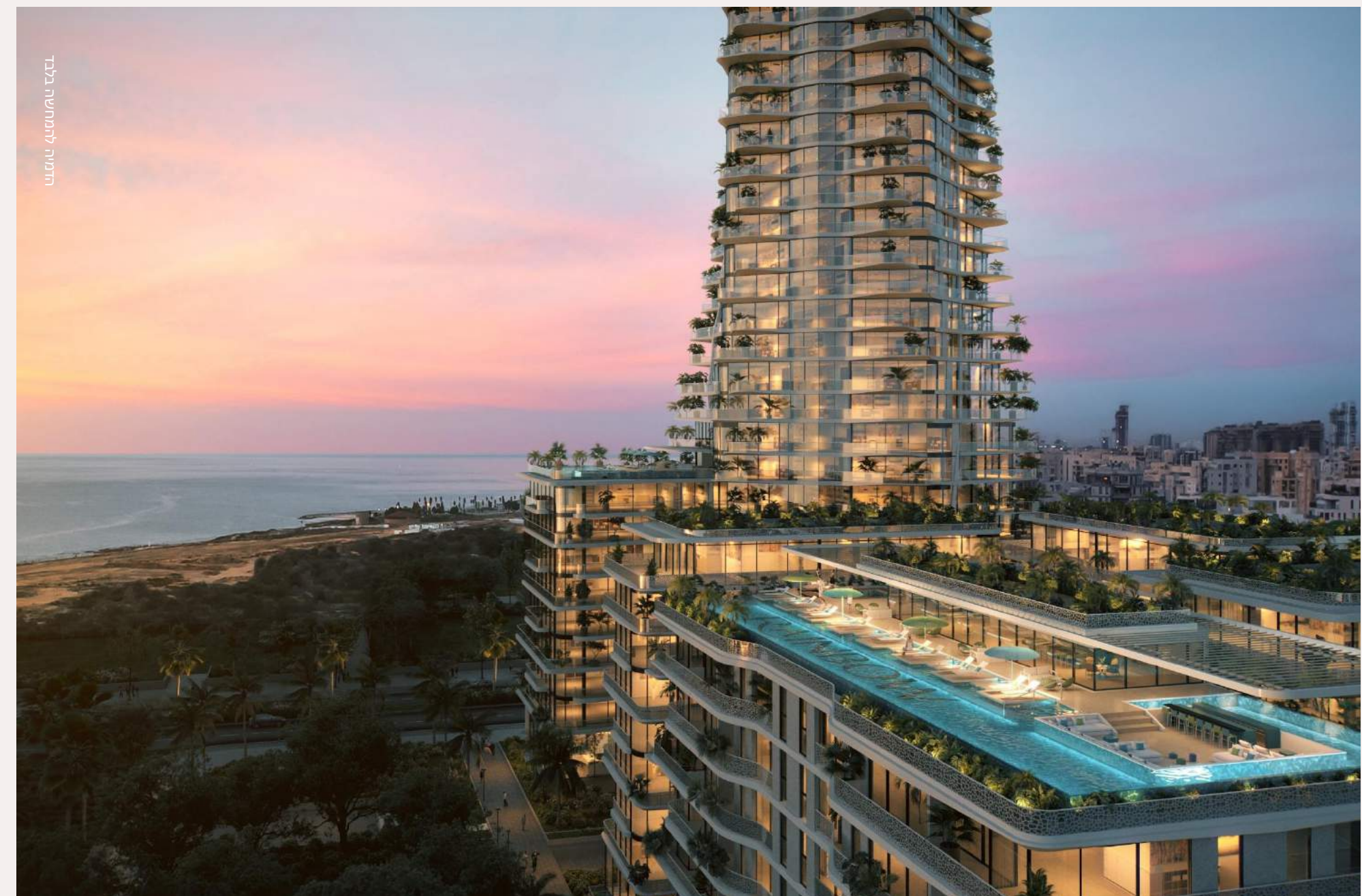
מחיר הקרקע

כ- 1.3 מיליארד ש"ח

חלק החברה

100%

* כולל כתבי הצטרפות



מתחם הרצל 156-160 ת"א

נתוני הפרויקט

בחודש ספטמבר 2021 זכתה החברה ביחד עם שותפים במכרז של בנק דיסקונט וקרן ריאליטי לרכישת קרקע ברחוב הרצל 156-160 בתל אביב בשטח של כ- 12.4 דונם.

סטטוס

החברה ויועציה התכנוניים פועלים מול עיריית תל אביב להעצמת הזכויות למגורים, תעסוקה ומסחר במתחם.

מחיר הקרקע

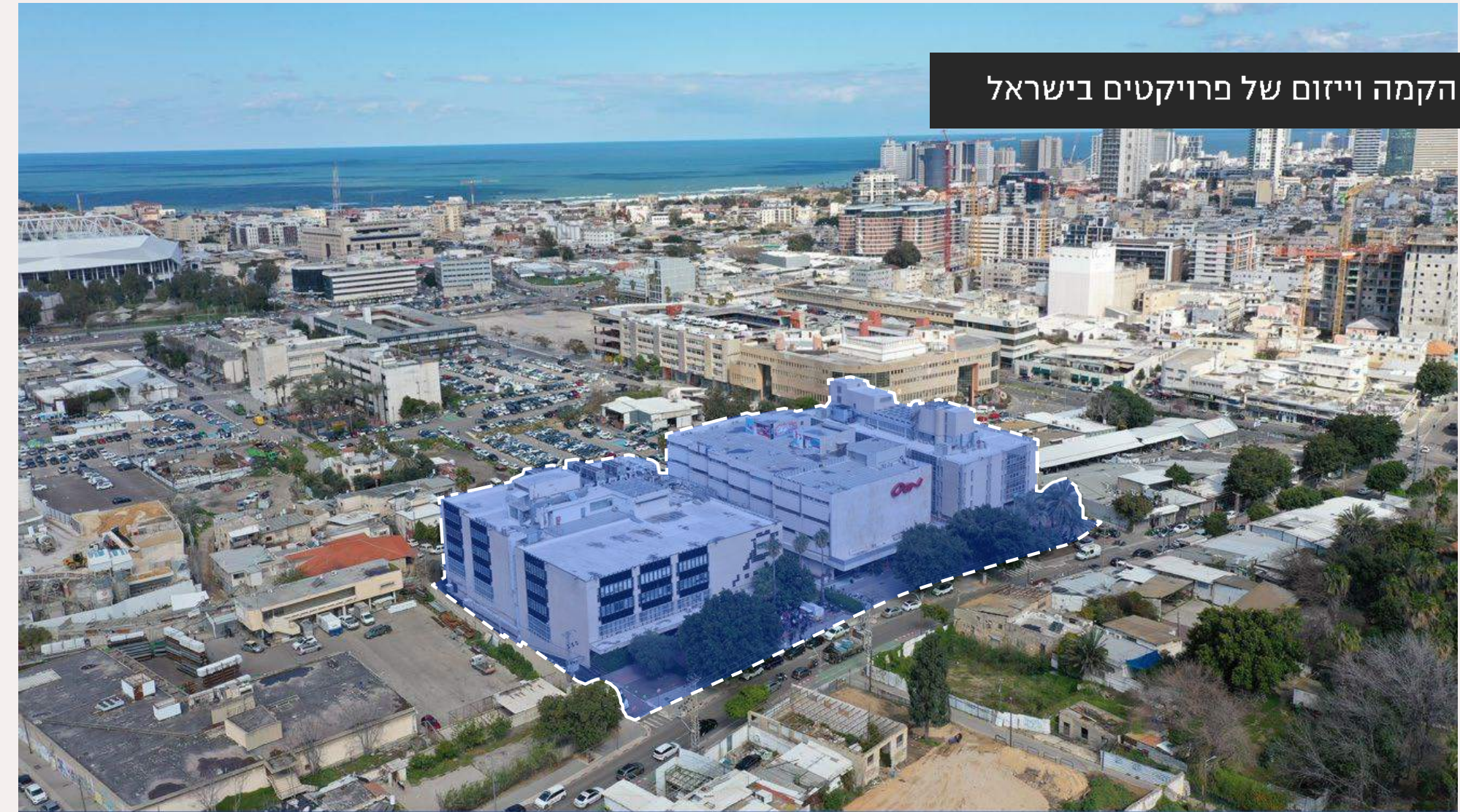
כ- 685 מיליון ש"ח

חלק החברה

כ- 40%

בין השותפים יוסי אברהמי ואלמוגים

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



בבלי ת"א

נתוני הפרויקט

בחודש פברואר 2021 התקשרה החברה יחד עם ב.ס.ר בהסכם לרכישת 100% ממניות חברת אורבן בבלי ת"א המחזיקה בכ-83% מפרויקט התחדשות עירונית בשכונת בבלי בת"א, להקמת 299 דירות ב-9 בנייני מגורים של 9 קומות, עם סך שטחי בנייה עיליים של כ-37,200 מ"ר וכ-14,500 שטחי בניה תת קרקעיים. חלק ישראל קנדה וב.ס.ר בדירות לשיווק 134 דירות.

סטטוס

החברות נערכת לתחילת שיווק הדירות במתחם ברבעון שני 2024. היתר בניה בשלב אגרות והיטלים.

מחיר הקרקע

כ-90 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



נחמד

נתוני הפרויקט

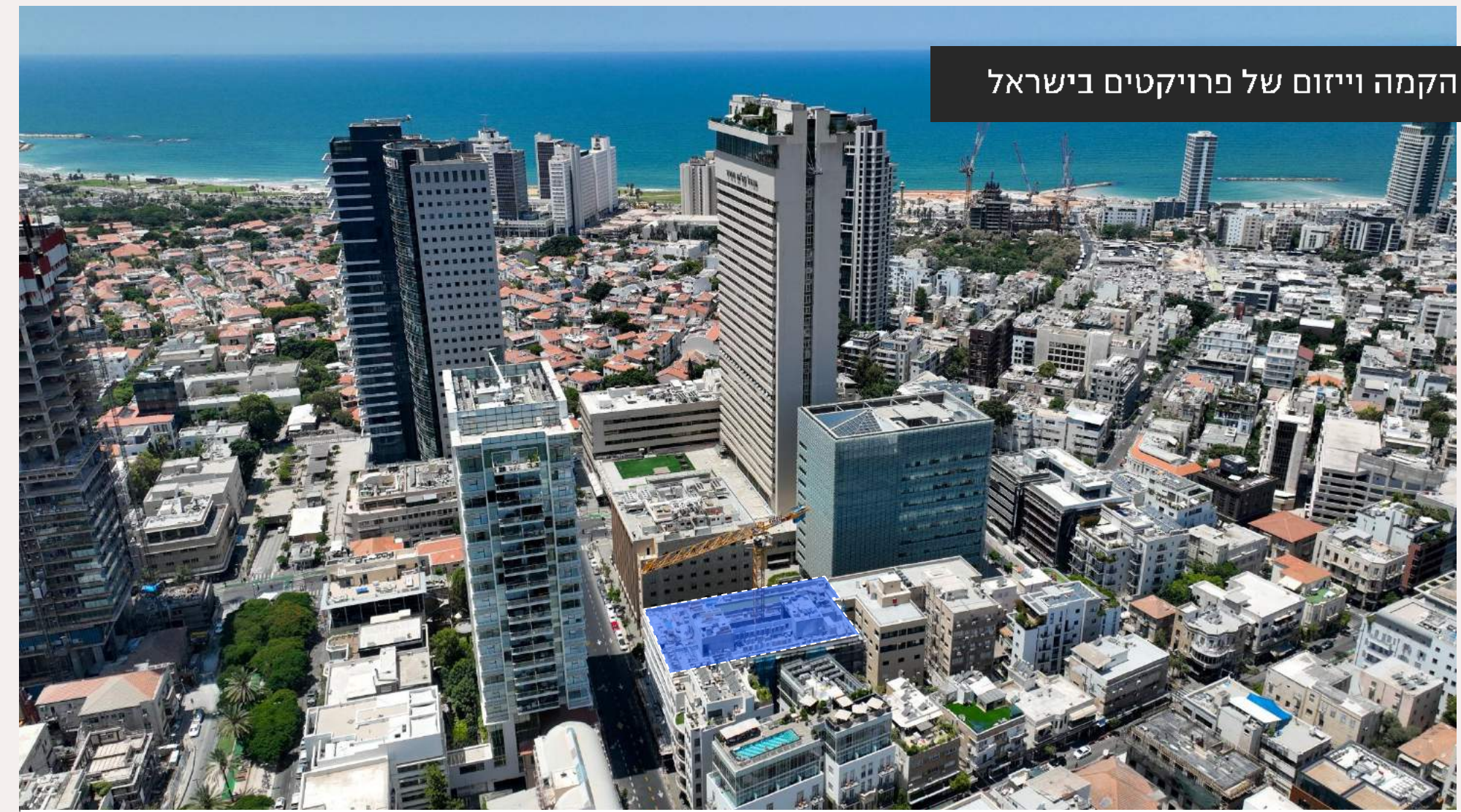
החברה נמצאת בשלבי סיום מתקדמים של פרויקט מגורים שיכלול 69 דירות וכ- 260 מ"ר שטחי מסחר. צפי לסיום בנייה ומסירת דירות ברבעון שני 2024.

שיווק

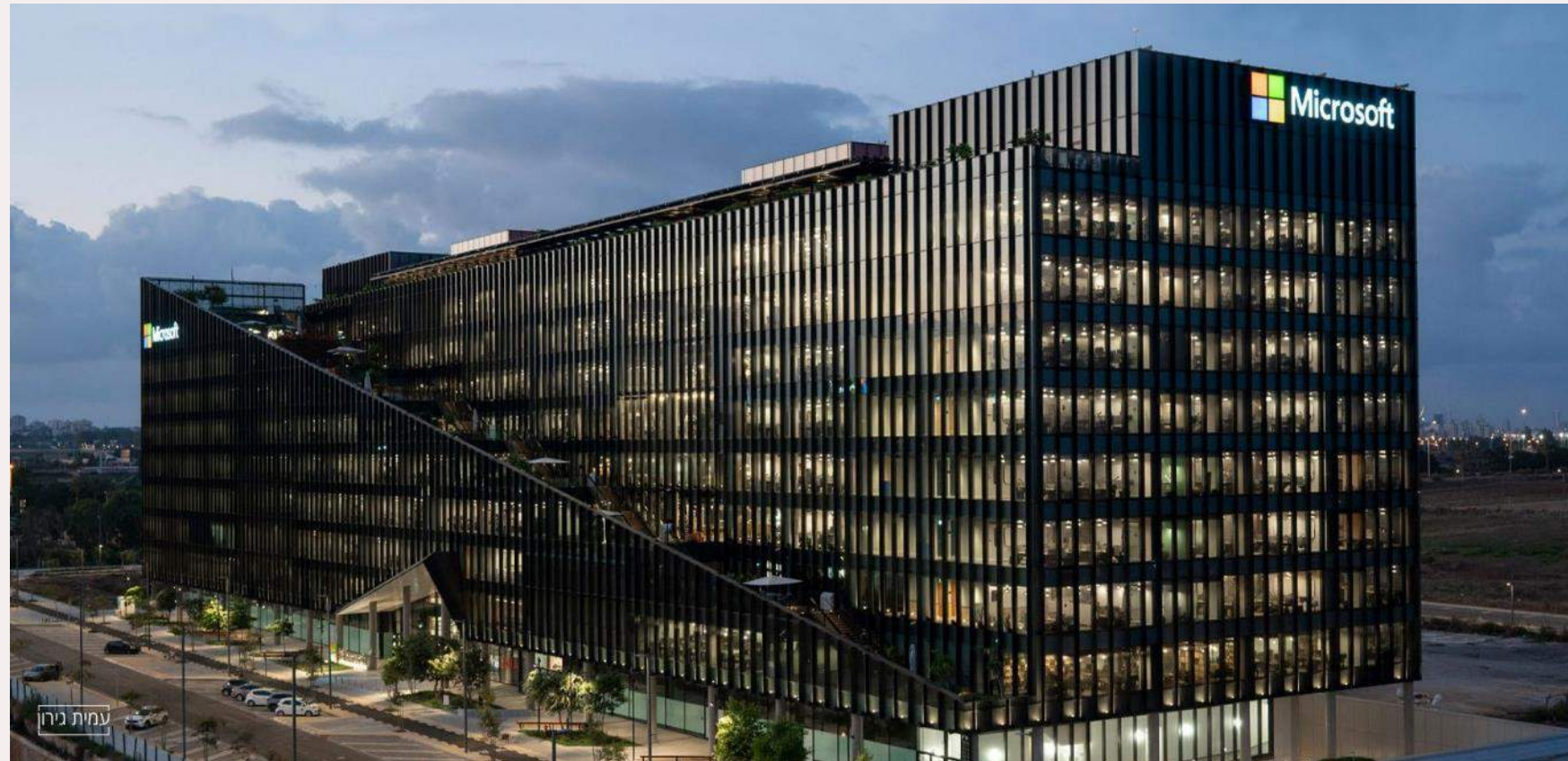
נכון ליום 26.03.2024 נמכרו 63 דירות (כ- 91%), בתמורה כוללת של כ- 316 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

מחיר הקרקע

כ- 77 מיליון ש"ח



נדל"ן מניב



MICROSOFT
הרצליה פיתוח



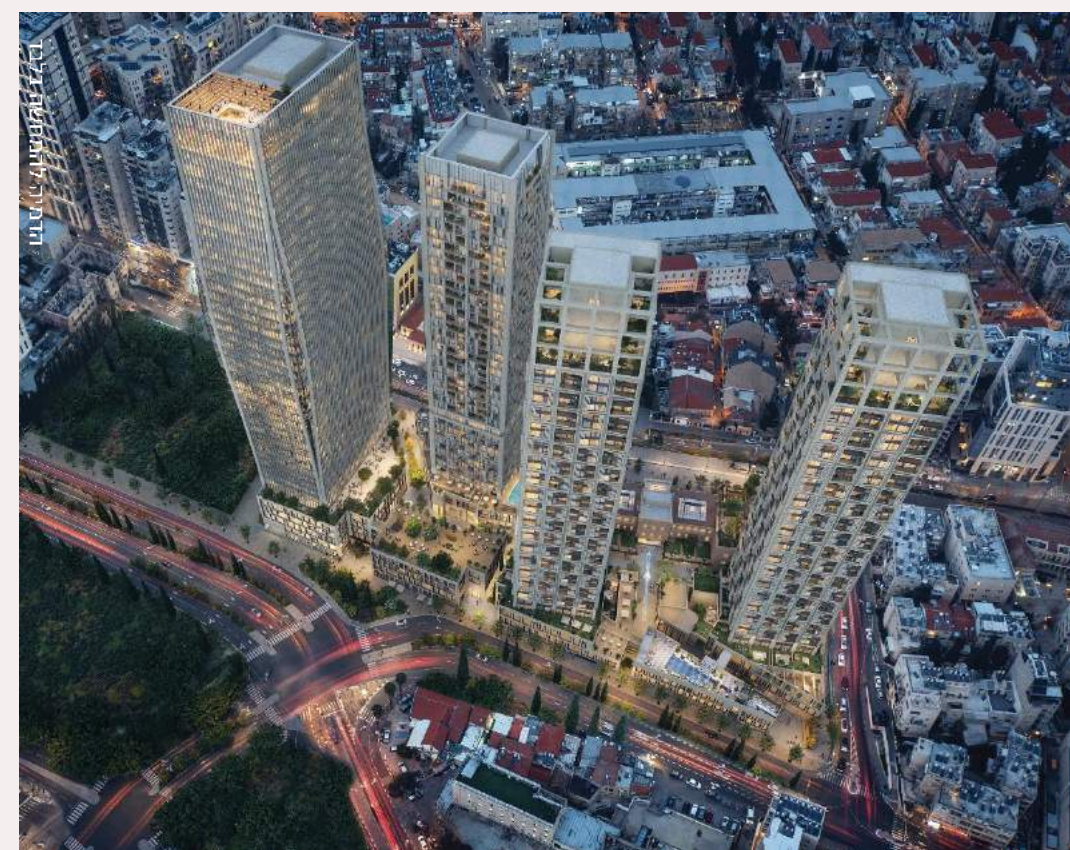
VERTICAL CITY
רמת גן



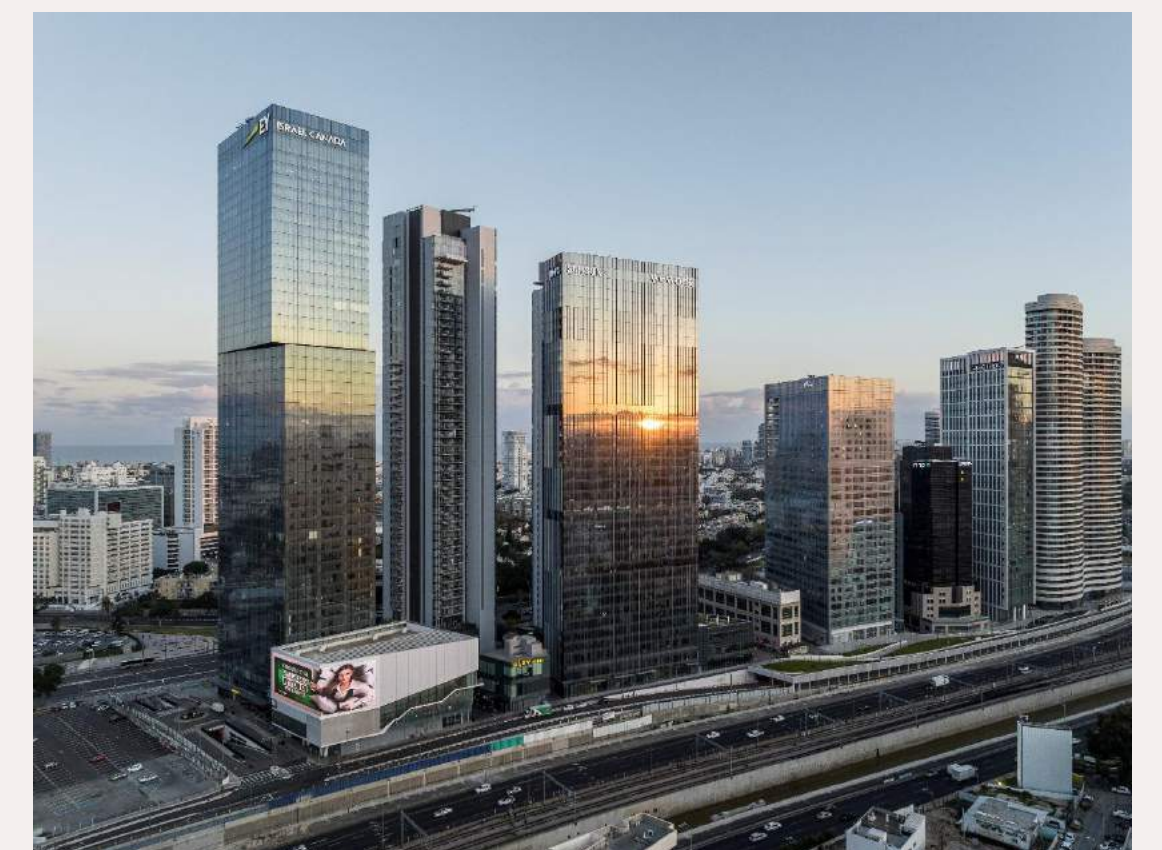
דה וינצ'י
תל אביב



הרצל יהודה הלוי
תל אביב



מידטאון ירושלים
ירושלים



מידטאון תל אביב
תל אביב

VERTICAL CITY

נתוני הפרויקט

מתחם "משולש הבורסה" ברמת גן, הקרקע בשטח של כ- 9,600 מ"ר להקמת פרויקט שיכלול משרדים, מסחר דירות להשכרה לטווח ארוך ומעונות סטודנטים.

שיווק (נכון ליום 26/03/2024)

נמכרו כ- 21 אלפי מ"ר משרדים, בתמורה לכ- 691 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

סטטוס

תב"ע קיימת: מסחר ומגורים בתמהיל שימושים כדלקמן: מגורים כ- 35 אלף מ"ר, מעונות סטודנטים כ- 11 אלף מ"ר. תעסוקה ומסחר: כ- 120 אלף מ"ר. מוסדות ציבור כ- 10 אלף מ"ר. במתחם מתוכנן להבנות מגדל בעירוב שימושים שיכלול 400 דירות למגורים להשכרה ארוכת טווח במודל דירה להשכיר וכן 350 מעונות סטודנטים, שטחי ציבור ושטחים מסחריים ומגדלי תעסוקה ומסחר מעל מבנה מרקמי בן 8 קומות. עיריית רמת גן מקדמת תב"ע להעצמת זכויות הבנייה לכדי כ-350 אלפי מ"ר על בסיס תכנית מתאר "משולש הבורסה" שאושרה למתן תוקף.

מחיר הקרקע

כ- 936 מיליון ש"ח

חלק החברה

74%

ב.ס.ר 26%

ונכסים מניבים





נתוני הפרויקט

שטחי משרדים ומסחר של כ־ 44,000 מ"ר. הסכם שכירות עם מיקרוסופט ל־ 21 שנים (כולל אופציה ל־ 6 שנים) ביולי 2020 הנכס אוכלס על ידי מיקרוסופט.

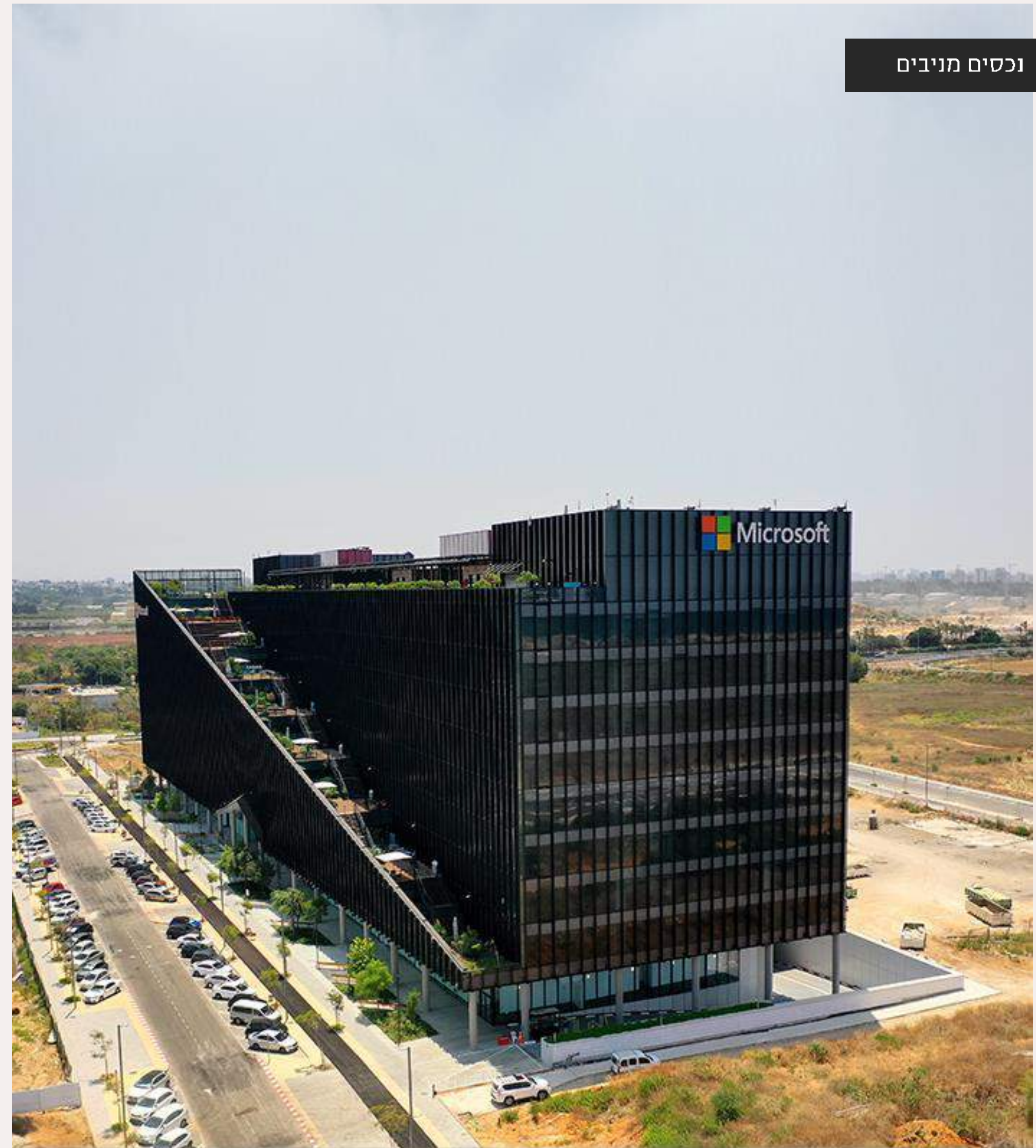
NOI חזוי (100%) בהנחת תפוסה מלאה

כ־ 64 מיליון ש"ח

חלק החברה

שותפים עיקריים נוספים: תדהר, אקרו ו- אלייד.

24%



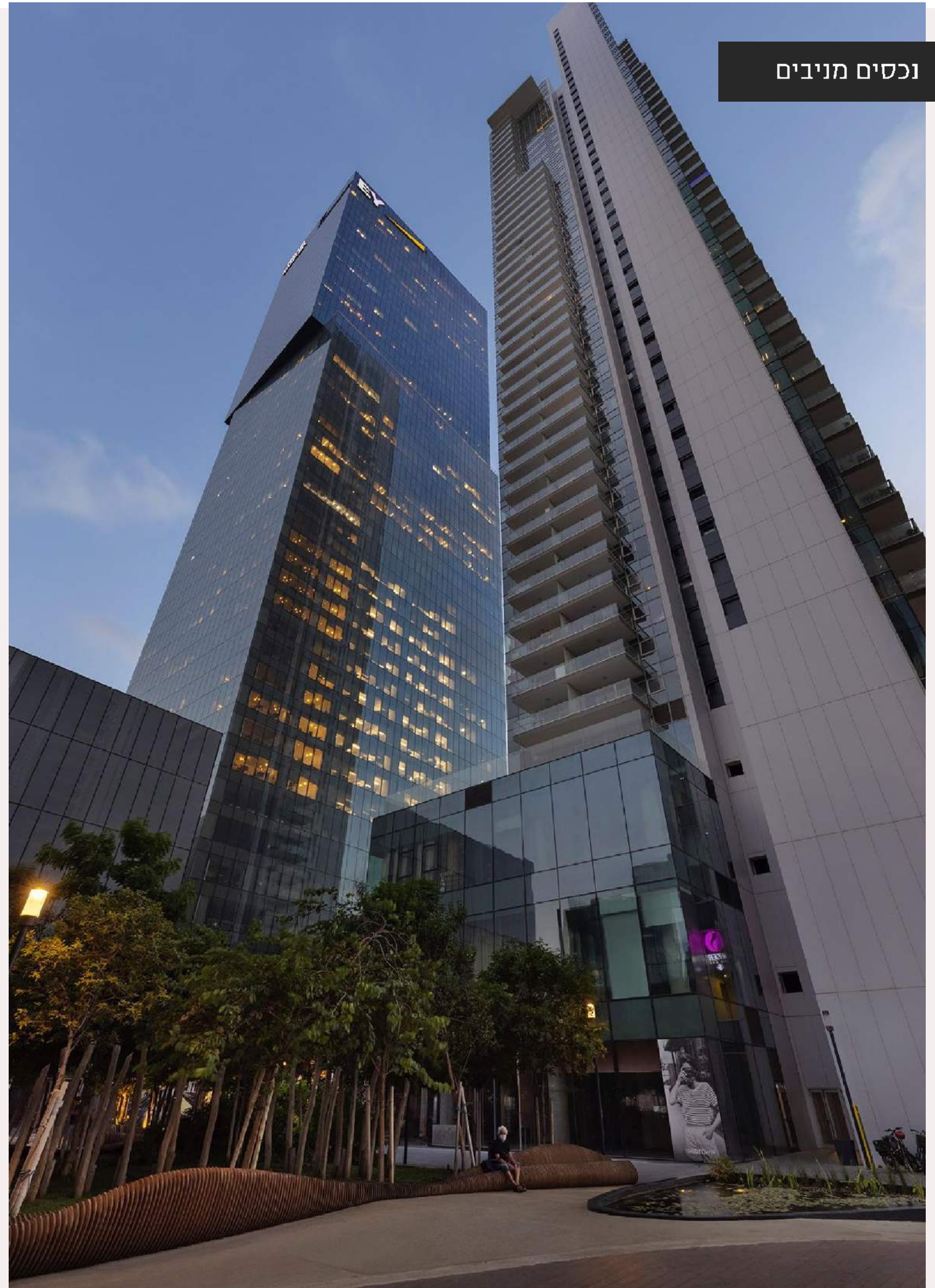


נתוני הפרויקט (100%)



חלק החברה בפרויקט

81%





Be בארם



מועדון זאפה



גלידת גולדה



ארקפה

הכנסה שנתית על בסיס חוזים חתומים (כולל משרדים בבעלות החברה)

כ - 40 מיליון ש"ח בשנה



קיר טיפוס Performance Rock



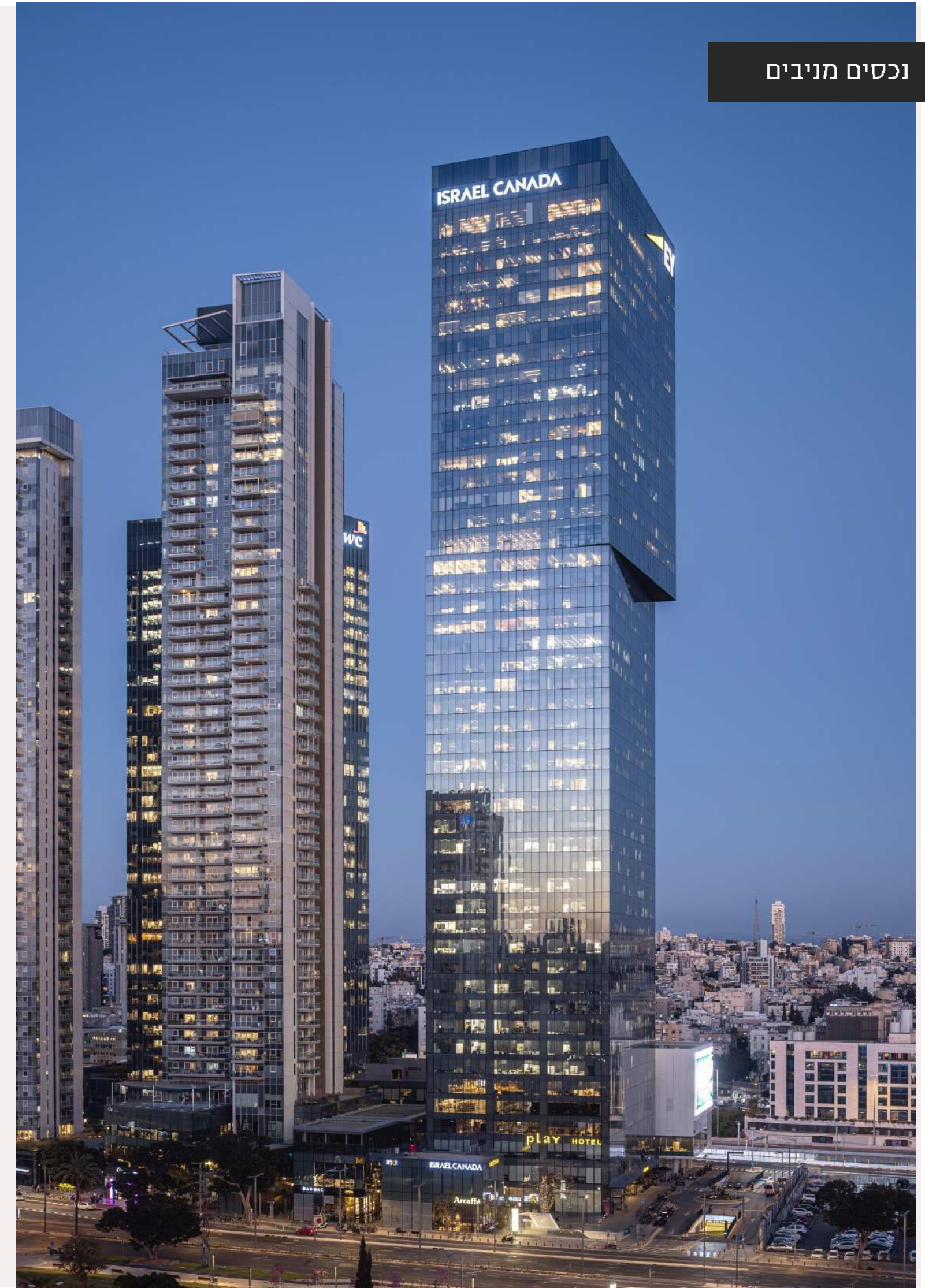
ארומה



יוליה



MAISON KAYSER



DA VINCI

TEL AVIV

נתוני הפרויקט

מגורים: שני מגדלים בני 42 קומות, 412 דירות.
משרדים: בניין בן 9 קומות, כ־31,800 מ"ר.

בעלות החברה כ־6,500 מ"ר משרדים*, 600 מ"ר מסחר וחניון ציבורי ומיועדים לשמש כנכס מניב.

סטטוס

הפרויקט הושלם ואוכלס

NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה (חלק החברה)

כ־14 מיליון ש"ח

* חלק החברה בשרשור סופי



בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר) דב פרידמן 2-4, רמת גן

נתוני הפרויקט

קרקע בשטח של כ-2,056 מ"ר, עליה חלקה תב"ע בתוקף המאפשרת הקמת מגדל משרדים בשטח של כ-27 אלף מ"ר.

סטטוס

התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון. בחודש ספטמבר 2020 הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית על הפקדת תב"ע להגדלת זכויות הבניה בנכס לכ" 63,000 מ"ר ברוטו למשרדים, מסחר ומוסדות ציבור במגדל בן 55 קומות. החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת שימושי מגורים והגדלת הזכויות לשימושי תעסוקה.

חלק החברה

50%

NOI חזוי (100%) בהנחת תפוסה מלאה *
כ- 105 מיליון ש"ח

* בהנחת הגדלת הזכויות ל- 63,000 תעסוקה



ISRAEL
CANADA

OUR LANDS

מקרקעין בישראל

מתחם לפיד רחוב אילת, ת"א

נתוני הפרויקט

בבעלות החברה קרקע בשטח של 7,557 מ"ר במתחם לפיד ברחוב אילת בתל אביב.

סטטוס

בחודש אפריל 2021 הועדה המקומית בת"א המליצה לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית הכוללת 123 אלף מ"ר.
חלק החברה בזכויות לעיל כ-33 אלף מ"ר בחלוקה ל- 55% מגורים ו- 45% מלונאות (כ-18 אלף מ"ר למגורים וכ-15 אלף מ"ר מלונאות).

עלות הרכישה

כ- 212 מיליון ש"ח

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

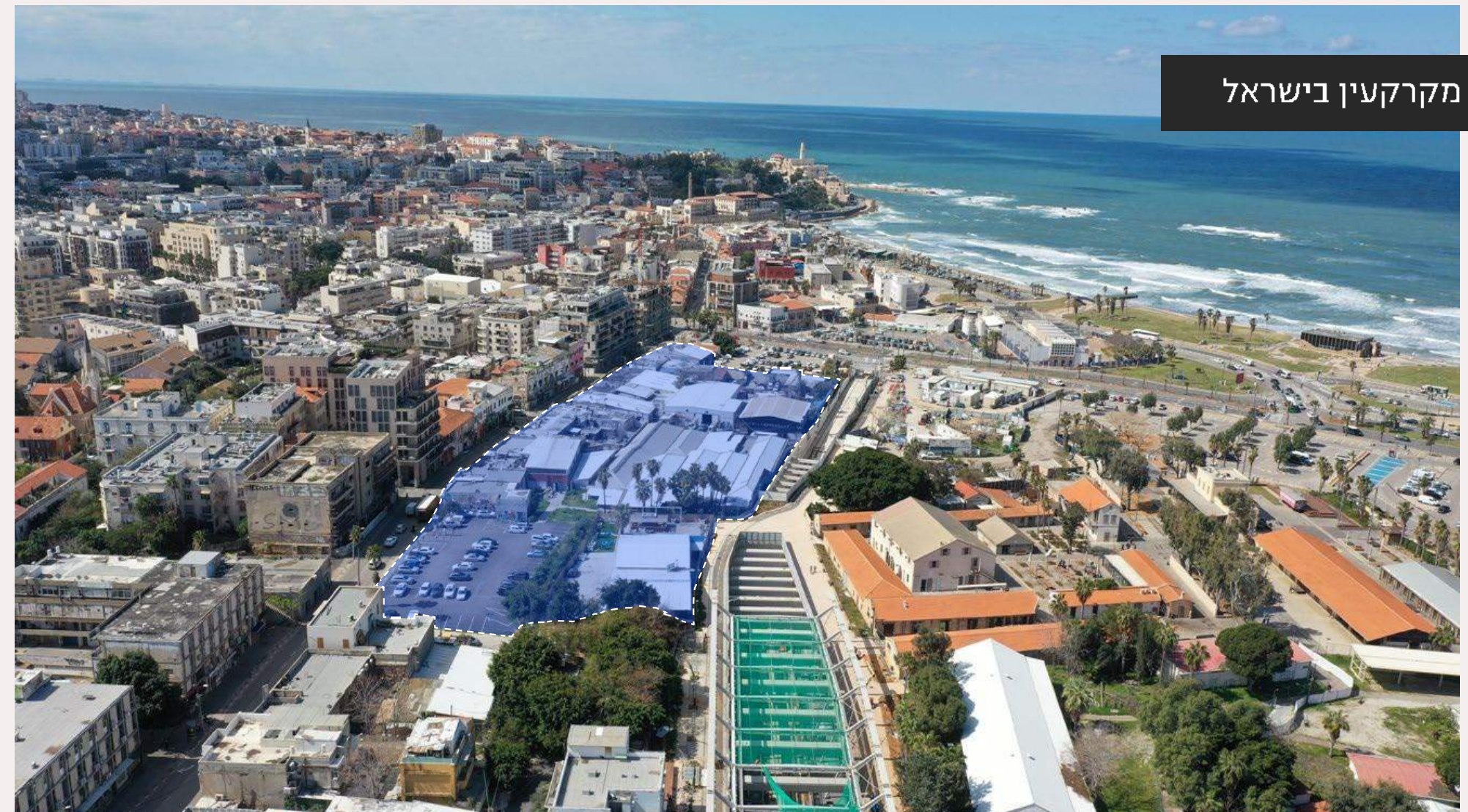
כ- 33 אלף מ"ר

חלק החברה

60%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 930 מיליון ש"ח





נתוני הפרויקט

קרקע בשטח של כ־ 54 דונם, הממוקמת באזור התעשייה הצפוני של נתניה. על הקרקע מבנים בשטח כולל של כ־ 21,426 מ"ר המושכרים תמורת כ־ 5 מיליון ש"ח לשנה.

סטטוס

נכון ליום 26.03.2024 נמכרו כ־ 19.9 דונם (כ־ 37%) בתמורה לכ־ 137 מיליון ש"ח (לפני מע"מ). החברה הכינה מסמכי תוכנית בסמכות ועדה מקומית לפרויקט בעירוב שימושים בהיקף בנייה של כ-200 אלפי מ"ר בהתאם לחלופה התכנונית המועדפת על העירייה. בכוונת החברה לקדם בעתיד תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר.

מחיר הקרקע

כ־ 134 מיליון ש"ח

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

כ־ 33 אלף מ"ר

חלק החברה

60%

חלק השותפים 40% (הון עצמי שהשקיעו כ- 75%)

רווח גולמי (100%) צפוי מהפרויקט *

כ־ 213 מיליון ש"ח

(רווח גולמי שהוכר כ-50 מיליון ש"ח)

* נכון ליום 31.12.2023 (חלק החברה)



T H E N E W RAMAT HASHARON

נתוני הפרויקט

קרקע בשטח של כ־ 62 דונם, הידועה כמתחם אלקו וממוקמת בחלקה המזרחי של רמת השרון. נרכשה במרץ 2015.

סטטוס

נכון ליום 26.03.24 נמכרו 587 יחידות מגורים** ו־ 226 יחידות משרדים. החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר מול הוועדה המחוזית.

ביום 29 בפברואר 2024 קיבלה החברה לידיה את הפרוטוקול של הוועדה המחוזית לפיה התוכנית אושרה. התוכנית כוללת 600 דירות (מתוכן 120 דירות להשכרה) וכ- 150,000 מ"ר תעסוקה ומסחר.

מחיר הקרקע

כ־ 169 מיליון ש"ח

חלק החברה

81%

חלק השותפים 19%

רווח גולמי (100%) שהוכר מהפרויקט*

כ־ 260 מיליון ש"ח



אֲוֹטוֹוִין

נתוני הפרויקט

בבעלות החברה קרקע בשטח של כ־ 34 דונם ומניות בחברת פי גלילות, המשקפות בשרשור שטח של כ־ 17 דונם נוספים. במרץ 2020 הסתיים הליך פירוק מרצון של חברת פי גלילות במסגרתו הקרקע בבעלותה חולקה לבעלי מניותיה. לאחרונה דווח כי התוכנית שהוכנה על ידי הותמ"ל אושרה להפקדה. הקרקע המוחזקת בידי החברה כלולה בתחום התוכנית (למעט כ-6 דונמים שאינם כלולים). על פי הפרסומים התוכנית כוללת כ-18,500 יחידות דיור (לרבות יחידות במחיר מופחת, יחידות לדיור מוגן ויחידות להשכרה) וכן כ- 1.1 מיליון מטר לתעסוקה, שטחי ציבור, פארק ושטחים נוספים. לאחר אישור התוכנית, לרבות טבלאות ההקצאה שיערכו מכוחה, ניתן יהיה לקדם היתרי בנייה, בהתאם לתנאים שיקבעו בתוכנית.

סטטוס

נכון ליום 26/03/2024 נמכרו 23.6 דונם תמורת כ־ 218 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

עלות הרכישה - קרקע

כ־ 133 מיליון ש"ח

עלות הרכישה - מניות פי גלילות

כ־ 53 מיליון ש"ח

חלק החברה

64%

חלק השותפים 36% (הון עצמי שהשקיעו כ- 55%)

רווח גולמי (100%) צפוי מהפרויקט*

כ־ 201 מיליון ש"ח

(רווח גולמי שהוכר כ-72 מיליון ש"ח)

מקרקעין בישראל



עמק ברכה ת"א

נתוני הפרויקט

רכישת כ-80% במקרקעין בשטח של כ-2.1 דונם ברחוב עמק ברכה בתל אביב. נרכש בשתי עסקאות ביוני ובספטמבר 2022.

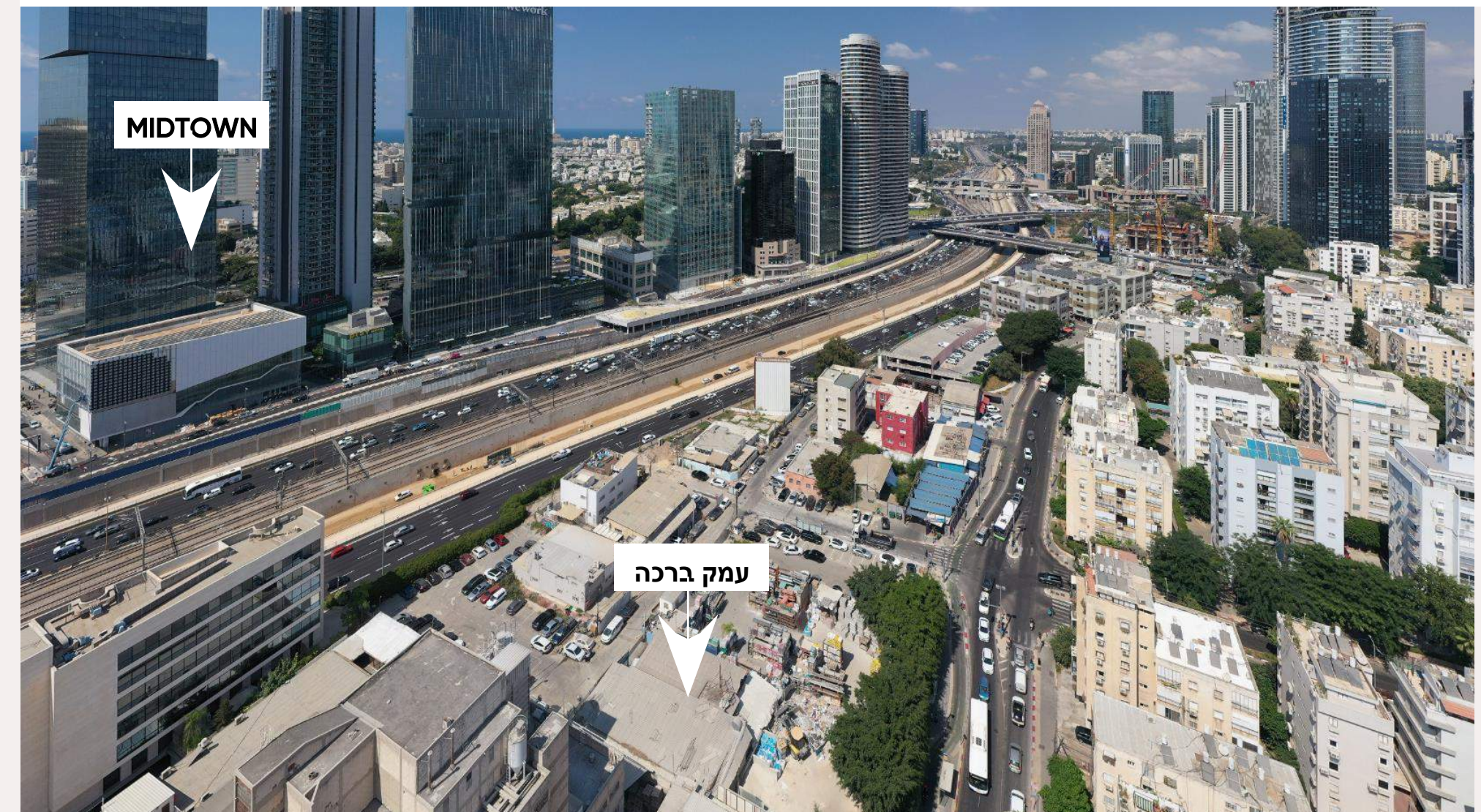
סטטוס

על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר בתוקף 3401/א' המאשרת זכויות בניה בהיקף של כ-20 אלף מ"ר למגורים ותעסוקה. בכוונת החברה להגיש תב"ע להגדלה משמעותית של זכויות הבניה לשימושי מגורים/מלונאות ומשרדים.

עלות הקרקע

כ-134 מיליון ש"ח

מקרקעין בישראל



ISRAEL
CANADA

OUR HOTELS

מלונאות

ISRAELCANADA

HOTELS

יו"ר דירקטוריון
ברק רוזן

יולי 2022
כניסת מנורה לפי שווי של
כ-600 מיליון ש"ח
(אחרי הכסף)

מנכ"ל
ראובן אלקס
(לשעבר מנכ"ל פתאל)

הוקמה בשנת
2019

EBITDA
צפוי לשנת 2024
כ-57 מיליון ש"ח

EBITDA
לשנת 2023
כ-48 מיליון ש"ח

כ-1,330
חדרי מלון

מלונות בצפון ישראל



63 חדרים ובקתות
רמת הגולן



250 חדרים
הגליל והגולן



123 חדרים
טבריה

מלונות בדרום ישראל



113 סוויטות
אשדוד



74 סוויטות
אילת



302 חדרים
ים המלח

מלונות במרכז ישראל



34 חדרים וסוויטות
תל אביב



77 חדרים וסוויטות
תל אביב



65 סוויטות
תל אביב



115 חדרים
תל אביב

מלונות ביוון



7 חדרים
יוון



50 חדרים
יוון



50 חדרים
יוון



PLAY PSYRI
אתונה



PLAY
לבונטין



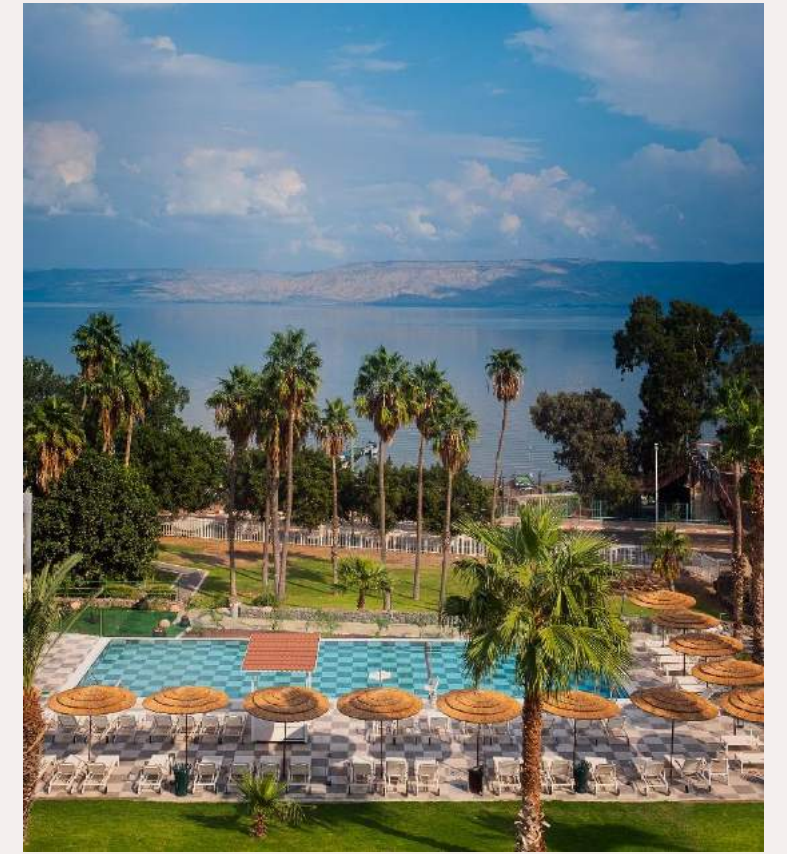
ENJOY
ים המלח



החמאם
אילת



PLAY
אילת



לייקהאוס
כנרת



WEST
אשדוד



WEST
תל אביב



Play seaport TLV
תל אביב



כפר הנופש
נופי גונן



PLAY Paros
יוט



חות הנופש
ורד הגליל



PLAY מידטאון
תל אביב



גלי כנרת
טבריה



PLAY THEATROU
אתונה

ISRAEL
CANADA

ICR

ICR NUMBERS

נתונים פיננסיים ICR

כ- 800

יחידות מלון

47

פרויקטים בשלבי
קידום שונים

אלף יח"ד 14.8

כ- 30 מיליארד ש"ח

היקף הכנסות
צפוי

כ- 6 מיליארד ש"ח

היקף רווח
גולמי צפוי

2,186

בביצוע או שיווק

7,190

בתהליכי רישוי/
תכנון מתקדמים

5,476

בשלבי תכנון
והחתמת דיירים

נכסים ICR



נמכרו 24 דירות (89%)
המסילה, הרצליה



נמכרו 58 דירות (97%)
OCEAN PARK 2, נתניה



נמכרו 272 דירות (98%)
הגפן, הרצליה



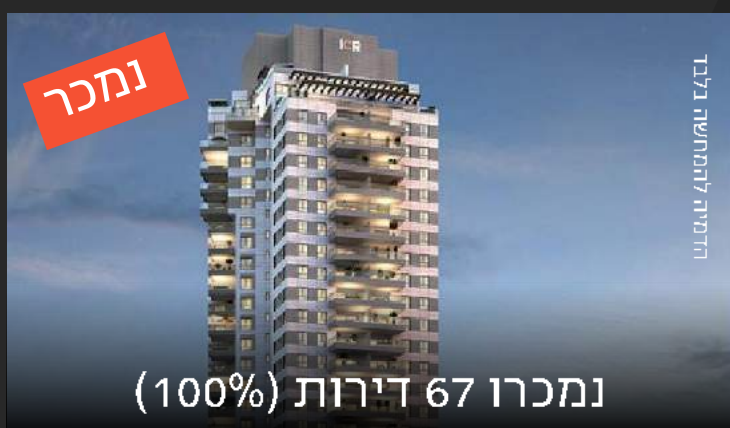
נמכרו 135 דירות (63%)
ההסתדרות, גבעתיים



נמכרו 160 דירות (97%)
ים, בת ים



נמכרו
יפן, שדרות ירושלים



נמכרו 67 דירות (100%)
OCEAN PARK 1, נתניה



רמת השרון שלב ג' פארק צפון



נמכרו 61 דירות (16%)
רמת השרון שלב ב' פארק צפון



נמכרו 377 דירות (69%)
רמת השרון שלב א' פארק צפון



הגבעה הצרפתית, ירושלים



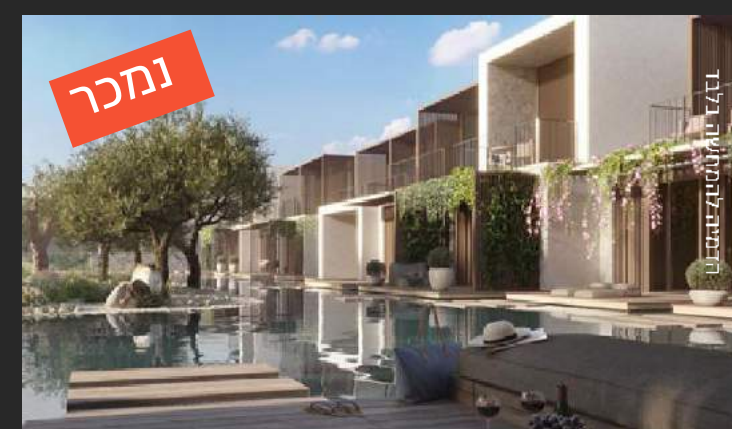
הרברט סמואל 50-52, תל אביב



הנטקה, ירושלים



הרצל-רוטשילד, בת-ים

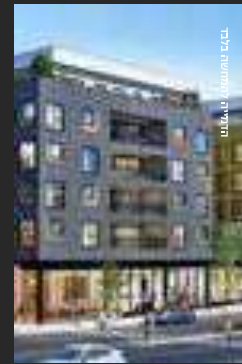


ריבירה, אשדוד

בתכנון וקרקעות

פינוי בינוי**

בשיווק



דרך שלמה
תל אביב

טרם נקבע



הרברט סמואל
תל אביב

כ- 3,600
מ"ר



רוטשילד
בת ים

560 דירות



הנטקה
ירושלים

425 דירות



הגפן
הרצליה

400 דירות



פארק צפון
(שלב א')
רמה"ש

548 דירות



הגבעה
הצרפתית
ירושלים

500 דירות



נמכר

הירקון
תל אביב

67 דירות



הרב קוקים
בת ים

171 דירות



מתחם הצופים
לוד

310 דירות



נמכר
במלאו

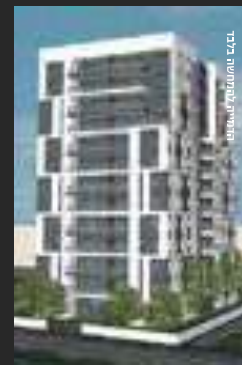
שדרות
ירושלים
יפו

117 דירות



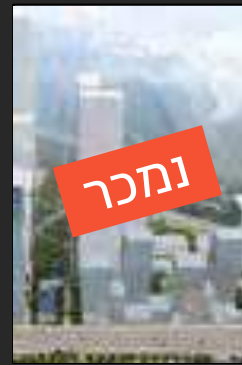
Yam
בת ים

220 דירות



תל השומר
רמת גן

58 דירות



נמכר

קריית שחקים

K250 מ"ר



קטמונים
ירושלים

440 דירות



אדמית
גבעתיים

118 דירות



המסילה,
הרצליה

54 דירות



OCEAN
PARK
TOWERS
נתניה

234 דירות



מתחם 12
נתניה

200 דירות



פארק צפון
(שלב ג')
רמה"ש

256 דירות



בר כוכבא
הרצליה

69 דירות



דיזינגוף
המייסדים
נתניה

191 דירות



פארק צפון
(שלב ב')
רמה"ש

401 דירות



ההסתדרות
גבעתיים

333 דירות



רבי עקיבא
הרצליה

170 דירות



ברודצקי
תל אביב

168 דירות

ISRAEL
CANADA

ASSISTED LIVING

דיור מוגן

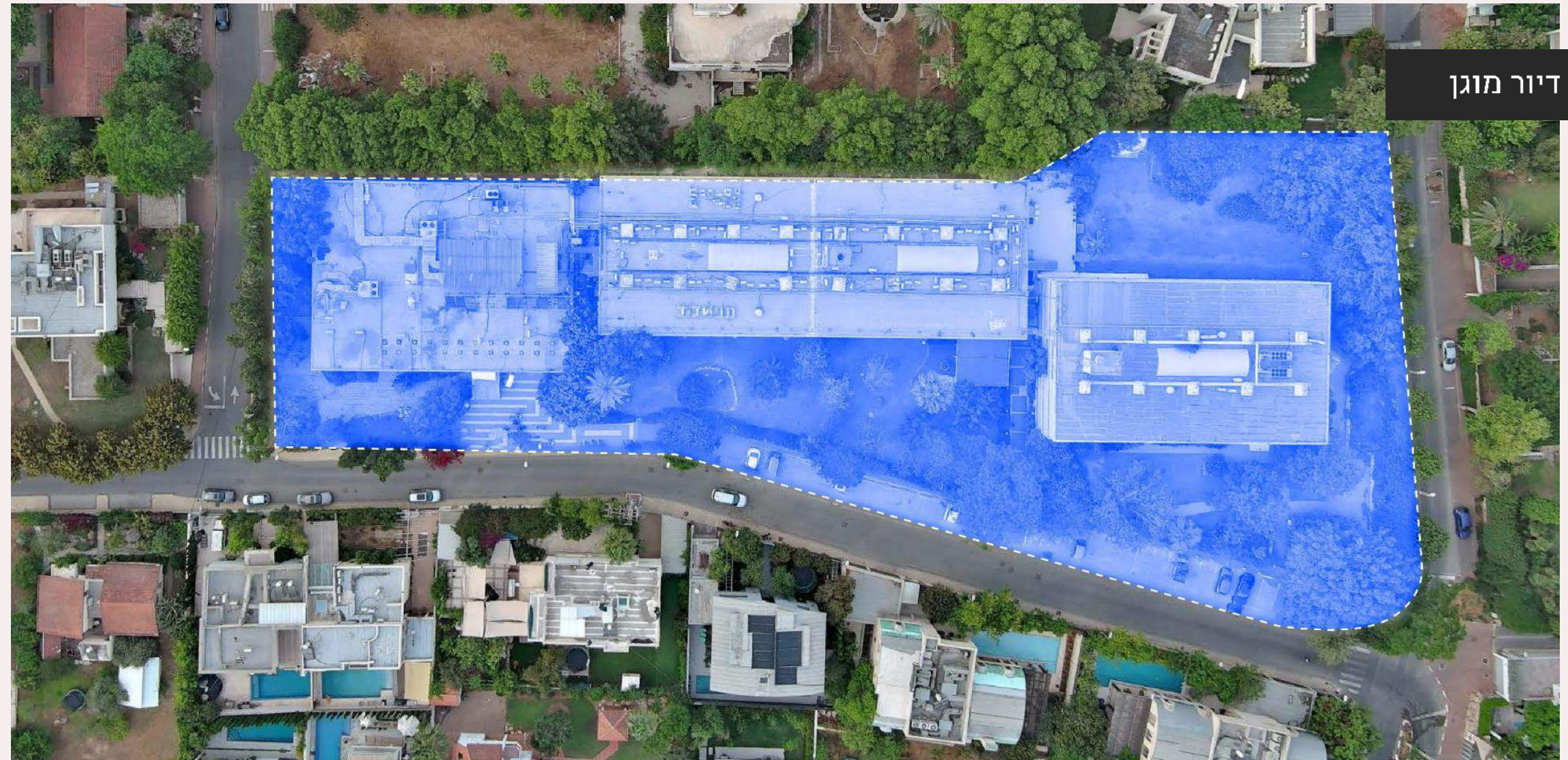
כניסה לתחום הדיור המוגן

החברה נכנסה לתחום הדיור המוגן ובכוונתה לעסוק ביזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתיים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, תוך כוונה לרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות.

דיור מוגן ככר שמריהו

במהלך חודש מרץ 2022, רכשה הקבוצה מקרקעין בשטח של כ- 8.4 דונם בכפר שמריהו עליהם פועל בית דיור מוגן - מועדון נווה אביב, בתמורה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח. במאי 2022 התקבל אישור הממונה על בתי הדיור המוגן להפעלת הבית על-ידי החברה. בסוף שנת 2022, החלה החברה בעבודות השיפוץ והשדרוג של הבית בכפר שמריהו אשר במסגרתן, בכוונת החברה לחדש את כלל יחידות הדיור הקיימות בבית ואת החללים המשותפים, להקים מחלקת מדיקל ובנוסף יוקמו מתקנים משותפים חדשים כגון חדר כושר, ספרייה וחדרי חוגים.

תחילת אכלוס הבית צפוי ברבעון השני 2024.



דיור מוגן



ISRAEL
CANADA

OUR DATA

ריכוז נתונים

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 1)

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 31.12.23	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 31.12.23 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 31.12.23 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 31.12.23 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽²⁾ באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) ⁽⁴⁾ באלפי ש"ח	
1	אחד העם 13	בבנייה	87%	91%	עד 2024	58,352	125,423	119,152	27,178	23%	23,132	
2	יהודה הלוי, ת"א (7)	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2029	429,509	1,932,644	1,565,442	529,137	34%	437,746	
3	מידטאון ירושלים (8)	תב"ע בתוקף	18%	22%	עד 2029	628,064	4,927,104	3,596,786	753,861	21%	580,473	
4	מתחם בית הנערה, הוד השרון (9)	חלק תב"ע בתוקף, וחלקים בתכנון	-	-	טרם נקבע	399,004	2,969,903	1,484,951	366,170	25%	281,951	
5	שדה דב, ת"א (10)	תב"ע בתוקף	25%	31%	עד 2029	1,474,237	3,352,077	3,352,077	734,277	22%	881,199	
6	ורטיקל סיטי, רמת גן (12)	תב"ע בתוקף	26%	29%	עד 2030	583,886	2,093,224	1,548,986	394,433	25%	424,784	
											סה"כ	2,629,285

קבוצות רכישה (טבלה 2)

1	טורקיז	100%	בתכנון	91%	91%	טרם נקבע	16,583	29,380	29,380	12,797	44%	26,437
2	כחול עתלית	100%	בתכנון	100%	100%	טרם נקבע	-	9,800	9,800	לר	7,546	
											סה"כ	33,983

דמי ניהול (טבלה 3)

10	תכלת חוף הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	במועד אישור התכנית	177	14,000	14,000	14,000	100%	14,000
											סה"כ	14,000

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 4)

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 31.12.23	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 31.12.23 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 31.12.23 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽²⁾ באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) ⁽⁴⁾ באלפי ש"ח
מתחם לפיד, ת"א (6)	60%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	2,454,255	1,227,128	556,266	45%	476,298
זכויות מגורים רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	98%	98%	טרם נקבע	558,857	452,674	447,814	100%	344,817
					טרם נקבע					
צמרות הוד השרון שביל התפוזים	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	95%	95%	במועד אישור התכנית	37,702	30,162	25,476	84%	24,302
הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	156,500	156,500	96,194	61%	82,431
UPTOWN מתחם גלילות קרקע ומניות	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	226,154	144,738	82,627	57%	125,734
הוד השרון מערב	100%	בתכנון	86%	86%	טרם נקבע	10,177	10,177	7,290	36%	8,501
SUNSET צפון תל אביב	100%	בתכנון	44%	44%	טרם נקבע	126,480	126,480	45,829	36%	115,939
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	טרם נקבע	256,275	153,765	99,373	65%	110,885
בית מרס (11)(3) תל אביב	48%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	2,345,036	1,125,617	157,178	14%	202,617
סה"כ										
						931,569	6,171,436	1,518,047		1,491,524
סה"כ טבלאות 1-4										
						4,521,381	21,628,591	4,359,700		4,168,792

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

הערת שוליים

1. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR ראה בטבלאות הבאות (החל משקף 49).
2. בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
3. בית מרס הוא פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות. בחודש פברואר 2024 בעקבות השלמת עסקה להכנסת שותף ירד חלקה של החברה (בשרשור סופי) לכ- 38% אחרי מס.
4. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3.3.2024, מספר אסמכתא 018493-01-2024 על החלטת הועדת המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב לאישור תכנית 'מתחם אלקו' ברמת השרון להקמת פרויקט הכולל כ- 600 דירות (מתוכן 120 דירות להשכרה) וכ-150 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר.
5. לפיד, תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של כ-110 אלף שח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
6. יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות המלונאות, המשרדים והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
7. מידטאון ירושלים - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, מחירי המכירה של זכויות המגורים מבוססים על מחירי מכירה בפועל, יתרת המחירים של יתר הזכויות זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות הדיור להשכרה, המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
8. בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של 42 אלף שח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
9. שדה דב, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
10. בית מרס, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפויות בפרויקט לפי רח"ק 5.
11. ורטיקל סיטי, רמת גן - החל מהרבעון הרביעי 2023 החברה הכלולה מציגה 75,000 מ"ר משרדים בסעיף המלאי.

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

נכסים שמושכרים בפועל ו/או זמינים להשכרה (טבלה 1)

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.23	LTV ליום 31.12.23	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (חלק) החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾)	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	יתרה בספרים נכון ל- 31.12.23 באלפי ש"ח ⁽³⁾	תיאור	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט ⁽¹⁾	
		מועד פירעון סופי של החוב	שיעור ריבית על החוב	יתרת חוב ליום 31.12.23 ⁽³⁾										
כ- 100%	54%	16/03/25	צמודות מדד נושאת ריבית קבועה 4.09%	256,867	24,123	29,782	כ- 16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 630 חניות	478,264	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)	81%	2011	תל-אביב	מידטאון תל אביב (מסחר וחניון) ⁽⁵⁾	1
100%	68%	10/09/35	1.29% צמוד למדד על כ-90% מהלוואה, היתרה ממשלתי בנק ישראל+1.75%	207,734	15,566	64,507	כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	305,095	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט	24.13%	2016	הרצליה	סי טאוור (מייקרוסופט)	2
כ- 100%	46%	27/08/24	3.3% שקלי	38,714	4,267	4,267	כ- 3,100 מ"ר ו-44 חניות	84,700	2 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2011	תל-אביב	2 קומות משרדים בפרויקט מידטאון ⁽¹¹⁾	3
98%	51%	01/09/29	פריים+ 1% -1.5%	113,763	3,950	10,972	7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר	221,199	בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר	36%	2019	תל-אביב	בית ישראל קנדה (לשעבר: בית אמריקה)	4
כ- 100%	55%	26/06/25	צמודות מדד- 2.55%-0.94%	15,567	2,074	2,074	1,675 מ"ר ו-10 מקומות חניה	28,520	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	תל-אביב	קומת משרדים בפרויקט אליפלט	5

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

נכסים שמושכרים בפועל ו/או זמינים להשכרה (טבלה 1) (המשך)

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.23	LTV ליום 31.12.23	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (חלק) החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾)	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	יתרה בספרים נכון ל- 31.12.23 באלפי ש"ח ⁽³⁾	תיאור	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט ⁽¹⁾	
		מועד פירעון סופי של החוב	שיעור ריבית שנתי על החוב	יתרת חוב ליום 31.12.23 ⁽³⁾										
כ- 100%	37%	29/12/35	פריים+1.1%	9,338	1,424	1,424	1,440 מ"ר ו-28 חניות	25,200	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	הרצליה	קומת משרדים בפרויקט החושלים(12)	6
100%	---	---	---	---	199	199	125 מ"ר מסחר	3,189	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	תל-אביב	LIVE TLV	7
97%	69%	06/08/35	צמודת מדד- 3.8%-3.615%	287,468	14,254	30,986	כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-270 חניות	418,014	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	46%	2016	תל-אביב	שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט דה וינצ'י(2)	8
76%	64%	05/07/26	צמודת מדד- 4.72%	41,422	4,926	4,926	כ-2,100 מ"ר	65,134	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	100%	מועדים שונים	תל-אביב	שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י(6)	9
				970,873	70,783	149,137		1,629,315						סה"כ

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

נכסים בהקמה (טבלה 2)

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.23	LTV ליום 31.12.23	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (חלק) מלאה) החברה האפקטיבית) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (100%) מלאה) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל- 31.12.23 באלפי ש"ח ⁽³⁾	תיאור	חלק החברה (בשרשו ר סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט ⁽¹⁾
		מועד פירעון סופי של החוב	שיעור ריבית שנתית על החוב	יתרת חוב ליום 31.12.2023 ⁽³⁾											
---	63%	30/10/25	פריים +0.84%	287,742	103,570	141,877	2029	כ-58,000 מ"ר משרדים, כ-13,200 מ"ר מגורים להשכרה, כ-6,000 מ"ר מסחר, כ-15,000 מ"ר מלונאות וכ-650 חניות	1,917,437	460,100	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היזמי השקעה בקרקעות).	73%	2020	ירושלים	פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר)
---	66%	31/3/25	פריים +1%	105,816	50,338	62,146	2029	25,054 מ"ר	379,945	160,700	פרויקט משולב למגורים, משרדים ומסחר	81%	2018+ 2020	תל אביב	שטחי תעסוקה בפרויקט קנדה בסיטי (בנק לאומי לשעבר)
---	16%	30/10/26	פריים +1.5%	7,458	טרם נקבע	טרם נקבע	רבעון שלישי 2025	---	182,000	46,295	על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל-22,000 מ"ר עילי, מתוכם 20,000 מ"ר תעסוקה ו-2,000 מ"ר מסחר. עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ביום 2.2.23. התקבל היתר מרתפים והעבודות מבוצעות בהתאם.	9.5%	---	הרצליה	מגרש 4006
---	---	---	---	---	טרם נקבע	טרם נקבע	2028	---	312,000	32,270	על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל-26,000 מ"ר עילי, מתוכם 24,000 מ"ר תעסוקה ו-2,000 מ"ר מסחר. עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ביום 2.2.23. התקבל היתר מרתפים והעבודות מבוצעות בהתאם.	10.9%	---	הרצליה	מגרש 4001
				401,016	153,908	204,023			2,791,382	699,365					סה"כ

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.23	LTV ליום 31.12.23	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (חלק החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ שטחי מסחר להקמה	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל-31.12.23 באלפי ש"ח ⁽³⁾	תיאור	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט ⁽¹⁾	
		מועד פירעון סופי של החוב	שיעור ריבית על החוב	יתרת חוב ליום 31.12.23 ⁽³⁾												
---	61%	15/11/24	פריים+ 0.2%	455,823	153,123	206,923	2030	117,429	2,090,836	743,899	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר הכולל: 400 דירות לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר	74%	2021	רמת גן	פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) (2), (7) (10)	1
---	31%	30/11/24	פריים+ 0.55%	121,636	53,704	105,097	טרם נקבע	63,000 מ"ר משרדים ו-2,000 מ"ר מסחר	854,925	388,500	פרויקט להקמת מגדל משרדים ומסחר	51.1%	2018 - 2020	רמת גן	בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום)	2
---	---	---	---	---	4,830	4,830	2029	כ-2,000 מ"ר	13,356	42,000	פרויקט מגורים הכולל 2,000 מ"ר מסחר	100%	2021	תל-אביב	מתחם שדה דב	3
---	---	---	---	---	6,296	6,996	טרם נקבע	3,100	45,039	18,900	בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות	90%	דצמבר 2016	תל-אביב	שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד ⁽⁹⁾	4
				577,459	217,953	323,846			3,004,156	1,193,299					סה"כ טבלה 3	
				1,949,348	442,644	677,006			5,795,538	3,521,979					סה"כ טבלאות 1-3	

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

הערת שוליים

1. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בשווי של כ- 19,400 אלפי ש"ח וקרקע בהרצליה בשווי של 13,940 אלפי ש"ח, המופיעים בסעיף נדל"ן להשקעה.
2. בדוח הכספי הפרויקטים כלולים בסעיף השקעה בחברות כלולות.
3. בישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של הישות הכלולה.
4. ה- NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.
5. הטבלה אינה כוללת שטחי מלון המושכרים לחברת בת והכלולים בסעיף רכוש קבוע בדוחותיה הכספיים של החברה.
6. החברה (באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות) רכשה במועדים שונים שטחי משרדים מצדדים שלישיים.
7. הנתונים מוצגים בהתאם לזכויות הבנייה הידועות נכון למועד פרסום המצגת, ללא התייחסות להליכי התכנון המקודמים על ידי עיריית רמת גן.
8. השטח בטבלה אינו כולל את זכויות המגורים. שטחי המגורים מפורטים בשקפים 41-43.
9. ביום 19 לדצמבר 2021 אישרה הועדה המחוזית למתן תוקף תב"ע תא/מק/4802 שקידמה החברה (להלן: "התכנית") מכוחה תתאפשר הקמת בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) בפרויקט בשטח כולל של כ- 8,675 מ"ר ברוטו (עילי ותת קרקעי). חלק החברה מסך הזכויות הינו כ- כ- 4,970 מ"ר.
10. לאור חתימה על חוזה מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (22%) החליטה החברה הכלולה כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בפרויקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין. הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה.
11. בחודש אוקטובר 2023 רכשה חברת בת 65 מקומות חניה (כולל מכפילים) בפרויקט. בשלב זה טרם הושכרו החניות הנוספות ועל כן אינן כלולות בתחשיב ה- NOI.
12. בחודש ינואר 2024 חתמה החברה על הסכם לרכישת חצי קומת משרדים נוספת בפרויקט תחת הסכם שכירות קיים. השלמת העסקה צפויה להתרחש באוגוסט 2024.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

פרויקטים בהקמה / שיווק (טבלה 1) (2) (3)

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 31.12.23	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 31.12.2023 (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות נכון ל- 31.12.2023 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי צפוי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט ⁽³⁾ אחרי מס באלפי ש"ח	
YAM בת ים	100%	בבנייה	96%	97%	2025	58,794	132,628	26,587	21%	31,996	1
שדרות ירושלים יפו	100%	בבנייה	100%	100%	2025	49,010	129,313	16,426	13%	24,390	2
הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א') ⁽⁶⁾	100%	בבנייה	100%	100%	2024	8,386	88,474	23,270	26%	111,467	3
הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב') ⁽⁶⁾	100%	בבנייה	96%	96%	2025	47,230	183,759	74,283	41%	98,478	4
OCEAN PARK 1 נתניה	100%	בבנייה	100%	100%	2025	7,574	49,066	8,997	17%	48,770	5
OCEAN PARK 2 נתניה	100%	בבנייה	92%	97%	2025	32,791	119,136	32,069	27%	42,391	6
המסילה, הרצליה	100%	בבנייה	85%	89%	2025	27,740	100,136	20,341	20%	38,479	7
ההסתדרות, גבעתיים ⁽¹¹⁾	100%	בשיווק	59%	63%	2028	33,806	995,595	294,704	30%	171,775	8
פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב א') ⁽⁷⁾⁽⁸⁾⁽¹¹⁾	57.8%	בבנייה	68%	69%	2027	754,590	1,436,973	227,866	16%	301,707	9
פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב ב') ⁽⁹⁾⁽¹¹⁾	50%	בשיווק	7%	16%	2028	536,352	996,385	189,403	19%	116,990	10
						1,556,273	4,231,465	913,946		986,443	

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

עתודות קרקע (טבלה 2)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט ^{(2),(3)} לאחר מס באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר 100% באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 31.12.2023 באלפי ש"ח	עלות בספרים נכון ל- 31.12.2023 100% באלפי ש"ח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	זכויות בנייה בפרויקט		חלק ICR בפרויקט	שם הפרויקט	
						מצב תכנוני מבוקש	מצב תכנוני נוכחי			
טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	76,245	טרם נקבע	כ" 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלוונות	כ" 3,600 מ"ר	33%	הרברט סמואל, תל אביב	1
19,610	25%	27,273	109,148	1,793	טרם נקבע	-	58 דירות	100%	תל השומר, רמת גן ⁽⁵⁾	2
185,276	21%	286,516	1,334,467	154,492	טרם נקבע	500 דירות (מתוכנן 80 דירות להשכרה ארוכת טווח) ו-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר	172 דירות	100%	הגבעה הצרפתית, ירושלים	3
26,313	27%	24,206	91,216	27,469	טרם נקבע	47 דירות וכ- 500 מ"ר למסחר ותעסוקה	35 דירות וכ- 500 מ"ר למסחר ותעסוקה	50%	סלמה, תל אביב	4
33,556	17%	54,522	325,112	-	טרם נקבע	-	כ- 200 יח"ד ושטחי ציבור	100%	מתחם 12, נתניה (עסקת קומביניציה)	5
303,119	25%	312,274	1,241,621	643,106	טרם נקבע	-	256 דירות ו- 820 מ"ר מסחר	100%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ⁽¹⁰⁾	6
39,823	16%	65,652	412,906	-	טרם נקבע	225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה	קרקע חקלאית	100%	הארי, נתניה (עסקת קומביניציה)	7
607,697		770,443	3,514,470	903,105					סה"כ	

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מעל 67% חתימות (טבלה 3)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ש"ח	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט		
50,749	70,497	319,470	התקבלה החלטה בהיתר חפירה ודיפון, היתר מלא ממתין לדיון.	100%	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	-	76	118	אידמית, גבעתיים	1
130,258	212,138	1,285,352	מסמכי התוכנית נמצאים בשלבי תיאום מול העירייה והועדה המחוזית לקראת הגשתם בשנית לתנאי סף במחוז.	82%		5,000	588	756	מתחם גאפונוב, אשדוד	2
182,572	258,497	955,869	התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. התקבלה החלטת ועדה להיתר מלא בתנאים.	100%		1,073	287	425	הנטקה, קריית יובל, ירושלים	3
95,668	129,312	699,677	התכנית נידונה להפקדה בועדה המקומית. פועלים להשלמת התנאים.	96%		1,650	397	560	רוטשילד, בת ים (**)	4
65,087	98,621	500,035	הוגשה חוברת עיצוב לבחינת הועדה המקומית	90%		1,339	262	310	מתחם הצופים, לוד	5
44,221	68,629	386,498	התקבל תיק מידע ICR פועלת להגשת היתר הבנייה.	91%		165	129	191	דיזינגוף המייסדים, נתניה	6
206,394	295,418	999,732	החל תכנון מפורט והוגשה בקשה לתיק מידע לצורך הגשת היתרים.	93%		800	295	440	קטמונים, ירושלים	7

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מעל 67% חתימות (טבלה 3) (המשך)

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	סטטוס תכנוני	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק מס החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח
	דירות בפרויקט	דירות לשיווק	מ"ר מסחר לשיווק						
8 בר-כוכבא 86, הרצליה	69	45	175	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	73%	התוכנית הוגשה וממתינה לשיבוץ לדיון הפקדה	135,720	26,440	16,829
9 ברודצקי 33-39, תל אביב	168	70	-		86%	אושרה תכנית העיצוב, ICR מתכוננת לפתיחת בקשה להיתר בניה	396,752	77,471	52,563
10 רבי עקיבא, הרצליה	170	114	-		70%	תקופת ההתנגדויות הסתיימה. ממתנים לדיון בהתנגדויות.	338,581	67,128	43,320
11 קוקיס, בת ים	171	114	2,348		95%	התקבלה המלצת ועדה מקומית בתנאים להפקדת התכנית.	382,741	72,524	46,392
12 כצנלסון, יהוד (כולל מסחר)	894	622	450		81%	התכנית נמצאת במילוי תנאים להפקדה.	1,541,327	240,919	146,631
13 סלומון, נתניה (כולל מסחר)	325	213	367		87%	עריכת מסמכי תוכנית לקראת הגשה	580,526	92,364	56,919
14 אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר)**	200	128	-		73%	הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות בתאריך 12.2.24 והחליטה לאשר את התוכנית	413,444	72,812	46,642
15 סומקן, ת"א	454	292	400		72%	החברה פועלת לגיבוש חלופות תכנוניות והצגתן לצוות התכנון בעירייה.	764,623	139,036	87,432
16 פנינת איילון, ת"א	120	68	17,000		70%	פרה רולינג ועדה מקומית	798,533	198,780	132,869
17 פרוג, רמת גן	345	207	-		73%	עריכת מסמכי תוכנית לקראת הגשה	679,551	137,801	89,412
סה"כ	5,716	3,907	30,767				11,178,431	2,258,387	1,493,958

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מתחת ל- 67% חתימות (טבלה 4)

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	סטטוס תכנוני	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח
	מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט						
1 הורד א, אור יהודה	-	224	312	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	66%	הוגשה תכנית צל לכל המתחמים לבחינה כוללנית של העירייה.	556,419	99,159	61,976
2 הורד ב, אור יהודה	-	224	312		43%	הוגשה תכנית צל לכל המתחמים לבחינה כוללנית של העירייה.	556,419	99,159	61,976
3 אנצו סרני, גבעתיים (**)	12,137	424	736		11%	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	887,279	157,073	98,014
4 רסקו, חולון	220	215	371		56%	פרה רולינג עם הועדה המקומית לגבי התב"ע	591,572	93,823	56,869
5 חיפה סטרומה (שלב א')	620	572	776		65%	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים.	1,192,735	154,741	88,918
6 חיפה סטרומה (שלב ב)	1,640	766	959		54%	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים.	1,532,539	285,923	180,665
7 חיפה סטרומה (שלב ג')	1,040	512	672		48%	הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים.	1,039,882	147,543	86,448

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מתחת ל- 67% חתימות (טבלה 4)

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	סטטוס תכנוני	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפוי בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח
	דירות בפרויקט	דירות לשיווק	מ"ר מסחר לשיווק						
8 פנקס, תל אביב	60	33	-	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	31%	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	157,316	28,776	18,099
9 דה האז, תל אביב	29	19	-		61%	טרום תכנון להיתר	116,504	29,161	19,510
10 מעונות שרה, הרצליה	645	401	1,026		66%	תחילת עבודה על תב"ע לאיחוד וחלוקה.	1,291,650	222,097	137,581
11 הראה-נגבה, רמת גן (כולל מסחר)	258	159	200		64%	פרה רולינג ועדה מקומית	485,537	83,675	51,863
12 דרך ההגנה, תל אביב	346	218	500		55%	פרה רולינג ועדה מקומית	642,863	121,655	77,120
סה"כ	5,476	3,767	17,383				9,050,715	1,522,785	939,039

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

הערת שוליים

1. חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות.
2. הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
3. יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
4. הירקון 33-37 בת"א הינו פרויקט המוצגים בדוחות הכספיים של ICR תחת סעיף השקעה בחברות כלולות. ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה ICR בהסכם למכירת אחזקותיה (50%) בחברת אי סי אר אם הירקון בע"מ (להלן: "חברת הירקון") לשותף בחברת אי סי אר הירקון, המהווה גם צד קשור ל-ICR (א.ר. ראם פרויקטים בע"מ המחזיקה בכ-42.5% ממניות ICR (בשרשור)). סך התמורה בעסקה הינו כ-55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליון ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון). המכירה תבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה: בשלב ראשון – מכירה של 48% מאחזקות ICR בחברת הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת הירקון) בתמורה לסך של 26.4 מיליון ש"ח, מתוך סכום זה כ-12 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון. במועד החתימה על ההסכם התקבל סך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיתרה תשולם בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר. בשלב שני – ל-ICR ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות ICR בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת אי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליון ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון. האופציה ניתנת למימוש החל מיום 15 ביולי 2024 למשך 30 ימים. התשלום עבור האופציה יבוצע לא יאוחר מ-14 ימים ממועד מסירת הודעת המימוש. תנאי מתלה לעסקה הינו אישור מהבנק המממן של פרויקט הירקון להעברת המניות ושחרור ICR מכל התחייבויותיה וערבויותיה בקשר עם חברת הירקון.
5. עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו 57%.
6. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן שלב א' בסך של כ-23 מיליון ש"ח, שלב ב' – בסך של כ-14 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.23.
7. חלקה של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' בשלושת המגרשים של 378 דירות הינו 50% ובמגרש הנוסף של 170 דירות הינו 75%.
8. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-22.5 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.23 (חלק ICR). לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
9. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-7 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.23 (חלק ICR). לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים. חלק ICR בפרויקט הינו 50%.
10. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-25 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.23. לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
11. חוזי המכר מותנים בהשלמת תנאים מתלים הכוללים בין השאר קבלת היתר בנייה. חוזי המכר ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים בתקופה שבין 12 ל-24 חודשים מיום חתימת הסכם המכר

מאזן מאוחד (באלפי ש"ח)

התחייבות הון

נכסים

31.12.22	31.12.23	התחייבויות שוטפות
1,627,464	2,830,418	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
58,521	88,262	חלויות שוטפות של אגרות חוב
21,330	2,841	הלוואות מאחרים
215,598	163,667	התחייבויות שוטפות אחרות
1,922,913	3,085,188	

31.12.22	31.12.23	התחייבויות לזמן ארוך
22,606	26,934	הלוואות מאחרים
2,411,100	1,119,006	הלוואות מתאגידים בנקאיים
904,096	787,948	אגרות חוב
489,460	506,625	התחייבויות לזמן ארוך אחרות
3,827,262	2,440,513	

2,135,866	2,229,150	הון עצמי
826,125	826,608	זכויות המיעוט
2,961,991	3,055,758	
8,712,166	8,581,459	סך התחייבויות והון

31.12.22	31.12.23	נכסים שוטפים
204,551	200,389	מזומנים ושווי מזומנים
740,191	94,889	נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(*)657,996	682,030	מלאי מקרקעין
(*)438,831	1,930,406	מלאי בניינים בתכנון והקמה
271,475	202,537	נכסים שוטפים אחרים
2,313,044	3,110,251	

31.12.22	31.12.23	נכסים לא שוטפים
1,030,124	1,132,153	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
(*)2,320,421	2,580,068	נדל"ן להשקעה
2,065,058	745,280	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
(*)983,519	1,013,707	נכסים לא שוטפים אחרים
6,399,122	5,471,208	

8,712,166	8,581,459	סך נכסים
------------------	------------------	-----------------

רווח והפסד מאוחד (באלפי ש"ח)

רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	
1,840,295	634,463	סה"כ הכנסות
741,519	143,314	רווח תפעולי
(357,440)	(201,935)	הוצאות מימון, נטו
384,079	(58,621)	רווח (הפסד) לאחר מימון
36,907	34,848	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
420,986	(23,773)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
349,672	(26,193)	רווח (הפסד) נקי

יחסים פיננסיים עיקריים ליום 31.12.23

26%

יחס הון עצמי
(לא כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

35.6%

יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

57%

יחס חוב פיננסי
נטו ל- CAP (*)

ISRAEL
CANADA

SUMMARY

סיכום

SUMMARY

מודל עסקי המאפשר השקעת הון עצמי נמוכה, וחילוץ בשלבים מוקדמים עם ריווחיות גבוהה	פיזור סיכון על ידי גיוון תחומי הפעילות (ייזום, התחדשות עירונית, מניב, קבוצות רכישה, מלונאות)	מרבית קרקעות ונכסי החברה נמצאים במיקומים אסטרטגיים באזור ת"א רבתי
גידול בהיקף ההון העצמי בשנים האחרונות	מאגר לקוחות גדול ושותפים עסקיים חזקים	יכולות שיווק והשבחה גבוהות, בעלות ערך מוסף משמעותי
לחברה הכנסות תפעוליות מדמי ניהול ועמלות שיווק בנוסף לרווח היזמי ולהכנסות מנכסים מניבים	נכון למועד המצגת החברה וחברות בנות מעורבות בביצוע ותכנון פעיל של למעלה מ-16 אלף דירות (כולל דירות מותלות בשינוי תב"ע וחתימות של בעלי הדירות בפרויקטים של פינוי ובינוי)*	היקף גבוה של תזרים לקבל בשנים הקרובות

ISRAEL CANADA

שוק ההון | אפריל 2024