

ISRAELCANADA



מצגת שוק ההון | יוני 2021

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 6, 12-20, 22-23, 25-30, 33, 36-41, 43-44, 46-56, 59-60) 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 למשיבת 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; בשינוי 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 מידי הקבוצה 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 מארגי 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 משבר נגיף הקורונה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות 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 תקבולו מדמי ניהול בכ"א מהפרויקטים רמת השרון החדשה ופי גלילות כפופים לאישור בהתאם להסכמי שיתוף וקבלתם בהתאם לאבני הדרך וכן קבלת תמורת הרכישה של הרכישים, 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 עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי הקבוצה בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מידי; 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 לבצע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות משבר נגיף הקורונה, 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 6, 10, 12-20, 22-23, 25-30, 33, 36-41, 43-44, 46-56, 59-60 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 המקרו והן ביחס ליתר הנתונים הנקובים בה.

הבהרה משפטית

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת ישראל-קנדה (ט.ר) 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 2020 (פורסם ביום 25 במרץ 2021) 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.

נכסים מניבים	
25	קמפוס מיקרוסופט
26	קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח
27	Midtown, ת"א
29	בית ישראל קנדה, ר"ג
30	בית ישראל קנדה, ת"א
מלונאות	
32	ICH מלונאות
33	המלונות
34	רכישת Tamares
מקרקעין בישראל	
36	מתחם לפיד ת"א
37	ישראל קנדה ביזנס וילאג', נתניה
38	רמת השרון החדשה
39	מתחם פי גלילות Uptown
40	ICR קרקעות עיקריות

כללי	
5	כרטיס ביקור
7	שיעור אחזקה בחברה
8	תחומי פעילות
10	התקדמות פרויקטים
הקמה וייזום של פרויקטים בישראל	
12	Midtown, ירושלים
13	בית הנערה, הוד השרון
14	בבלי, ת"א
15	ICR נווה גן, רמת השרון
17	ICR פרויקטי ייזום עיקריים
18	בניין בנק לאומי, ת"א
19	פרויקט "אחד", ת"א
20	הרכבת 72-74, ת"א
ניהול וייזום קבוצות רכישה	
22	דה וינצ'י, ת"א
23	רום, פארק צמרת, ת"א

חו"ל

43	Planetogard, סנט פטרסבורג, רוסיה
44	רכישת אלרוב נדל"ן

ריכוז נתונים

46	ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל
49	ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל
52	ICR - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל
57	מאזן מאוחד
58	רווח והפסד מאוחד
59	יחסים פיננסים עיקריים ליום 31.03.2021
60	סיכום

ישראל-קנדה הינה חברה ותיקה, מנוסה ובעלת ניסיון רב, הפועלת במגוון רחב של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל

מגזרי פעילות בישראל

- הקמה וייזום של פרויקטים למגורים בישראל (כולל התחדשות עירונית)
- נכסים מניבים - נדל"ן להשקעה
- מקרקעין בישראל
- ייזום וניהול קבוצות רכישה
- מלונאות





החברה עוסקת בתחום הנדל"ן
בישראל בעיקר בתחום הייזום
למגורים בפריסה גאוגרפית

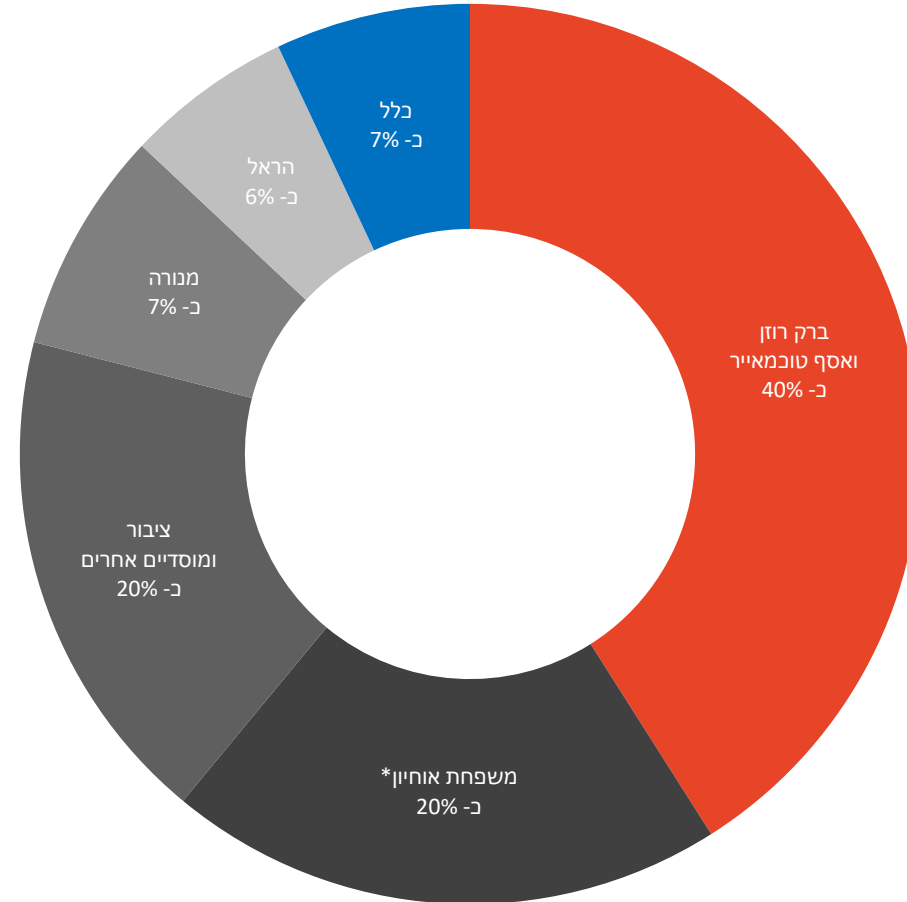
אומדן תזרים לחברה (לפני מס),
מהפרויקטים העיקריים בישראל,
מוערך בכ- 1.65 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 46-47 ו- 52-55)

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר
מוערך בכ- 1.7 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים
46-47 ו- 52-55)

מניית החברה נכללת במדד ת"א 90 והיא
נסחרת בשווי
של כ- 3.5 מיליארד ש"ח

ההון העצמי לא כולל זכויות מיעוט
נכון ל-31.03.2021 עומד על מעל
ל- 1 מיליארד ש"ח, וכ- 1.6
מיליארד ש"ח כולל זכויות מיעוט

FFO חזוי לאחר השלמת הקמת הנכסים
המניבים צפוי להגיע לכ- 155 מיליון ש"ח
בשנה (ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 49-50)



* למר ברק רוזן ייפויי כוח על זכויות ההצבעה בגין מניות משפחת אוחיון

מנורה
מבטחים

הראל
ביטוח ופיננסים

כלל

S P H E R A



A S P I R E H I G H E R



מגדל

פסגות

MORE | בית
השקעות

התחדשות עירונית	קבוצות רכישה	הקמה וייזום פרויקטים בישראל	
<u>ביצוע ותכנון</u> בבלי , ת"א	<u>בביצוע</u> - דה וינצ'י, ת"א - רום, פארק צמרת,	<u>פרוייקטים שהסתיימו</u> - מידטאון (מגורים), ת"א - לייב, ת"א - אליפלט, ת"א	<u>ביצוע ותכנון</u> - אחד העם, ת"א - הרכבת 72-74 (מגורים), ת"א - בנק לאומי, יהודה הלוי-הרצל (מגורים), ת"א - מידטאון ירושלים (מגורים) - בית הנערה, הוד השרון
<u>ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*</u> - שכונת ההסתדרות, גבעתיים - אידמית, גבעתיים - הנטקה, קריית יובל, ירושלים - הרב קוקיס, בת ים - מתחם גאפונוב, אשדוד	<u>פרוייקטים שהסתיימו</u> - מגדל הגימנסיה, ת"א - פריים, ת"א - בוטיק, ת"א - רוטשילד 17, ת"א	<u>ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*</u> - J - Tower, ירושלים - מנרב בשמורה, חיפה - מנרב בגבעה, בית"ר עילית - מנרב על הים, עכו	<u>ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*</u> - מנרב ים, סוקולוב, בת ים - הגפן, בר כוכבא, הרצליה - נווה גן, רמת השרון - המסילה, הרצליה - שדרות ירושלים, יפו - סלמה, ת"א - נתניה 1013, נתניה - נתניה 1009, נתניה

* ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

מקרקעין בישראל	נכסים מניבים	מלונאות
- מתחם לפיד, ת"א - סאנסט, צפ'–מע' ת"א - טורקיז וחוף הצוק הצפוני, ת"א - אפטאון, מתחם פי גלילות - חוף תכלת, הרצליה - ישראל קנדה ביזנס וילאז', נתניה - מתחם אלקו, רמת השרון החדשה - קרקעות בהוד השרון - קדימה צורן - כחול, עתלית	- בית מיקרוסופט, הרצליה פיתוח - קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח - Sea View (קומת משרדים), הרצליה פיתוח - Sea View 2 (2 קומות משרדים), הרצליה פיתוח - בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), ר"ג - בנק לאומי, יהודה הלוי-הרצל (משרדים, מסחר ומלונאות), ת"א - הרכבת 72-74 (משרדים ומסחר), ת"א - מידטאון (מסחר), ת"א - מידטאון (2.5 קומות משרדים), ת"א - דה-וינצ'י (משרדים ומסחר), 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), ת"א - מידטאון ירושלים (משרדים ומסחר)	- לייק האוס, טבריה - גלי כנרת, טבריה - כפר הנופש נופי גובן, גליל עליון - Play Hotel, הרצל-יהודה הלוי, ת"א - Play Hotel, מידטאון ת"א - WEST ת"א - WEST אשדוד - Play Hotel, מידטאון ירושלים - הרלינגטון, אשקלון - דניאל, ים המלח - סוליי, אילת

ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*

- הרברט סמואל 50-52, ת"א
- הירקון 33-37, ת"א
- קריית שחקים, הרצליה
- הרב קוק, הרצליה
- הגבעה הצרפתית, ירושלים
- ריבירה, אשדוד
- תל השומר, ר"ג

* ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

התקדמות פרויקטים

רום, ת"א

הפרויקט בהקמה- הושלם השלד
נמצא בשלב גמרים



דה וינצ'י, ת"א

הפרויקט בהקמה- הושלם השלד-
מגורים עד קומה 42 ומשרדים עד קומה 9,
גמרים עד קומה 40



אחד העם, ת"א

הפרויקט בהקמה- היתר מלא
עבודות חפירה הסתיימו, מבוצעות
עבודות בנייה תת קרקעית



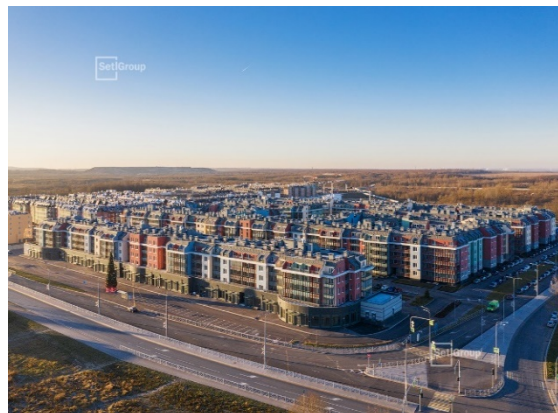
ICR – מנרב על הים, בת ים

הפרויקט בהקמה- היתר מלא
הסתיימו עבודות חפירה ודיפון
מבוצעת עבודות בניית מרתפים



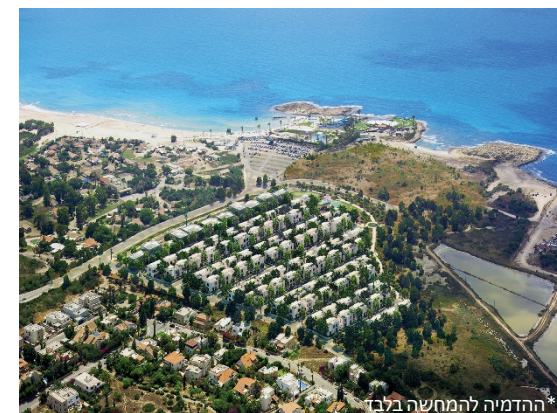
סנט פטרסבורג, רוסיה

התקבל היתר אכלוס לכ-1600 דירות,
1,200 מתוכן בתהליך אכלוס בימים אלה.
מגרשים נוספים נמצאים בשלבי הקמה ופיתוח

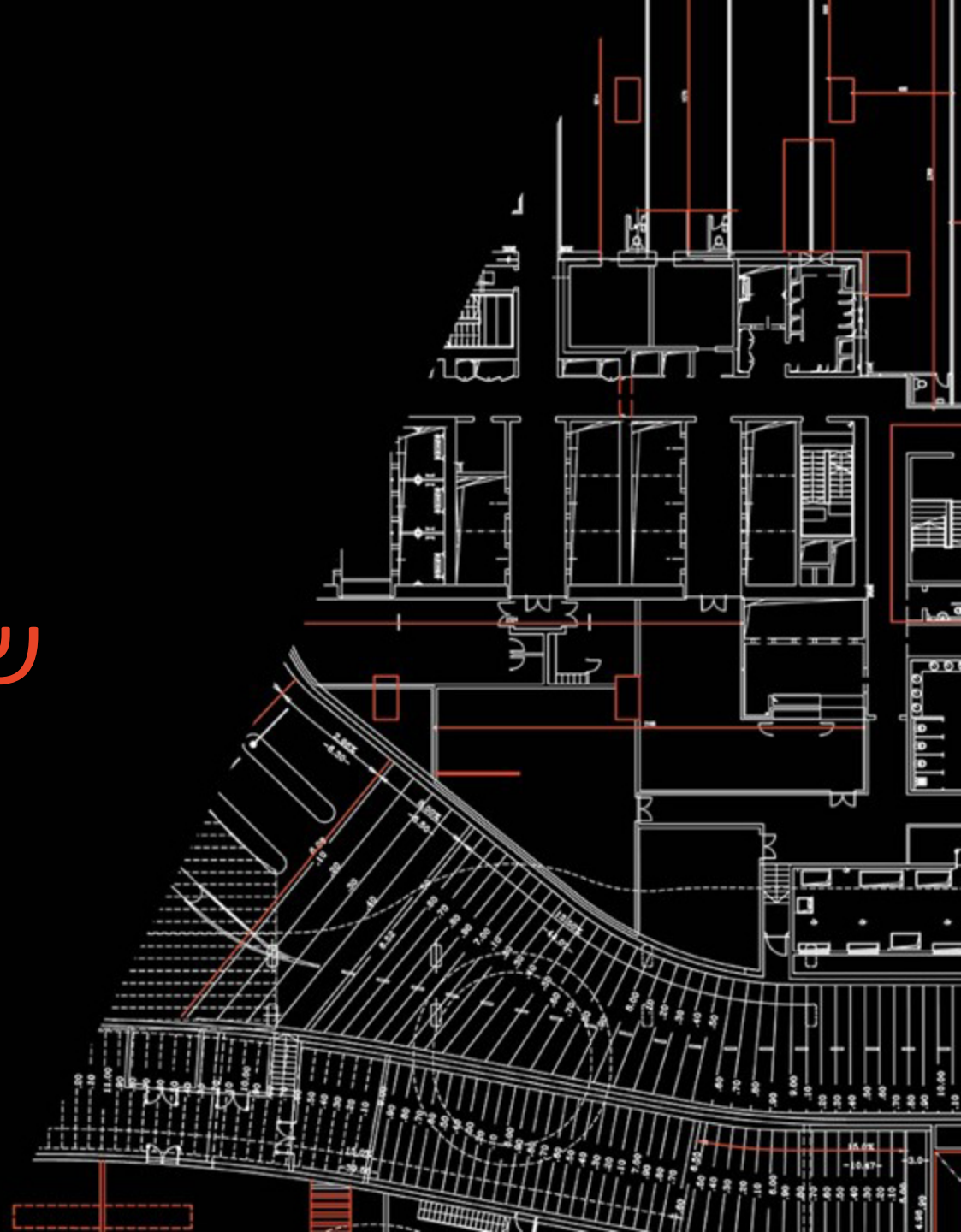


כחול, עתלית

הפרויקט בהקמה- מבוצעות עבודות תשתית
וקידום היתר בנייה מלא



הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



נתוני העסקה

בחודש יולי 2020 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה במתחם "שערי צדק" בירושלים בשטח של כ- 17 דונם במטרה להקים פרויקט משולב של מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות

מחיר הזכייה

כ- 538 מיליון ש"ח
באוקטובר 2020 נחתם הסכם מימון להעמדת אשראי בסך של כ- 457 מיליון ש"ח

חלק החברה

73%
בספטמבר 2020 נחתם הסכם השקעה עם מספר שותפים, ביניהם מור קופות גמל, להעמדת הלוואה נון ריקורס בהיקף של כ- 160 מיליון ש"ח בתמורה להקצאה של כ- 27% מחברת הפרויקט

תמהיל שימושים וזכויות

היקף שטחי הבניה לפי תב"ע קיימת עומדים על כ- 111 אלף מ"ר
בכוונת החברה ליזום תב"ע להגדלת זכויות הבניה לכ- 150-180 אלף מ"ר
בתמהיל שימושים-

- מגורים 74.5 אלף מ"ר (800-1000 יח"ד)
- תעסוקה ומסחר כ- 72 אלף מ"ר מתוכם ציבורי כ- 8,000 מ"ר
- מלון במבנה לשימור כ- 5,000 מ"ר



*הדמיה להמחשה בלבד

בית הנערה, הוד השרון*

נתוני העסקה

בחודש אפריל 2021 זכתה החברה במכרז של עיריית ת"א לרכישת זכויות הבעלות בקרקע הכוללת 6 מגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בשטח כולל של כ- 33 דונם. הקרקע ממוקמת בשכונת כפר הדר בחלקה המערבי של הוד השרון, במתחם הידוע כ"בית הנערה".

מחיר הקרקע

כ- 511 מיליון ש"ח

חלק החברה

100%

סטטוס

על פי תב"ע בתוקף הקרקע מיועדת להקמת 450 דירות גן וגג בשטח ממוצע של כ- 165 מ"ר ברוטו לדירה. קיים פוטנציאל להגדלת זכויות בהיקף של 14 יחידות דיור נוספות (ע"פ תב"ע בהכנה). החברה תפעל להגדלת הזכויות בהיקף של כ- 500 יחידות דיור במתחם.

■ הכנסות צפויות מהפרויקט של כ- 1.8 מיליארד ש"ח



נתוני העסקה

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 יחידות דיור ב-9 מגדלי מגורים של 9 קומות, עם סך שטחי בנייה עיליים של כ- 37,200 מ"ר וכ- 14,500 שטחי בניה תת קרקעיים. בפרויקט כ- 145 דירות לשיווק.

מחיר הקרקע

כ- 90 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

בכוונת החברות לקדם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של הפרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדיור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו.

נכון למועד זה, סטטוס החתימות על הסכמי פינוי ובינוי מול דיירים הינו כ-81%.

חברת אורבן בבלי חתמה על הסכם עקרונות לשיתוף פעולה ותכנון משותף עם הכשרת הישוב, המחזיקה ב- 17% הנותרים בפרויקט.



נתוני העסקה

בחודש פברואר 2021 התקשרה ICR עם חברת צמח המרמן, לשיתוף פעולה לשלושה מגרשים לבניית 378 דירות ו- 740 מ"ר מסחר, בהם זכו החברות במסגרת מכרז של רמ"י לרכישת זכויות החכירה בשכונת נווה גן ברמת השרון

מחיר הקרקע

כ- 714 מיליון ש"ח
חלקה של ICR בעסקה המשותפת יסתכם לסך של כ-357 מיליון ש"ח

חלק ICR

50%*

בכוונת החברות לקדם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של הפרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדיור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו.

הפרויקט ינוהל במשותף על ידי החברות, כאשר ICR תהיה אחראית על המיתוג, השיווק והמכירות בפרויקט וצמח המרמן תהיה אחראית על תאום תכנון וביצוע של הפרויקט לרבות בנייתו. במסגרת כך החברה תהיה זכאית לעמלת שיווק עבור כל דירה שתימכר בפרויקט.

- הכנסות צפויות מהפרויקט של כ- 1.4 מיליארד ש"ח
- רווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט של כ- 220 מיליון ש"ח
- תחילת שיווק - חציון שני 2021
- צפי לסיום בנייה - 2026

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR



פרויקט הגפן, בר כוכבא, הרצליה

- פרויקט פינוי בינוי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) ו-1,000 מ"ר מסחר. לפרויקט תב"ע מאושרת, ונמצא בהליך קבלת היתר חפירה ודיפון
- החל שיווק שלב א' של הפרויקט באוקטובר 2020, ונכון ליום 30.5.2021 נמכרו 154 דירות בפרויקט (לא כולל כ-7 כתבי הצטרפות)
- רווח גולמי צפוי מהפרויקט כ-234 מיליון ש"ח

מנרב ים ברחוב סוקולוב בבתי ים

- פרויקט לבניית שני מגדלי מגורים שיכללו 220 דירות (165 לשיווק) וכ-300 מ"ר מסחר. לפרויקט תב"ע מאושרת. ביום 24.5.21 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט הנמצא בביצוע.
- החל שיווק הפרויקט, ונכון ליום 30.5.2021 נמכרו 140 דירות בפרויקט
- רווח גולמי צפוי מהפרויקט כ-115 מיליון ש"ח

שכונת ההסתדרות בגבעתיים

- פרויקט פינוי בינוי לבניית 3 מגדלי מגורים שיכללו 333 דירות (216 לשיווק) ו-1,000 מ"ר שטח מסחרי. הפרויקט נמצא בתהליכי הגשת ואישור תב"ע

הנטקה, קריית יובל בירושלים

- פרויקט פינוי בינוי לבניית 4 מגדלי מגורים שיכללו 480 דירות (342 לשיווק) ו-1,000 מ"ר שטח מסחרי. הפרויקט נמצא בתהליכי הגשת ואישור תב"ע

פרויקט הגפן, הרצליה



מנרב ים, בתי ים



שכונת ההסתדרות, גבעתיים



הנטקה, ירושלים



*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

*הדמיית להמחשה בלבד

שדרות ירושלים ביפו

- פרויקט לבניית מתחם מגורים שיכלול 117 דירות וכ- 800 מ"ר מסחר.
- מלאי הפרויקט שווק במלואו לחברת מגורים
- רווח גולמי צפוי בסך של כ- 47 מיליון ש"ח
- עודפים צפויים בסך של כ- 76 מיליון ש"ח

מנרב על הים בעכו

- פרויקט של 6 מגדלי מגורים הכוללים כ- 400 דירות
- 5 מתוך 6 מגדלים בפרויקט הושלמו ואוכלסו בשנת 2020. ביום 15.3.2021 נחתם הסכם למכירת הקרקע של המגדל האחרון בתמורה לסך של כ- 18 מיליון ש"ח. ביום 24.5.2021 העסקה הושלמה והתקבלה יתרת התמורה
- הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 31.03.2021 עומד על כ- 50 מיליון ש"ח
- רווח גולמי צפוי בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (טרם הוכרה הכנסה בגין מכירת הקרקע)



*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

בניין בנק לאומי, סניף מרכזי, ת"א

נתוני העסקה

זכייה במכרז בנק לאומי בשיתוף עם אקרו נדל"ן, לרכישת נכס בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א. הנכס שימש כסניף המרכזי של בנק לאומי

עלות הרכישה

מקורית- 277 מיליון ש"ח
נוספת- כ-38 מיליון ש"ח

חלק החברה

81%

בסוף דצמבר 2020 חתמה החברה, יחד עם מור קופות גמל ושותף נוסף, על הסכם לרכישת ההחזקה של אקרו נדל"ן בתמורה לכ-120 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר 2020 הסתיים תהליך אישור התב"ע המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של כ-38 אלף מ"ר, בחלוקה כדלקמן-

- 102 דירות בשטח של כ-11 אלף מ"ר,
- שטחי משרדים ו/או מלונות ומסחר בשטח של כ-25 אלף מ"ר
- מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר

סטטוס

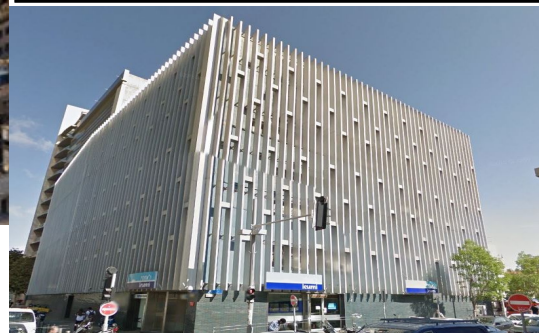
- התקבל היתר הריסה*

- שכירות שנתית צפויה (חלק החברה) של כ-27.5 מיליון ש"ח
- FFO חזוי (חלק החברה) של כ-16.4 מיליון ש"ח

*מידע חדש הניתן במצגת זו לראשונה



HERZL YEHUDA HALEVY



*הדמיה להמחשה בלבד

פרויקט "אחד", רח' אחד העם 13, ת"א

נתוני הפרויקט

החברה נמצאת בתהליכי הקמה של פרויקט מגורים שיכלול 69 יח"ד
וכ- 260 מ"ר שטחי מסחר

עלות רכישת הקרקע

כ- 77 מיליון ש"ח
באוגוסט 2020 נחתם הסכם ליווי (כולל ערבויות חוק מכר)
בסך של כ- 277 מיליון ש"ח

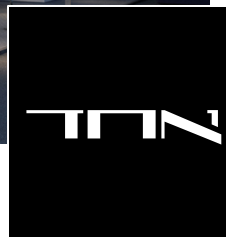
רווח גולמי שטרם הוכר נכון ליום 31.3.2021 (חלק החברה)

כ- 63 מיליון ש"ח בהתבסס על דוח ליווי

סטטוס

באוגוסט 2020 התקבל היתר בנייה מלא עבודות ההריסה הסתיימו
ועבודות החפירה והדיפון נמצאות בעיצומן
צפי לסיום בנייה ברבעון שלישי 2023

נכון ליום 30.05.2021 נמכרו 51 דירות, בתמורה כוללת של כ- 189
מיליון ש"ח



הרכבת 72-74, ת"א

נתוני העסקה

בחודש יולי 2019 התקשרה החברה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ- 3.6 דונם ברחוב הרכבת 72-74, ת"א במטרה להקים פרויקט מעורב של מגורים (137 יח"ד), תעסוקה, מסחר ומלונאות

סך היקף שטחי הבניה העיליים

כ- 42 אלף מ"ר

תמורת הרכישה

כ- 216 מיליון ש"ח וקומבינציה להקמת 13 יח"ד למגורים וכ- 1,166 מ"ר משרדים

חלק החברה

95%

תמהיל שימושים על פי התב"ע המופקדת

- מגורים כ- 12,500 מ"ר
- תעסוקה כ- 23,850 מ"ר
- תיירות, מסחר וציבורי כ- 5,400 מ"ר

צפי לקבלת היתר הריסה חפירה ודיפון ברבעון השלישי 2022

החברה מקדמת תב"ע נקודתית לניוד זכויות משימור לתוספת של 43 דירות ב- 6 קומות נוספות ושל 3 קומות משרדים בשטח כולל של כ- 8 אלף מ"ר נוספים*

*מידע חדש הניתן במצגת זו לראשונה



נתוני הפרויקט

- **מגורים** - שני מגדלים בני 42 קומות, 372 יח"ד (38 יח"ד מכוח תקנות "שבס כחלון")
- **משרדים** - בניין בן 10 קומות, כ- 31,800 מ"ר, מהם כ- 5,500 מ"ר בבעלות החברה ומיועדים לשמש כנכס מניב
- **מסחר** - 900 מ"ר, השטחים נשארו בבעלות השותפים ומיועדים לשמש כנכס מניב
- **עלות הרכישה** כ- 821 מיליון ש"ח

חלק החברה

- **חלק החברה בפרויקט** 46%

סטטוס

- הפרויקט בהקמה- הסתיימה בניית השלד עד קומה 42 ומשרדים עד קומה 9, מבוצעות עבודות גמר עד קומה 40
- **צפי לסיום בנייה** ברבעון שני 2023

רווח גולמי שטרם הוכר נכון ליום 31.3.2021 (חלק החברה בסעיף רווח מחברות כלולות)

- הוכר כ- 144 מיליון ש"ח
- טרם הוכר כ- 11 מיליון ש"ח
- הרווח שטרם הוכר כולל דמי ניהול בגין שטחים שנמכרו בפועל ושטחים שבכוונת החברה לשווק בעתיד בהתאם למחירון החברה. דמי הניהול יתקבלו בהתאם לאבני דרך (ממועד סגירת הליווי הבנקאי ועד קבלת טופס 4).

נכון ליום 30.05.2021 נמכרו כל 372 הדירות בפרויקט ו- 100% מסך שטחי המשרדים שיועדו לשיווק

- **שכירות שנתית צפויה** של כ- 7 מיליון ש"ח
- **FFO חזוי** של כ- 4 מיליון ש"ח



*הדמייה להמחשה בלבד

רום, פארק צמרת, ת"א

נתוני הפרויקט

מגדל מגורים בן 50 קומות, בשכונת פארק צמרת בת"א

חלק החברה

- 50%
- שותף בסר ישראל נדל"ן

סטטוס

- הפרויקט בהקמה- הסתיימה בניית השלד עד קומה 50, מבוצעות עבודות גמר
- צפי לסיום בנייה במאי 2022

רווח גולמי חלק החברה (ליום 31.3.2021)

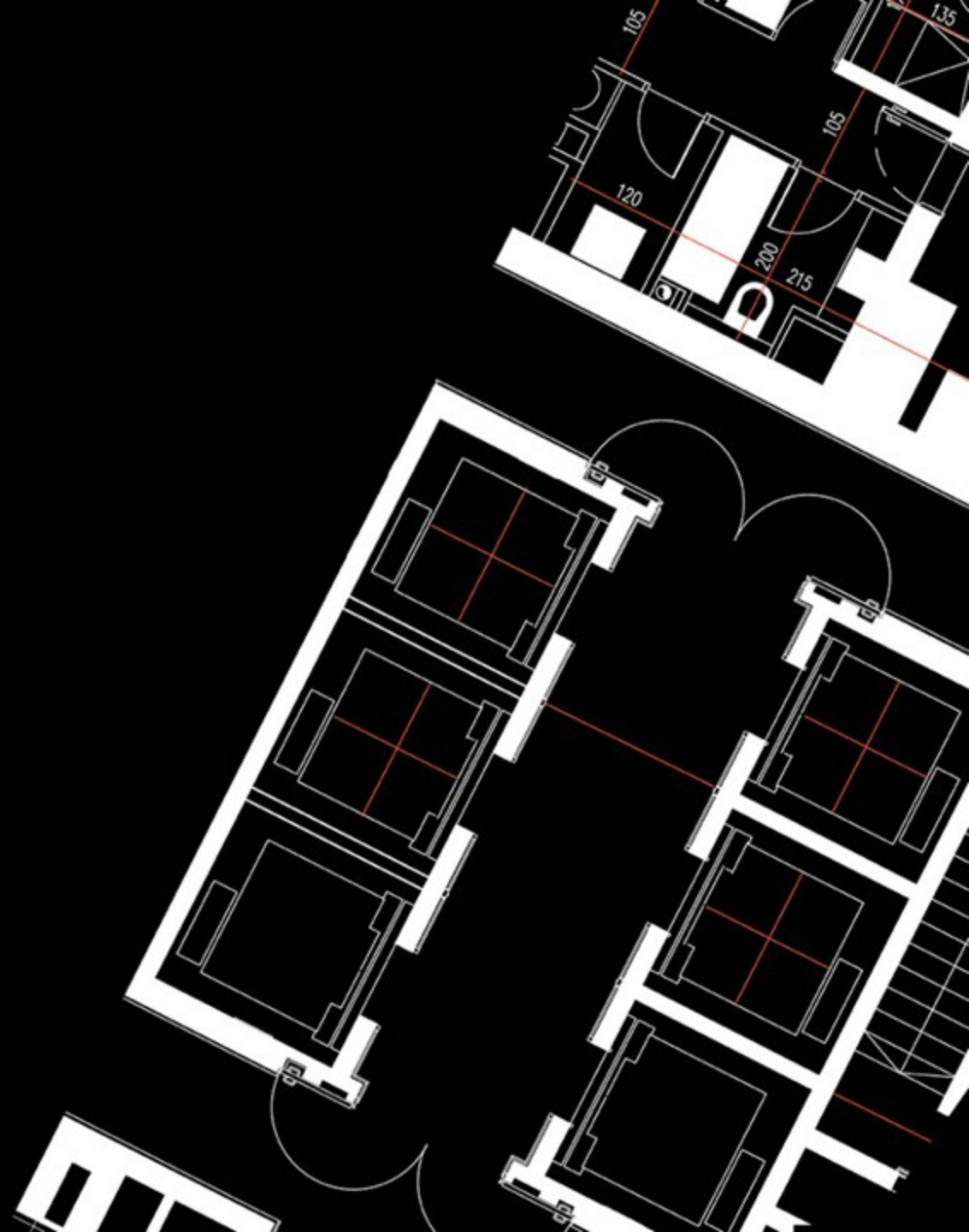
- הוכר כ- 44.5 מיליון ש"ח
 - טרם הוכר כ- 5.5 מיליון ש"ח (דמי ניהול)
- הרווח שטרם הוכר כולל הכנסות מדמי ניהול להם זכאית החברה בהתאם להסכם השיתוף שחתמו חברי הקבוצה. הזכאות לדמי הניהול הינה ממועד סגירת הליווי הבנקאי ועד קבלת טופס 4 ובכפוף לאישור הבנק המלווה.

הפרויקט מכור במלואו- 227 דירות

רום
תל אביב
פארק צמרת

*הדמיה להמחשה בלבד

נכסים מניבים



קמפוס מיקרוסופט, הרצליה פיתוח

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

שותפים בעסקה

- החברה (יחד עם שותף פיננסי 24%)
- שותפים עיקריים נוספים: תדהר, אקרו ו- אלייד

שכירות שנתית (100%)

- כ- 58 מיליון ש"ח



נתוני העסקה

החברה, יחד עם שותפים, מחזיקה בשלושה מגרשים בשיעורים שונים באמצעות אחזקה ישירה (בעלות) ועסקאות קומבינציה

חלק החברה

- כ- 30%
- רכישת מגרשים הכוללים זכויות בניה בשטח של כ- 16.3 אלף מ"ר מבונה, תמורת כ- 84 מיליון ש"ח
- זכויות בניה נוספות מכוח עסקאות קומבינציה מסתכמות לכ- 19.5 אלף מ"ר מבונה
- הייעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר
- בכוונת החברה (יחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים



נתוני הפרויקט

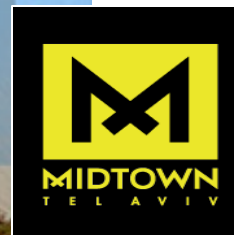
- מגדל מגורים בן 50 קומות הכולל 337 יח"ד (99% נמכר)
- מגדל משרדים בן 50 קומות, בשטח של 75 אלף מ"ר (100% נמכר).
- החברה בעלת כ- 3,500 מ"ר מהמשרדים המשמשים כנכס מניב
- אזורי מסחר בהיקף של 17 אלף מ"ר וכ- 600 חניות, המשמשים כנכס מניב

חלק החברה

81%

רווח גולמי שהוכר

בפרויקט (מגורים ומשרדים) כ- 314 מיליון ש"ח, חלק החברה (כולל עמלות שיווק) הינו כ- 124 מיליון ש"ח



Midtown ת"א - מסחר

הסכמים עיקריים שנחתמו במסחר

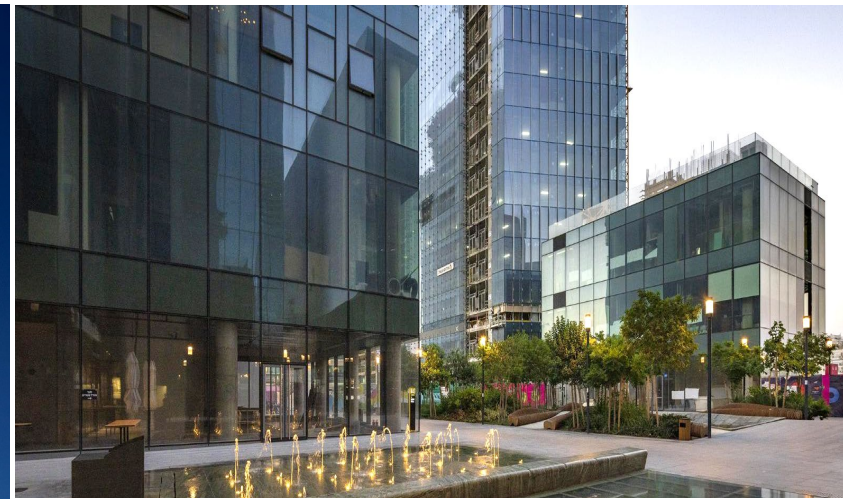
- רשת חדרי הכושר שר פיטנס
- מועדון זאפה
- Be פארם
- קיר טיפוס Performance Rock
- ארקפה
- גלידת גולדה
- Maison Kayser בולונז'רי ופטיסרי
- מסעדת שף יוסי שטרית
- החניון הושבר במלואו לחברת ניהול חניונים

תפוסת מסחר

כ- 83%, שטח של כ- 14.6 אלף מ"ר

צפי הכנסות משכירות (100%)

על בסיס חוזים חתומים כ- 26.6 מיליון ש"ח לשנה



בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), דב פרידמן 2-4, ר"ג

נתוני העסקה

- רכישת בית יורוקום לשעבר, בניין על שטח קרקע כולל של כ- 2,056 מ"ר
- בנכס קיימות זכויות בנייה של כ- 27,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה (ע"פ תב"ע רג/1308)

עלות רכישה

כ- 151 מיליון ש"ח

חלק החברה

100%

בחודש ספטמבר 2020 הוועדה המקומית המליצה לאשר הפקדת התב"ע המוצעת להגדלת זכויות הבנייה בנכס לכ- 63,000 מ"ר ברוטו לוועדה המחוזית. התב"ע החדשה תאפשר בניית מגדל בן 55 קומות למשרדים, מסחר ומוסדות ציבור.

סטטוס

- צפי התחלת הריסה רבעון שלישי 2021
- שכירות שנתית צפויה של כ- 92 מיליון ש"ח
- FFO חזוי של כ- 56.7 מיליון ש"ח





בית ישראל קנדה (לשעבר בית אמריקה), רחוב שאול המלך 35, ת"א

נתוני העסקה

זכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קרקע בשימושי משרדים ומסחר, יחד עם משפחת נקש בשטח בנוי כולל של כ- 11,160 מ"ר וכ- 2,000 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות

עלות הרכישה

140 מיליון ש"ח

חלק החברה

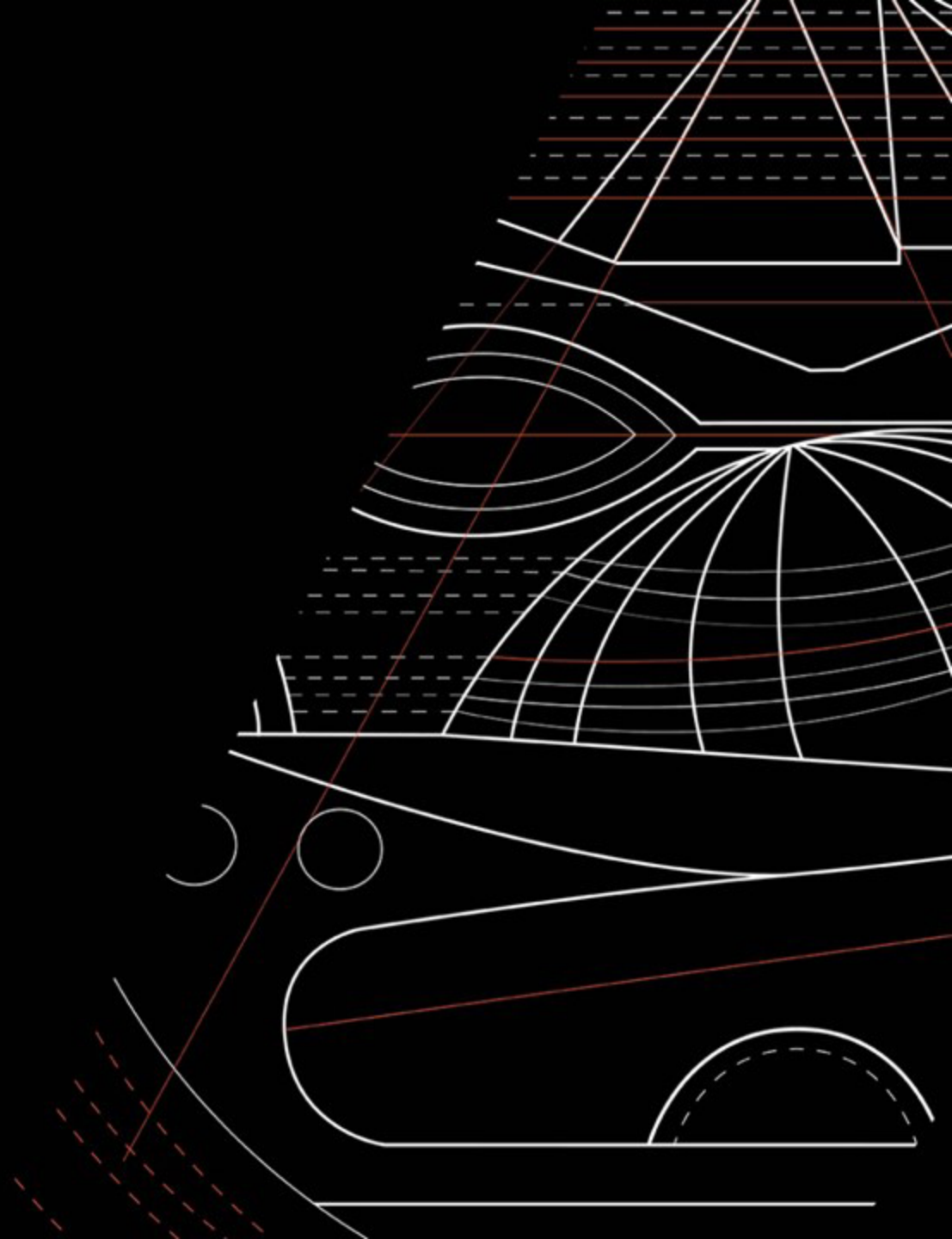
36%, חלק החברה בקבלת החלטות 50%

שכירות שנתית צפויה

■ כ- 7.4 מיליון ש"ח

בכוונת החברה לקדם תב"ע להגדלת זכויות הבניה במגדל.

מלונאות





לאחר התמחות של שנים וצבירת ניסיון בחברה בתחומי המגורים, התעסוקה והמסחר ו"אירוח" דיירים וליוויים גם הרבה אחרי אכלוס, יחד עם הרצון והכוונה לגדול בעולם הנכסים המניבים, כניסת ישראל קנדה לעולם המלונאות תחת אסטרטגיית ה- Better & Different נכונה ומהווה מנוע צמיחה נוסף משמעותי לקבוצה אשר מנצלת הידע בניהול והשבחה, תוך ניצול הזדמנויות במיוחד בזמן הקורונה, כדי לבנות מערך/ רשת שתוביל את ענף המלונאות.

- צוות ניהולי בעל ניסיון רב בענף בהובלת ראובן אלקס, לשעבר מנכ"ל פתאל, ושותף בחברת המלונאות
- חלוצים במתחמים משולבים ועירוב שימושים שיכללו גם בתי מלון
- ניהול ובעלות של כ-1,330 חדרי מלון בישראל תוך שנה
- ידע רב בניהול, השבחה ושיפוץ של נכסים ובתי מלון קיימים
- ניצול יכולות הפיתוח והצמיחה המהירים האופייניים לחברה
- חלק החברה בחברת המלונאות 75%



נופי גנון, רמת הגולן 55 בקתות



Lake House, הגליל והגולן 250 חדרים



גלי כנרת
GALEI KINNERT

גלי כנרת, טבריה 124 חדרים

מלונות בצפון ישראל



הרינגטון, אשקלון 220 חדרים



W·E·S·T
ALL SUITE HOTEL

ווסט, אשדוד 103 סוויטות



W·E·S·T
ALL SUITE HOTEL

ווסט, תל אביב 65 סוויטות

play
MIDTOWN

PLAY מידטאון תל אביב 115 חדרים

מלונות במרכז ישראל



SOLEIL
BOUTIQUE HOTEL EILAT

Soleil, אילת 74 סוויטות



דניאל, ים המלח 302 חדרים

מלונות בדרום ישראל



LAKE
HOUSE
Kinneret

לייק האוס, טבריה (ניהול)
המלון פעיל



נופי גון
Nofy Gonen

נופי גון, הגליל העליון (שכירות)
כפר הנופש פעיל



play

Play Hotel Midtown TLV (בעלות)
צפי פתיחה – יולי 2021



SOLEIL
BOUTIQUE HOTEL ELAT

סולי, אילת (שכירות)
המלון פעיל



HARLINGTON
HOTEL

הרלינגטון, אשקלון (ניהול)
צפי פתיחה – אוגוסט 2021



גלי כנרת
GALI KINNERET

גלי כנרת (שכירות)
צפי פתיחה – אוגוסט 2021

נתוני העסקה

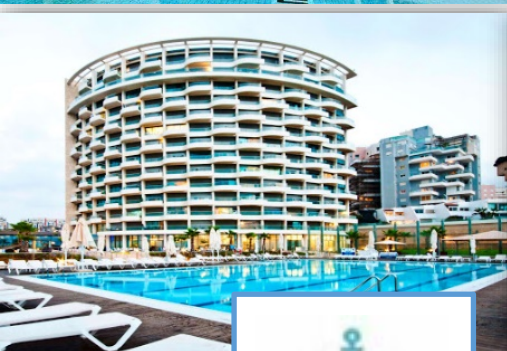
בחודש נובמבר 2020 זרוע המלונאות של הקבוצה חתמה על הסכם לרכישת החברות פרייד ים המלח וטמרס נופש. העסקה הינה לרכישת מלון בבעלות וכן הסכמי ניהול של 2 המלונות הנוספים הכוללים יחדיו 500 חדרים.

המלונות

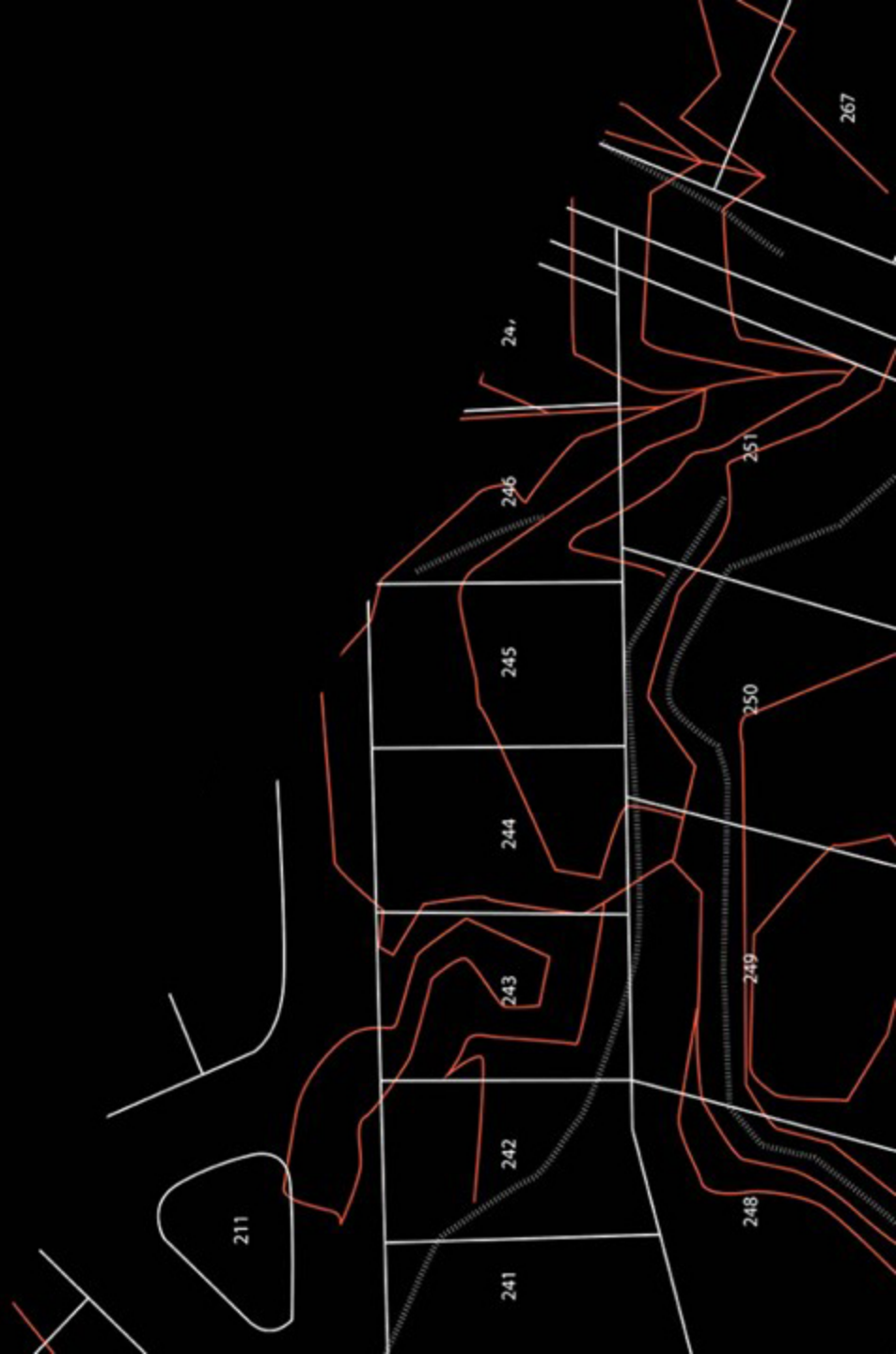
דניאל ים המלח - מלון בבעלות
WEST ת"א ואשדוד - מלונות בשכירות וניהול

עלות רכישת הנכסים

155 מיליון ש"ח



מקרקעין בישראל



מתחם לפיד, רחוב אילת, ת"א

נתוני העסקה

רכישת קרקע של כ- 7,557 מ"ר

עלות רכישה

כ- 212 מיליון ש"ח

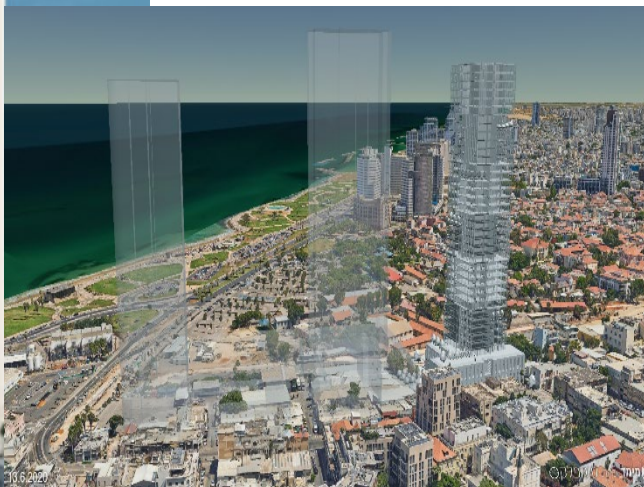
חלק חברת הפרויקט בזכויות

היקף הזכויות הצפוי כ- 33,000 מ"ר

חלק החברה

- 50%
- חלק השותפים 50% (הון עצמי שהשקיעו כ- 80%)

בחודש אפריל 2021 הועדה המקומית בת"א אישרה זכויות במתחם בהיקף של כ- 120 אלף מ"ר, בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות.
חלק החברה בזכויות כ- 33 אלף מ"ר.



*הדמיה להמחשה בלבד

ישראל קנדה ביזנס וילאג', נתניה

נתוני העסקה

- קרקע של כ- 54 דונם, אזור התעשייה הצפוני של נתניה עם מבנים בשטח כולל של כ- 21,426 מ"ר המושכרים תמורת כ- 5 מיליון ש"ח לשנה

עלות רכישה

כ- 134 מיליון ש"ח

חלק החברה

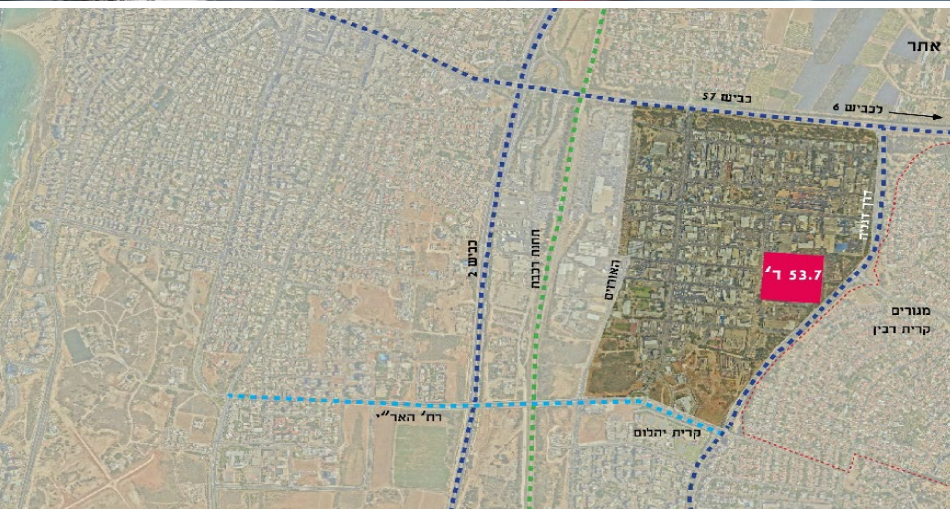
- 60%
- חלק השותפים 40% (הון עצמי שהשקיעו כ- 75%)

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-31.03.2021

- רווח שהוכר עד כה כ- 33 מיליון ש"ח
- רווח שטרם הוכר כ- 114 מיליון ש"ח

נכון ליום 30.05.2021 נמכרו כ- 13 דונם (כ- 24%) בתמורה לכ- 92.9 מיליון ש"ח

בכוונת החברה לפעול להשבחת המקרקעין ע"י תוספת משמעותית של זכויות בניה בשימושים מעורבים, באמצעות קידום תכנית מפורטת בוועדות התכנון. בחודש יוני 2019 המליצה ועדה מקומית נתניה לועדה המחוזית על הגדלת זכויות הבניה לכ- 280 אלף מ"ר בשימושים שעיקרם תעסוקה, מגורים מיוחדים ושימוש מלונאי.



נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ- 62 דונם, בחלקה המזרחי של רמת השרון.
נרכשה במרץ 2015

עלות הרכישה

כ- 169 מיליון ש"ח

חלק החברה

- כ- 81%
- חלק השותפים 19% (הון עצמי שהשקיעו כ- 50%)

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-31.03.2021

- שהוכר בגין יחידות המשרדים עד כה כ- 78 מיליון ש"ח
- שטרם הוכר בגין יחידות המגורים עומד על כ- 197 מיליון ש"ח

נכון ליום 30.05.2021 נמכרו 598 יחידות מגורים ו- 197 יחידות משרדים

החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר מול הוועדה המחוזית.



THE NEW
RAMAT HASHARON

מתחם פי גלילות UPTOWN

נתוני העסקה

- קרקע בשטח של כ- 34 דונם ומניות בחברת פי גלילות, המשקפות בשרשור שטח של כ- 17 דונם נוספים. נרכשו בשנת 2015
- במרץ 2020 הסתיים הליך פירוק מרצון של חברת פי גלילות במסגרתו הקרקע בבעלותה חולקה לבעלי מניותיה
- בהתאם לתוכנית המתאר הקיימת זכויות החברה בקרקע משקפות בין 400-500 יח"ד

עלות רכישה

- קרקע כ- 131 מיליון ש"ח
- מניות פי גלילות כ- 53 מיליון ש"ח

חלק החברה

- 64%
- חלק השותפים 36% (הון עצמי שהשקיעו כ- 55%)

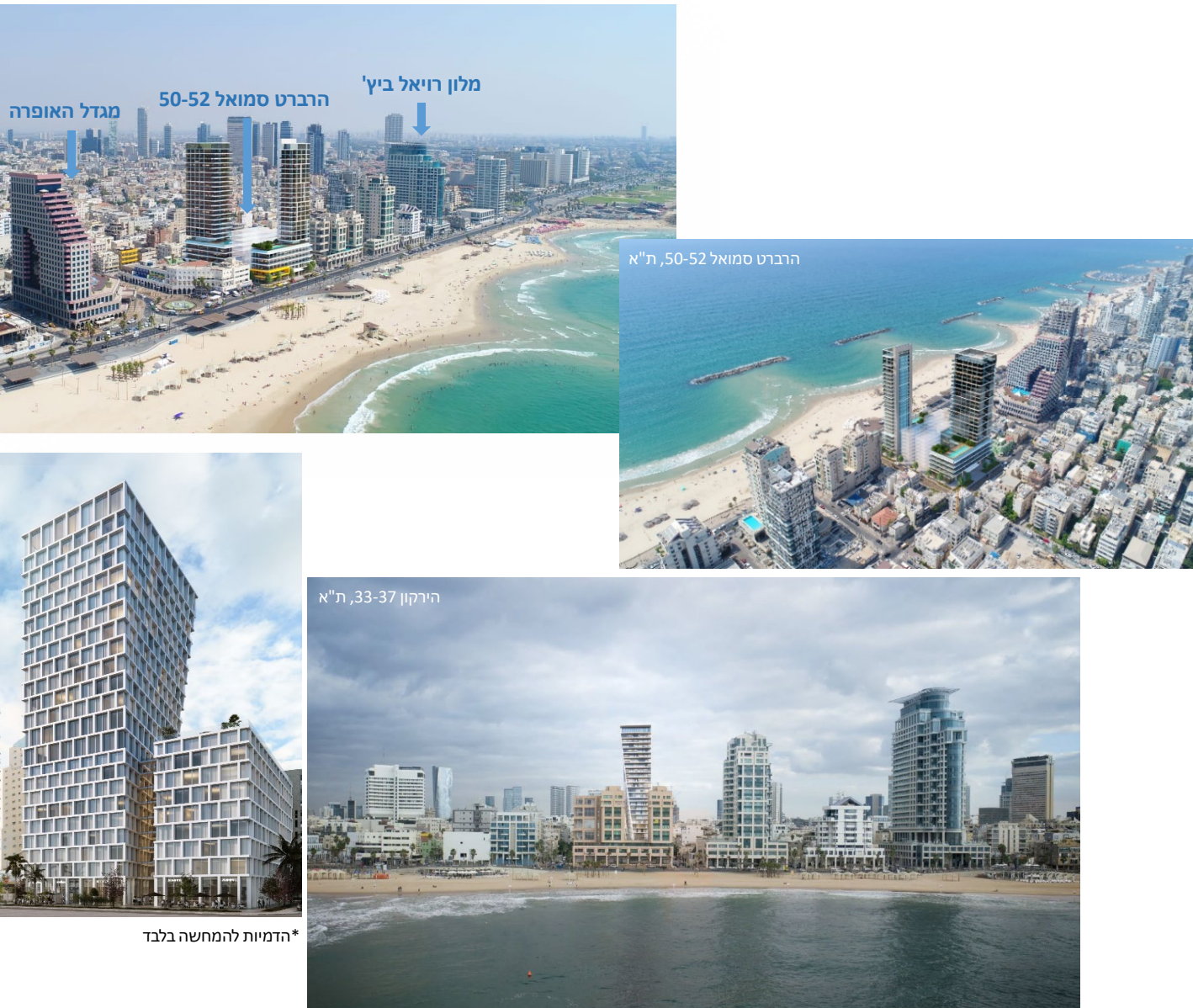
רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-31.03.2021

- הובר כ- 73 מיליון ש"ח
 - טרם הובר כ- 38 מיליון ש"ח
- הרווח שטרם הובר הינו בהנחת מכירת מלוא המלאי הקיים לפי מחירי מכירה בפועל בהסכמים שנחתמו בפועל וקבלת דמי הניהול בגין מלוא המלאי דמי הניהול וכפופים לקבלת אישור תב"ע.

נכון ליום 30.05.2021 נמכרו 236 יחידות קרקע (61%) תמורת כ- 218 מיליון ש"ח



UPTOWN



- קרקע ברחוב **הרברט סמואל 50-52 בתל אביב**- פרויקט להקמת מגדל המשלב מלונאות מסחר ומגורים. ICR פועלת להגדלת זכויות הבניה ל- 12,000 מ"ר. חלק חברת ICR בקרקע הינו 33%
- קרקע ברחוב **הירקון 33-37 בתל אביב**- פרויקט להקמת מגדל בן 20 קומות המשלב 78 דירות למגורים, 276 חדרי מלון ומסחר. חלק חברת ICR בקרקע הינו 50%
- קרקע **בסלמה דרך שלמה בת"א**- חטיבת קרקע בשטח של כ- 2,000 מ"ר המיועדת למגורים ומסחר בהיקף זכויות של כ- 4,500 מ"ר. החברה פועלת להשבחת הנכס באמצעות קידום תב"ע לתוספת יח"ד וזכויות בנייה

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

חו"ל



Planetogard סנט פטרסבורג, רוסיה

נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ- 2,400 דונם הממוקמת בעיר סנט פטרסבורג שברוסיה. החברה התקשרה בהסכם תמורות עם אחת מחברות הבנייה המובילות ברוסיה שעד כה שילמה כ- 18 מיליון דולר על חשבון ארבע חלקות בקרקע

חלק החברה (בשרשור סופי)

כ- 44.5%

עלות הזכויות בדוחות הכספיים של החברה (31.03.2021)

כ- 124 מיליון ש"ח

מכירות

▪ נכון ליום **30.04.2021** נמכרו כ- 4,525 דירות

הדירות שנמכרו נמצאות ברובע הראשון, אחד מ- 4 רובעים בפרויקט, בו צופה החברה הבונה ברוסיה תמורות בסך כולל של כ- 80 מיליון דולר במהלך השנים הקרובות.



רכישת מניות אלרוב נדל"ן

נתוני העסקה

בחודש מרץ 2021 רכשה החברה כ- 13% ממניות חברת אלרוב נדל"ן מכלל ביטוח

עלות רכישת המניות

כ- 382 מיליון ש"ח

אלרוב נדל"ן

- פועלת בתחומי נדל"ן מניב ומלונאות בארץ ובחו"ל
- 40 נכסים בנויים מניבים ו- 5 נכסי מלונאות באירופה ובישראל
- פיזור במגוון תחומים- משרדים, מסחר, חנויות יוקרה, מרכזים לוגיסטיים

נתונים פיננסיים

- שווי שוק של כ- 3.5 מיליארד ש"ח
- סך מאזן כ- 14.4 מיליארד ש"ח
- הון עצמי בעלי מניות כ- 4.5 מיליארד ש"ח
- יחס הון עצמי לסך מאזן כ- 34%
- חוב פיננסי נטו ל-CAP כ- 53%



*קפה ריאל, לונדון



*הקונסרבטוריום, אמסטרדם



*לוטסה, פריז



*מגדל אלרוב, ת"א



*מלון מצודת דוד, ירושלים



*בית אסיה, ת"א



*ממילא, ירושלים



*מלון ממילא, ירושלים

ריכוז נתונים



ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

קבוצות רכישה (טבלה 1)										
שם הפרויקט		חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (2)	יתרת מלאי בספרים 31.03.2021 (חלק החברה)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 31.03.2021	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) (1)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס (4)
באלפי ש"ח										
1	דה וינצי מגורים (3)	46%	בבניה	99.7%	100%	עד 2023	6,187	-	11,070	21,052
	דה וינצי משרדים (3)	46%	בבניה	100%	100%					
2	עתלית כחול	100%	בתכנון	96%	96%	עד 2023	9,505	-	6,695	16,200
3	רום, תל-אביב	50%	בבניה	100%	100%	עד 2022	-	-	5,500	5,500
4	טורקיז	100%	בתכנון	92%	92%	עד 2025	11,498	10,000	8,320	19,818
							27,190	10,000	31,585	62,570
סה"כ קבוצות רכישה										

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 2)										
באלפי ש"ח										
1	אחד העם 13	95%	בבניה	59%	74%	עד 2025	97,106	35,446	62,900	98,346
2	זכויות מגורים יהודה הלוי, ת"א (7)(4)	81%	בתכנון	0%	0%	-	266,260	43,717	-	43,717
3	זכויות מגורים הרכבת 72, ת"א (7)	95%	בתכנון	0%	0%	-	116,426	30,934	-	30,934
4	זכויות מגורים מידטאון ירושלים (8)(7)	73%	בתכנון	0%	0%	-	245,698	-	-	-
4	מתחם בית הנערה, הוד השרון	100%	בתכנון	0%	0%	-	-	-	-	-
סה"כ הקמה וייזום של פרויקטים בישראל										
							725,490	110,097	62,900	172,997

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 3)									
שם הפרויקט (3)	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (2)	יתרת מלאי בספרים 31.03.2021 (חלק החברה)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 31.03.2021	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) (1)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס (4)
באלפי ש"ח									
1 מתחם לפיד, יפו (6)	50%	בתכנון	0%	0%	-	140,493	41,130	-	41,130
2 רמה"ש החדשה זכויות מגורים רמה"ש החדשה זכויות משרדים (5)	81%	בתכנון	75%	75%	עד 2025	153,143	-	714,047	582,951
	81%	בתכנון	18%	18%	עד 2025				
3 צמרות הוד השרון -שביל התפוזים	80%	בתכנון	88%	88%	עד 2025	12,680	-	33,452	31,569
4 הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	עד 2025	49,743	-	15,700	65,443
5 מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	בתכנון	61%	61%	עד 2025	58,438	8,619	38,346	55,986
6 הוד השרון מערב	100%	בתכנון	77%	77%	עד 2025	3,214	-	1,194	12,435
7 פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	75%	בתכנון	43%	43%	עד 2025	57,239	48,221	26,694	80,485
8 ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	24%	24%	עד 2025	65,655	17,476	114,276	136,776

סה"כ השקעה בקרקעות	540,605	115,446	943,709	1,006,775
--------------------	---------	---------	---------	-----------

דמי ניהול (טבלה 4)									
באלפי ש"ח									
תכלת חוף הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	-	-	-	14,000	14,000
סה"כ הקמה וייזום של פרויקטים בישראל								14,000	14,000

סה"כ (טבלאות 1, 2, 3 ו-4)	1,293,285	235,543	1,052,194	1,256,342
---------------------------	-----------	---------	-----------	-----------

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (הערות שוליים)

1. בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות.
2. המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.
3. דה וינצ'י הינו פרוייקט המוצג בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
4. כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחייבים ובניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט מיוחס לטובתו.
5. במסגרת דיונים שנערכו בין החברה לבין הועדה המחוזית ועיריית רמת השרון ובהתבסס על מידע מיועציה המקצועיים של החברה, תוכן תכנית לשינוי ייעוד שתחולק לשני שלבים. שלב א' של התכנית יכלול זכויות בהיקף צפוי של כ-500 יח"ד וכ-112 אלפי מ"ר משרדים ומסחר ובשלב ב' העצמת זכויות בכפוף לפתרונות תחבורתיים. לכשיוסדרו פתרונות תחבורתיים תוגש תכנית מפורטת לשלב ב' של הפרויקט כך שבסה"כ יכלול היקף סופי צפוי של כ-800 יח"ד וכ-280 אלפי מ"ר משרדים ומסחר.
6. אומדן תזרים לקבל כולל רק החזר הון עצמי שהושקע בפרויקט.
7. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR ראה שקפים 52-56.

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים שמושכרים בפועל ו/או זמינים להשכרה (טבלה 1)													
שם הפרויקט (2)	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים 31.03.2021	אומדן עלות הקמה (6)	יתרת תקופת השכירות בשנים ליום 31.03.2021	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק (8)(4)	יתרת הלוואה בפועל	F.F.O מייצג שנת 2026					
באלפי ש"ח				באלפי ש"ח									
					אפריל עד דצמבר 2021	2022	2023	2024	2025				
1	מידטאון מסחר(7)	16,300 מ"ר	81%	403,375	21,468	3-12 כולל אופציות	10,545	22,607	22,939	23,313	22,978	228,015	13,504
2	בית מיקרוספט הרצליה	50,000 מ"ר	18%	190,989	-	6 + 14.5 אופציה	7,726	10,302	10,302	10,302	10,302	144,676	7,312
3	מידטאון משרדים	3,458 מ"ר	100%	72,200	-	1.5-3 (קיימות תקופות אופציה נוספות)	3,252	4,336	4,336	4,336	4,336	43,833	2,572
4	בית אמריקה	11,153 מ"ר	36%	59,400	-	0.5-4.5	2,585	3,446	3,446	3,446	3,446	36,682	1,939
5	אליפלט משרדים	1,675 מ"ר	100%	21,560	-	5 + 1 אופציה	1,088	1,451	1,451	1,451	1,451	13,016	732
6	Sea View 2 (החושלים, הרצליה)	1,500 מ"ר	65%	19,600	-	4.5	972	1,296	1,296	1,296	1,296	11,081	729
7	לייב TLV שטחי מסחר	250 מ"ר	50%	3,189	-	0.25-1	119	211	211	211	211	-	176
8	Sea View 1 (1)	954 מ"ר	100%	6,252	-	5 + 1 אופציה	117	156	156	156	156	4,048	21
סה"כ נכסים שמושכרים בפועל ו/או זמינים להשכרה													
776,565				21,468		26,404		43,805	44,137	44,511	44,176	481,351	26,984

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים בהקמה (טבלה 2)													
שם הפרויקט ⁽²⁾	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים 31.03.2021	אומדן עלות הקמה ⁽⁶⁾ השכירות בשנים ליום 31.03.2021	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק ⁽⁴⁾⁽⁸⁾				יתרת הלוואה צפויה	F.F.O מייצג שנת 2026			
באלפי ש"ח				באלפי ש"ח									
				אפריל עד דצמבר 2021	2022	2023	2024	2025-2026					
1	דה וינצ'י משרדים ומסחר ⁽³⁾	10,249 מ"ר	46%	119,857	19,088	בהקמה	-	-	-	7,673	7,673	97,205	3,795
סה"כ נכסים בהקמה				119,857	19,088		-	-	7,673	7,673	97,205	3,795	
נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)													
1	בית ישראל קנדה, רמת גן	63,000 מ"ר	100%	232,000	671,920	בתכנון	-	-	-	92,316	677,940	56,658	
2	מידטאון, ירושלים ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	74,830 מ"ר	73%	165,663	438,803	בתכנון	-	-	-	52,656	423,127	31,770	
3	הרכבת 72, תל אביב ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	27,750 מ"ר	95%	122,089	200,336	בתכנון	-	-	-	25,543	225,698	15,535	
4	הרצל - יהודה הלוי, ת"א בנין בנק לאומי ⁽⁵⁾	28,733 מ"ר	81%	91,207	196,961	בתכנון	-	-	-	27,458	201,718	16,416	
5	פרויקט למד, שטחי משרדים מסחר	10,100 מ"ר	57%	18,441	46,320	בתכנון	-	-	-	6,434	45,333	3,741	
6	עתלית שטחי מסחר	500 מ"ר	100%	336	25,000	בתכנון	-	-	-	540	15,000	-	
סה"כ נכסים בשלבי תכנון				629,737	1,579,340		-	-	-	169,480	1,438,459	101,155	
סה"כ (טבלאות 2,1 ו-3)													
1,526,1581,619,81526,40443,80544,13752,184256,7962,167,370154,899													

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל - חלק החברה (הערת שוליים)

1. לא כולל עלות בסך כ-14,600 אלפי ש"ח בגין השטחים המשמשים כמשרדי החברה.
2. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בסך של כ-17,700 אלפי ש"ח וקרקעות בהרצליה בסך של 28,349 אלפי ש"ח, המופיעים בסעיף נדל"ן להשקעה.
3. הפרויקט בדה וינצי כלול בסעיף השקעה בחברות כלולות.
4. בשטחים המושכרים - לפי הסכמי שכירות, בשטחים שטרם שווקו ובשלבי תכנון על בסיס שכ"ד מקובל בשוק (במרכז תל אביב כ-120-110 ש"ח למ"ר משרדים, כ-200 ש"ח למ"ר מסחר וכ-800 ש"ח לחניה לחודש, ברמת גן כ-120 ש"ח למ"ר במשרדים, בדרום ת"א 85 ש"ח למ"ר במשרדים ובירושלים 80 ש"ח למ"ר משרדים).
5. השטח בטבלה אינו כולל את הזכויות למגורים.
6. אומדן עלות הקמה של משרדים הינה כ-8,000-10,000 ש"ח למ"ר. במידטאון מסחר עלות ההקמה הינה תקציב התאמות למושכר שיחולו על הבעלים, בנכס בדה וינצי האומדנים מבוססים על דוח ליווי לפרויקט.
7. היתרה מייצגת 81% מההחזקות בפרויקט מידטאון.
8. מועד התחלת השכירות בנכסים בשלבי תכנון אינו סופי ויכול להשתנות בהתאם למועד קבלת היתר הבניה בנכסים.

ICR - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה (טבלה 1)									
שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת הבניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 31.03.2021 (חלק ICR)	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) ⁽¹⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (חלק ICR) ⁽²⁾
באלפי ש"ח									
1 ירושלים Tower J	50%	2013	2019	125	98%	98%	4,100	3,200	17,600
סה"כ פרויקטים שהקמתם הסתיימה									
							4,100	3,200	17,600

פרויקטים בהקמה (טבלה 2) (2) (3)									
באלפי ש"ח									
1 מנרב ים, בת ים	100%	לא רלוונטי	2024	165	75%	85%	149,139	114,815	137,500
2 הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב א	100%	לא רלוונטי	2024	180	76%	86%	20,565	139,855	138,700
3 שדרות ירושלים, יפו	100%	2018	2024	117	100%	100%	103,600	47,560	76,500
4 נתניה 1013	100%	2019	2024	63	2%	24%	23,970	35,637	52,270
סה"כ פרויקטים בהקמה									
							293,274	337,867	404,970

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

ICR - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים

פרויקטים בתכנון (טבלה 3)											
שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד השלמה משוער	יחידות לשיווק בפרויקט	שטחי מסחר במ"ר	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2021	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	עלות בספרים ליום 31.03.2021 (חלק ICR)	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) ⁽¹⁾	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (חלק ICR) ⁽²⁾
באלפי ש"ח											
1 הגפן, בר כוכבא, הרצליה - שלב ב	100%	פינוי בינוי	2021	2025	96	-	0%	0%	2,400	94,878	85,580
2 נווה גן, רמת השרון	50%	2021	2022	2026	378	-	0%	0%	14,798	109,234	99,549
3 המסילה, הרצליה	100%	2018	2021	2024	26	-	0%	0%	4,300	24,600	24,255
4 נתניה 1009	100%	2020	2021	2024	60	-	0%	0%	1,800	31,264	26,856
סה"כ פרויקטים בתכנון											
									23,298	259,976	236,240

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

ICR - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים

עתודות קרקע (טבלה 4)							
שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים 31.03.2021 (חלק ICR)	רווח גולמי צפוי (חלק ICR)	הון עצמי שהושקע בפרויקט (חלק ICR)	
			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש	באלפי ש"ח		
1 הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ- 3,600 מ"ר	כ- 12,000 מ"ר למגורים מסחר ומלונאות	60,771	-	20,771
2 תל השומר, רמת גן ⁽³⁾	100%	2017	58 יח"ד	-	900	15,500	900
3 ריביירה, אשדוד	100%	1998	21,200 מ"ר לתיירות ונופש	300 יח"ד למגורים וכ- 350 חדרי מלון	24,869	-	24,869
4 הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יח"ד	400 יח"ד	135,672	238,380	40,811
5 הירקון, תל אביב ⁽⁵⁾	50%	2019	78 יח"ד, 276 חדרי מלון ו- 460 מ"ר מסחר	-	70,400	-	25,184
6 סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	טרם נקבע	24,432	טרם נקבע	טרם נקבע
7 קריית שחקים, הרצליה ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	25% אם תמומש האופציה	טרם מומשה האופציה	-	-	-	-	-
סה"כ עתודות קרקע				317,044	254,880	112,535	

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

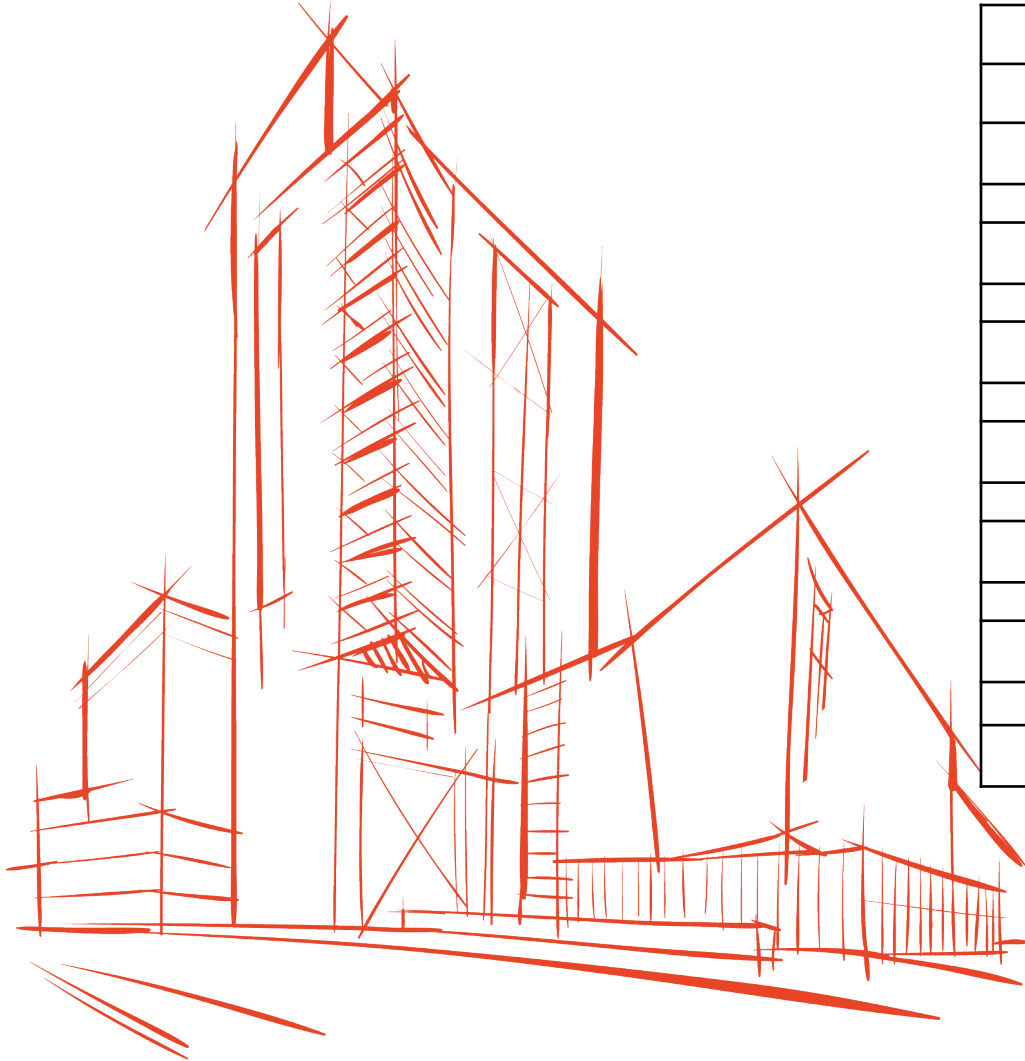
ICR - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים

התחדשות עירונית (טבלה 5)								
שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בניה	הכנסות צפויות (חלק ICR)	רווח גולמי צפוי (חלק ICR) ⁽¹⁾	
		יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר	באלפי ש"ח				
1 הרב קוקיס, בת ים	149	92	200	94%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית	-	טרם נקבע	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה
2 אידמית, גבעתיים	118	76	-	93%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המקומית	-	45,404	
3 מתחם גאפנוב, אשדוד	825	657	2,000	82%	בשלבי תכנון תב"ע חדשה	-	טרם נקבע	
4 הנטקה, קריית יובל, ירושלים	480	342	1,000	86%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית, טרם אושר בועדה המקומית	-	247,883	
5 ההסתדרות, גבעתיים	333	216	1,000	91%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית, טרם אושר בועדה המקומית	-	130,000	
סה"כ התחדשות עירונית								
1,686,343423,287								

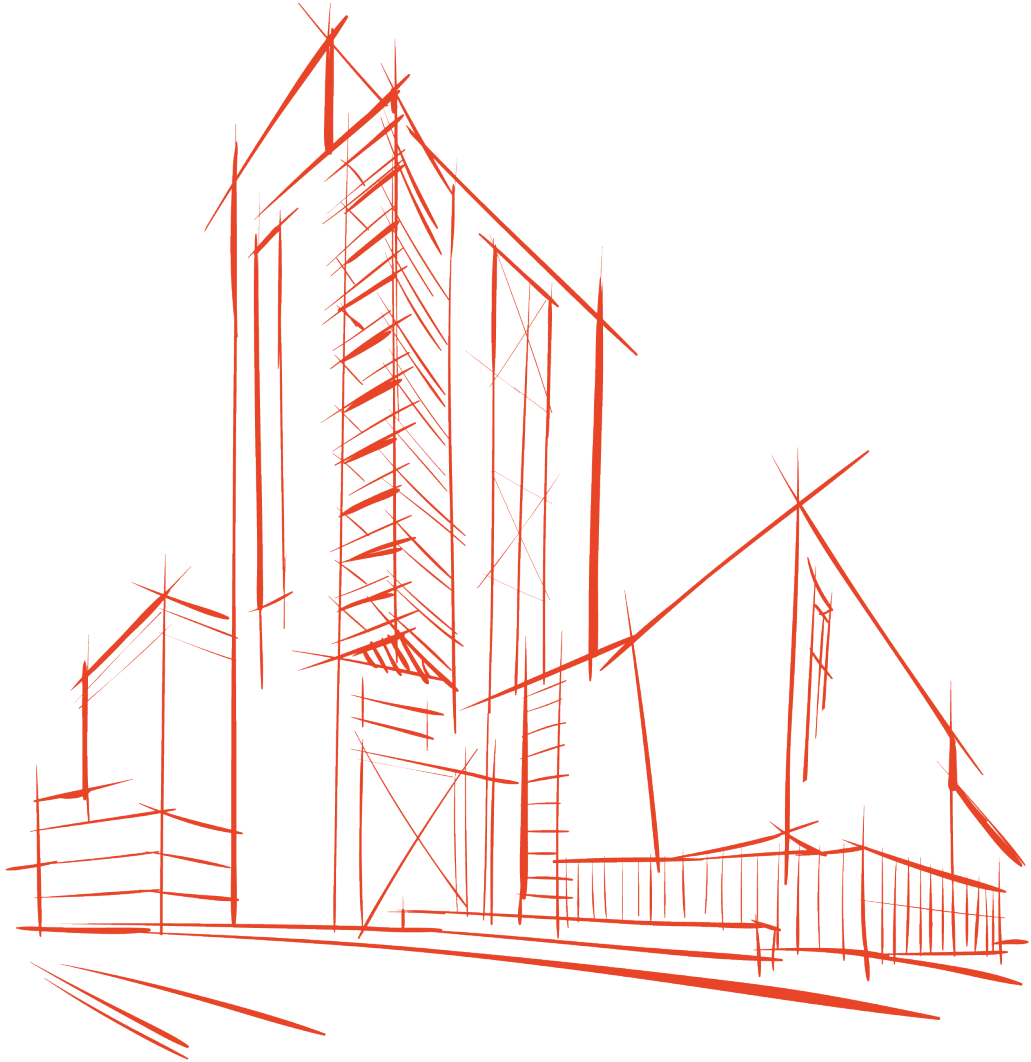
*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

1. הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
2. יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
3. עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%.
4. ל- ICR ושותפיה קיימת אופציה לרכישת הקרקע בתמורה ל-91% משווייה. האופציה טרם מומשה.
5. הירקון 33-37 בת"א וקריית שחקים בהרצליה הינם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של ICR תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
6. לאחר רכישת ICR יוחסו הקצאת עלות רכישה בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%).

התחייבויות והון			נכסים		
ליום			ליום		
31.12.20	31.3.21	התחייבות שוטפות	31.12.20	31.3.21	נכסים שוטפים
490,919	522,033	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	160,862	313,778	מזומנים ושווי מזומנים
86,960	87,015	חליות שוטפות של אגרות חוב	973,140	969,123	מלאי מקרקעין
56,284	55,687	הלוואות מאחרים	321,994	347,254	נכסים שוטפים אחרים
347,596	354,384	מקדמות מלקוחות			
111,586	98,344	התחייבויות שוטפות אחרות			
1,093,345	1,117,463		1,455,996	1,630,155	
התחייבויות לזמן ארוך			נכסים לא שוטפים		
100,921	57,577	הלוואות מאחרים	429,243	448,008	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
1,276,741	1,412,720	הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,525,558	1,587,103	נדל"ן להשקעה
297,362	421,961	אגרות חוב	612,828	617,557	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
168,543	250,989	התחייבויות לזמן ארוך אחרות	273,794	543,852	נכסים לא שוטפים אחרים
1,843,567	2,143,247		2,841,423	3,196,520	
961,286	1,003,941	הון עצמי			
399,221	562,024	זכויות המיעוט			
1,360,507	1,565,965	סה"כ הון			
4,297,419	4,826,675	סך התחייבויות והון	4,297,419	4,826,675	סך נכסים



רווח והפסד		לתקופה שהסתיימה ביום
		31.12.2020
		31.3.2021
סה"כ הכנסות	269,555	117,285
רווח תפעולי	95,141	71,125
הוצאות מימון, נטו	(21,346)	(9,044)
רווח לאחר מימון	73,795	62,081
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	43,240	(7,335)
רווח לפני מסים על ההכנסה	117,035	54,746
רווח נקי	95,473	45,585



- יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP: 52%
- יחס חוב פיננסי ברוטו ל-CAP: 61%
- יחס הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן מאוחד: 32.4%
- יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן מאוחד: 20.8%
- יחס הון עצמי למאזן סולו: 62.1%



- מרבית קרקעות ונכסי החברה נמצאות במיקומים אסטרטגיים באזור ת"א רבתי
- פיזור סיכון על ידי גיוון תחומי הפעילות (ייזום, התחדשות עירונית, מניב, קבוצות רכישה, מלונאות)
- מודל עסקי המאפשר השקעת הון עצמי נמוכה, וחילוץ בשלבים מוקדמים עם ריווחיות גבוהה
- יכולות שיווק והשבחה גבוהות, בעלות ערך מוסף משמעותי
- מאגר לקוחות גדול ושותפים עסקיים חזקים
- גידול בהיקף ההון העצמי בשנים האחרונות
- היקף גבוה של תזרים לקבל בשנים הקרובות
- נכון למועד המצגת החברה מעורבת בביצוע ותכנון פעיל של מעל מ- 12,400 דירות (כולל יח"ד מותלות בשינוי תב"ע וחתימות של בעלי הדירות בפרויקטים של פינוי ובינוי)*
- לחברה הכנסות תפעוליות מדמי ניהול ועמלות שיווק בנוסף לרווח היזמי ולהכנסות מנכסים מניבים

*מתוכנן כ- 5,700 דירות בפרויקטים בהם יש מתחת ל- 80% חתימות ואשר בהם החברה נערכת להתחלת חתימות במתחם