

ISRAELCANADA

שוק ההון

דצמבר 2020

מידע צופה פני עתיד

ביניית 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 הקבועות 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 לנבוע מהתייקרות 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, 8-10, 12, 13-15, 18, 25-27, 29-31, 37, 39, 47-51, 54-55 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 (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 2019 (פורסם ביום 19 במרץ 2020) 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.

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 6, 12-15, 17-18, 20-21, 23, 25-27, 29-31, 33-37, 39, 41-51, 55) 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 הון 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 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 קבוצת 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 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;

תוכן עניינים

כללי

5	כרטיס ביקור
7	שיעור אחזקה בחברה
8	תחומי פעילות
10	התקדמות פרויקטים

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

12	Midtown, ירושלים
13	ICR פרוייקטי ייזום עיקריים
16	פרויקט "אחד", ת"א
17	Midtown, ת"א
19	הרכבת 72-74, ת"א

ניהול וייזום קבוצות רכישה

21	דה וינצ'י, ת"א
22	רום, פארק צמרת, ת"א

נכסים מניבים

24	קמפוס מיקרוסופט
25	קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח
26	בית ישראל קנדה, ר"ג
27	בניין בנק לאומי, ת"א
28	בית ישראל קנדה, ת"א

מלונאות

30	ICH מלונאות
31	רכישת Tamares

מקרקעין בישראל

34	מתחם לפיד ת"א
35	ישראל קנדה ביזנס וילאג', נתניה
36	רמת השרון החדשה
37	מתחם פי גלילות Uptown
38	ICR קרקעות עיקריות

חו"ל

40	Planetogard, סנט פטרסבורג, רוסיה
----	----------------------------------

תוכן עניינים (המשך...)

ריכוז נתונים

42	ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל
45	ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל
48	ICR - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל
53	מאזן מאוחד ליום 30.09.2020
54	רווח והפסד מאוחד לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2020
55	יחסים פיננסיים עיקריים ליום 30.9.2020
56	סיכום



ישראל קנדה

כרטיס ביקור

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

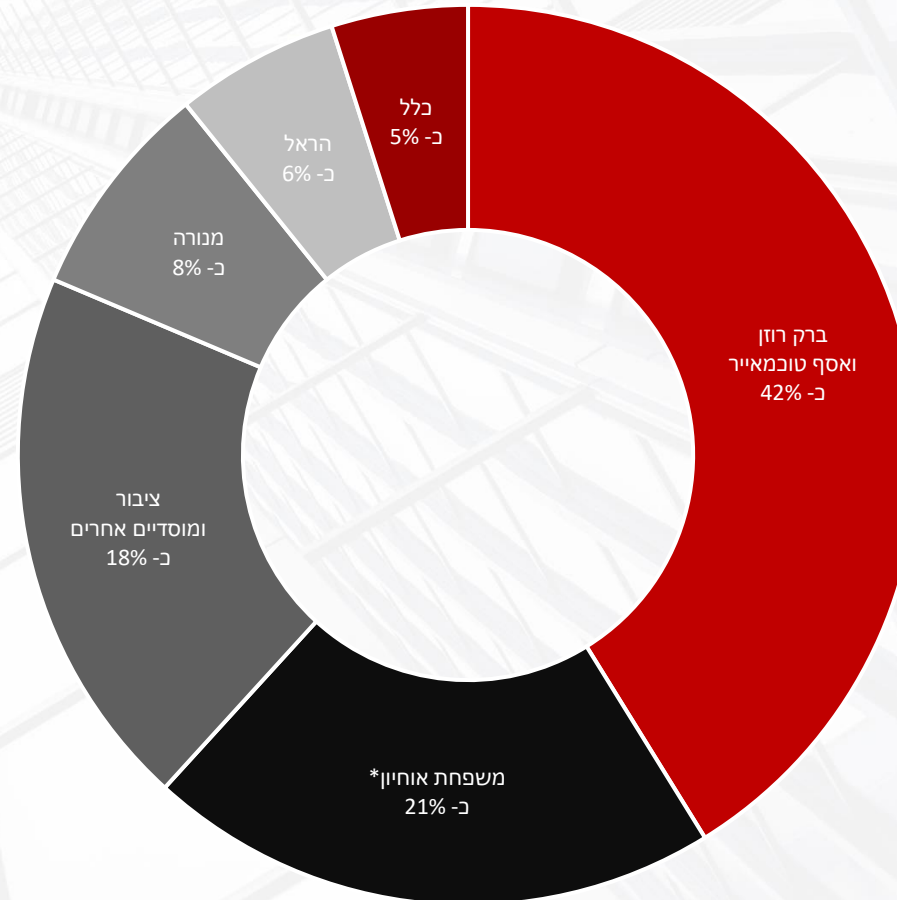
מגזרי פעילות בישראל

- 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- 1.6 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 41-42 ו-47-50)
- אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מוערך בכ- 1.4 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 41-42 ו-47-50)
- מניית החברה נכללת במדד ת"א 90 והיא נסחרת בשווי של כ- 2 מיליארד ש"ח
- ההון העצמי לא כולל זכויות מיעוט נכון ל-30.09.2020 עומד על כ- 854 מיליון ש"ח, וכ- 1.2 מיליארד ש"ח כולל זכויות מיעוט
- FFO חזוי לאחר השלמת הקמת הנכסים המניבים צפוי להגיע לכ- 100 מיליון ש"ח בשנה (ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 44-45)

שיעורי אחזקה בחברה

נכון לדצמבר 2020



משפחת אוחיון*
כ- 21%

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

תחומי פעילות

הקמה וייזום פרויקטים בישראל**

ביצוע ותכנון

- אחד העם, ת"א
- הרכבת 72-74 (מגורים), ת"א
- בנק לאומי, יהודה הלוי-הרצל (מגורים), ת"א
- מידטאון ירושלים (מגורים)

ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*

- 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

קבוצות רכישה

בביצוע

- דה וינצ'י, ת"א
- רום, פארק צמרת, ת"א

פרוייקטים שהסתיימו

- מגדל הגימנסיה, ת"א
- פריים, ת"א
- בוטיק, ת"א
- רוטשילד 17, ת"א

פרוייקטים שהסתיימו

- מידטאון (מגורים ומשרדים), ת"א
- לייב, ת"א
- אליפלט, ת"א

ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)

- Tower - J, ירושלים
- מנרב בשמורה, חיפה
- מנרב בגבעה, בית"ר עילית
- מנרב על הים, עכו

התחדשות עירונית**

ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*

- שכונת ההסתדרות, גבעתיים
- אידמית, גבעתיים
- הנטקה, קריית יובל, ירושלים
- הרב קוקיס, בת ים
- מתחם גאפונוב, אשדוד

תחומי פעילות

מלונאות**	נכסים מניבים	מקרקעין בישראל**
<ul style="list-style-type: none"> לייק האוס, טבריה גלי כנרת, טבריה כפר הנופש נופי גולן הרלינגטון, אשקלון סוליי, אילת Play Hotel, מידטאון ירושלים Play Hotel, הרצל-יהודה הלוי Play Hotel, מידטאון ת"א WEST ת"א WEST אשדוד דניאל, ים המלח 	<ul style="list-style-type: none"> בית מיקרוסופט, הרצליה פיתוח קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח Sea View (קומת משרדים), הרצליה Sea View 2 (2 קומות משרדים), הרצליה בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), ר"ג בנק לאומי, יהודה הלוי-הרצל (משרדים, מסחר ומלונאות), ת"א מידטאון (מסחר), ת"א מידטאון (2.5 קומות משרדים), ת"א דה-וינצ'י (משרדים ומסחר), ת"א לייב (שטחי מסחר), ת"א אליפלט (קומת משרדים), ת"א פרויקט למד (משרדים ושטחי מסחר), ת"א בית ישראל קנדה (לשעבר בית אמריקה), ת"א הרכבת 72-74 (משרדים ומסחר), ת"א מידטאון ירושלים (משרדים ומסחר) 	<ul style="list-style-type: none"> מתחם לפיד, ת"א סאנסט, צפי-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 <p>ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*</p> <ul style="list-style-type: none"> הגבעה הצרפתית, ירושלים ריבירה, אשדוד הרברט סמואל, ת"א הירקון 33-37, ת"א תל השומר, ר"ג קריית שחקים, הרצליה הרב קוק, הרצליה

התקדמות פרויקטים



רום, ת"א

הפרויקט בהקמה-
הושלם השלד של 50 קומות, גמרים עד קומה 35



דה וינצ'י, ת"א

הפרויקט בהקמה- שלב שלד-
גמרים עד קומה 42 ומשרדים עד קומה 9



קמפוס מיקרוסופט, הרצליה פיתוח

הפרויקט נמסר- אוכלס ביולי 2020
שכירות מלאה החל מאוקטובר 2020



ICR – מנרב על הים, בת ים

הפרויקט בהקמה- היתר מלא
הסתיימו עבודות חפירה ודיפון



נט פטרסבורג, רוסייה

התקבל היתר אכלוס ל-1500 דירות, 900 מתוכן
בתהליך אכלוס בימים אלה.
מגרשים נוספים נמצאים בהקמה ופיתוח



אחד העם, ת"א

הפרויקט בהקמה- היתר מלא
החלו עבודות חפירה ודיפון

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

Midtown ירושלים



*ההדמיות להמחשה בלבד



מחנה החדה

נתוני העסקה

- בחדש 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*

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

*הקצאת 27% מהמניות לשותפים מותנית באישור רמ"י לשינוי בהחזקות החברה

נווה גן, רמת השרון**

נתוני העסקה

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

מחיר העסקה

- 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 -2021
- צפי לסיום בנייה -2025

ICR פרויקטי ייזום עיקריים



שדרות ירושלים, יפו



מנרב על הים, עכו

*ההדמיות להמחשה בלבד



סלמה, ת"א

שדרות ירושלים ביפו -

- פרויקט לבניית מתחם מגורים שיכלול 99 דירות וכ- 800 מ"ר מסחר
- מלאי הפרויקט שווק במלואו לחברת מגוריט.
- רווח גולמי צפוי בסך של כ- 27 מיליון ש"ח
- עודפים צפויים בסך של כ- 56 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
- הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 30.09.2020 עומד על כ- 49 מיליון ש"ח
- רווח גולמי צפוי בסך של כ- 15 מיליון ש"ח
- עודפים צפויים בסך של כ- 42 מיליון ש"ח

סלמה, דרך שלמה, ת"א -

- פרויקט להקמת כ- 35 דירות מגורים וכ- 500 מ"ר מסחר
- רווח גולמי צפוי בסך של כ- 10 מיליון ש"ח
- עודפים צפויים בסך של כ- 17 מיליון ש"ח

ICR פרויקטי ייזום עיקריים

ICR

ישראל קנדה | ראם מגורים



פרויקט הגפן, הרצליה



מנרב ים, בת ים



שכונת ההסתדרות, גבעתיים



הנטקה, ירושלים

*ההדמיות להמחשה בלבד

- **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 הפרויקט באוקטובר 2020, ונכון ליום 10.12.2020 נמכרו כ-70 דירות בפרויקט (לא כולל כ-50 כתבי הצטרפות). רוח גולמי צפוי מהפרויקט כ-138 מיליון ש"ח

- **מנרב ים ברחוב סוקולוב בת ים** - פרויקט לבניית שני מגדלי מגורים שיכללו 220 דירות (165 לשיווק) וכ-300 מ"ר מסחר. לפרויקט תב"ע מאושרת, התקבל היתר בניה לחפירה ודיפון ונמצא בביצוע. החל שיווק הפרויקט, ונכון ליום 10.12.2020 נמכרו 100 דירות בפרויקט. רוח גולמי צפוי מהפרויקט כ-90 מיליון ש"ח

ICR התחדשות עירונית

- **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 "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

חלק החברה

- 95%

רווח גולמי שטרם הוכר נכון ליום 23.11.2020 (חלק החברה)

- כ- 57 מיליון ש"ח בהתבסס על דוח ליווי
- נכון ליום 23.11.2020 נמכרו 39 דירות, בתמורה כוללת של כ- 140 מיליון ש"ח
- באוגוסט 2020 התקבל היתר בנייה מלא עבודות ההריסה הסתיימו והחלו עבודות חפירה ודיפון
- צפי לסיום בנייה ברבעון שלישי 2023 *

אחד



*הדמיה להמחשה בלבד



Midtown ת"א

נתוני הפרויקט

- מגדל מגורים בן 50 קומות הכולל 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
- גלית גולדה
- Maison Kayser בולונז'רי ופטיסרי
- מסעדת שף יוסי שטרית
- החניון הושכר במלואו לחברת ניהול חניונים

תפוסת מסחר

- 76%, שטח של כ- 13.5 אלף מ"ר
- צפי הכנסות משכירות על בסיס חוזים חתומים כ- 26 מיליון ש"ח לשנה



ניהול וייזום
קבוצות רכישה

דה וינצ'י, ת"א

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 נשאר בבעלות השותפים ומיועדים לשמש כנכס מניב
- **צפי לסייום בנייה** ברבעון שני 2023

- **עלות הרכישה** כ- 821 מיליון ש"ח
- **חלק החברה בפרויקט** 46%

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל- 30.09.2020 (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 23.11.2020 נמכרו** 371 דירות (כ- 99%)
ו- 100% מסך שטחי המשרדים שיועדו לשיווק

DA
VINCI
TEL AVIV



*הדמיות להמחשה בלבד



ROM
Tel-Aviv



*ההדמיות להמחשה בלבד

רום, פארק צמרת, ת"א

נתוני הפרויקט

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

סטטוס

- הפרויקט בהקמה- הסתיימה בניית השלד עד קומה 50, גמרים עד קומה 35
- צפי לסייום בנייה במאי 2022

חלק החברה

- 50%
- שותף בסר ישראל נדל"ן

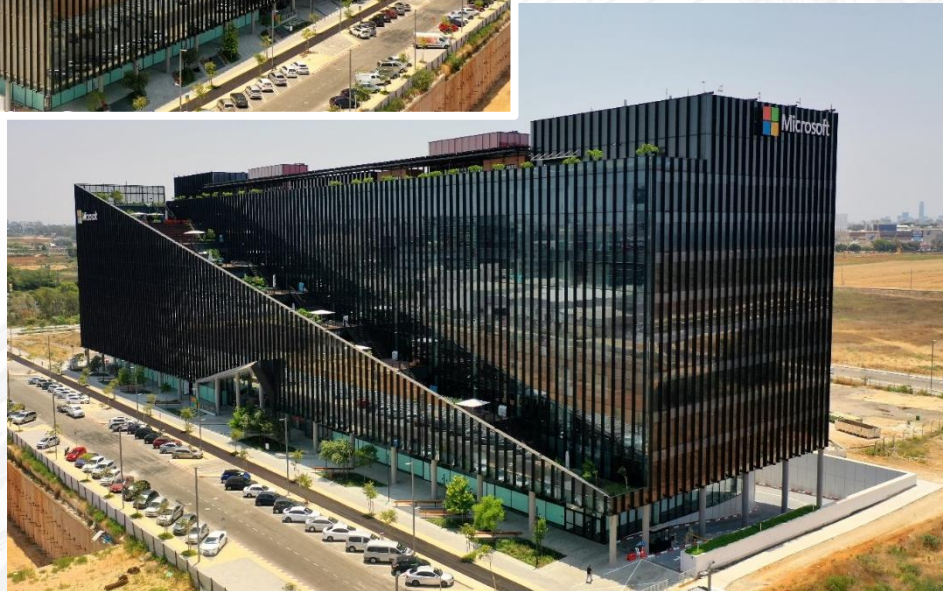
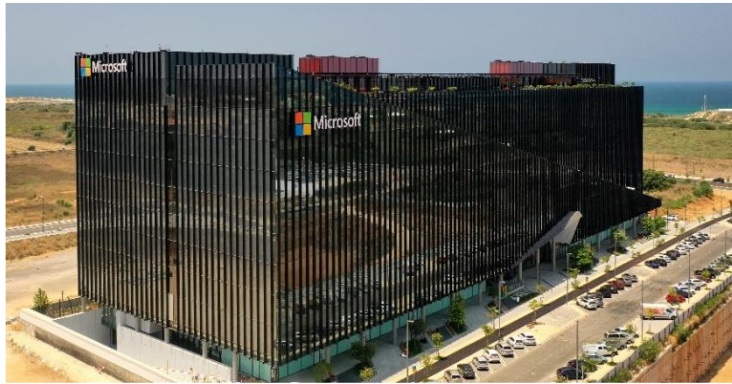
רווח גולמי חלק החברה (ליום 30.09.2020)

- הוכר כ- 44 מיליון ש"ח
 - טרם הוכר כ- 6 מיליון ש"ח
- 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.

- נכון ליום 23.11.2020 נמכרו 227 דירות, 100% מדירות הפרויקט

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

עלות הקמה

- כ- 700 מיליון ש"ח, כולל עלות הקרקע
- באוקטובר 2020 נחתם הסכם מימון מחדש לנכס בהיקף של 830 מיליון ש"ח עם חברת הביטוח הראל וקרנות הפנסיה של עמיתים

שותפים בעסקה

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

שכירות שנתית צפויה

- כ- 58 מיליון ש"ח

קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

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- 14.5 אלף מ"ר מבונה, תמורת כ- 73 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



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

נתוני העסקה

- רכישת בית ירוקום 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

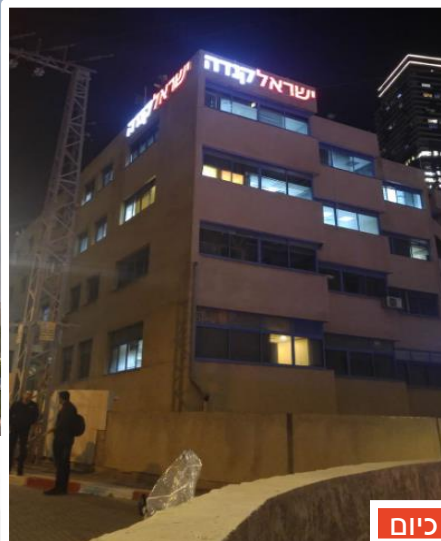
- 100%

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.

- **צפי התחלת ביצוע** רבעון שלישי 2021
- **שכירות שנתית צפויה** של כ- 60 מיליון ש"ח
- **FFO חזוי** של כ- 38 מיליון ש"ח*



*הדמיה להמחשה בלבד



כיום

HERZL YEHUDA HALEVY



*הדמיה להמחשה בלבד

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

- 277 מיליון ש"ח

חלק החברה

- 50%

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

- **צפי התחלת ביצוע** רבעון ראשון 2021
- **שכירות שנתית צפויה** (חלק החברה) של כ- 16 מיליון ש"ח
- **FFO חזוי** (חלק החברה) של כ- 10 מיליון ש"ח*

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



נתוני העסקה

- זכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת 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 רכישה

- 140 מיליון ש"ח

חלק החברה

- 36%, חלק החברה בקבלת החלטות 50%

שכירות שנתית צפויה

- כ- 8 מיליון ש"ח

- נכון ליום 23.11.2020 שיעור התפוסה עומד על כ- 90% *

- בכוונת החברה לקדם תב"ע להגדלת זכויות הבניה במגדל

מלונאות



ICH 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 (בכפוף להשלמת עסקת טמרים)
- ידע רב בניהול, השבחה ושיפוץ של נכסים ובתי מלון קיימים
- ניצול יכולות הפיתוח והצמיחה המהירים האופייניים לחברה





LAKE HOUSE
Kinneret

לייק האוס, טבריה (ניהול)
המלון פעיל



נופי גונן
Nofit Gonen

נופי גונן, הגליל העליון (שכירות)
כפר הנופש פעיל *



play

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



SOLEIL
BOUTIQUE HOTEL EILAT

סוליי, אילת (שכירות)
המלון פעיל



HARLINGTON
HOTEL

הרלינגטון, אשקלון (ניהול)
המלון פעיל



גלי כנרת
GALEI KINNERET

גלי כנרת (שכירות)
צפי פתיחה – אפריל 2021



רכישת Tamares

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

חלק החברה בחברת המלונאות

- 75%



מקרקעין בישראל

מתחם לפיד, רחוב אילת, ת"א



*הדמיה להמחשה בלבד

נתוני העסקה

- רכישת קרקע של כ- 7,557 מ"ר

חלק חברת הפרויקט

- היקף הזכויות הצפוי כ- 33,000 מ"ר

עלות רכישה

- כ- 212 מיליון ש"ח

חלק החברה

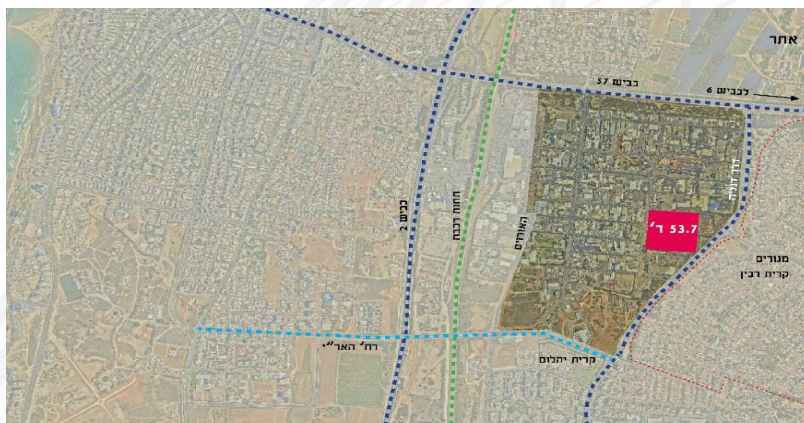
- 50%
- חלק השותפים 50% (הון עצמי שהשקיעו כ- 80%)

החברה מקדמת תכנית אשר עם אישורה תתאפשר הקמת פרויקט מעורב למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף כולל של כ- 120 אלף מ"ר (כולל המגש הסמוך). חלק החברה כ- 33 אלף מ"ר.

ישראל קנדה ביזנס וילאג', נתניה



*הדמיה להמחשה בלבד



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

חלק החברה

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

עלות רכישה

- כ- 134 מיליון ש"ח

נכון ליום **23.11.20** נמכרו כ- 12 דונם (כ- 22%) בתמורה לכ- 84 מיליון ש"ח

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-30.9.2020

- רווח שהוכר עד כה כ- 30 מיליון ש"ח
- רווח שטרם הוכר כ- 113 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 לוועדה המחוזית על הגדלת זכויות הבניה לכ- 280 אלף מ"ר בשימושים שעיקרם תעסוקה, מגורים מיוחדים ושימוש מלונאי.



רמת השרון החדשה

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%)
- נכון ליום **23.11.20** נמכרו 598 יחידות מגורים ו- 198 יחידות משרדים

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-30.9.2020

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

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



*הדמיה להמחשה בלבד

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

שותפים בעסקה

- חלק החברה בשותפות 64%
- חלק השותפים 36% (הון עצמי שהשקיעו כ- 55%)
- נכון ליום **23.11.20 נמכרו** 235 יחידות קרקע (58%) תמורת כ- 217 מיליון ש"ח

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-30.9.2020

- הוכר כ- 73 מיליון ש"ח
 - טרם הוכר כ- 38 מיליון ש"ח
- הרווח שטרם הוכר 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.



הרברט סמואל, ת"א



הירקון, ת"א



הגבעה הצרפתית, ירושלים



קרית שחקים, הרצליה



רביירה, אשדוד

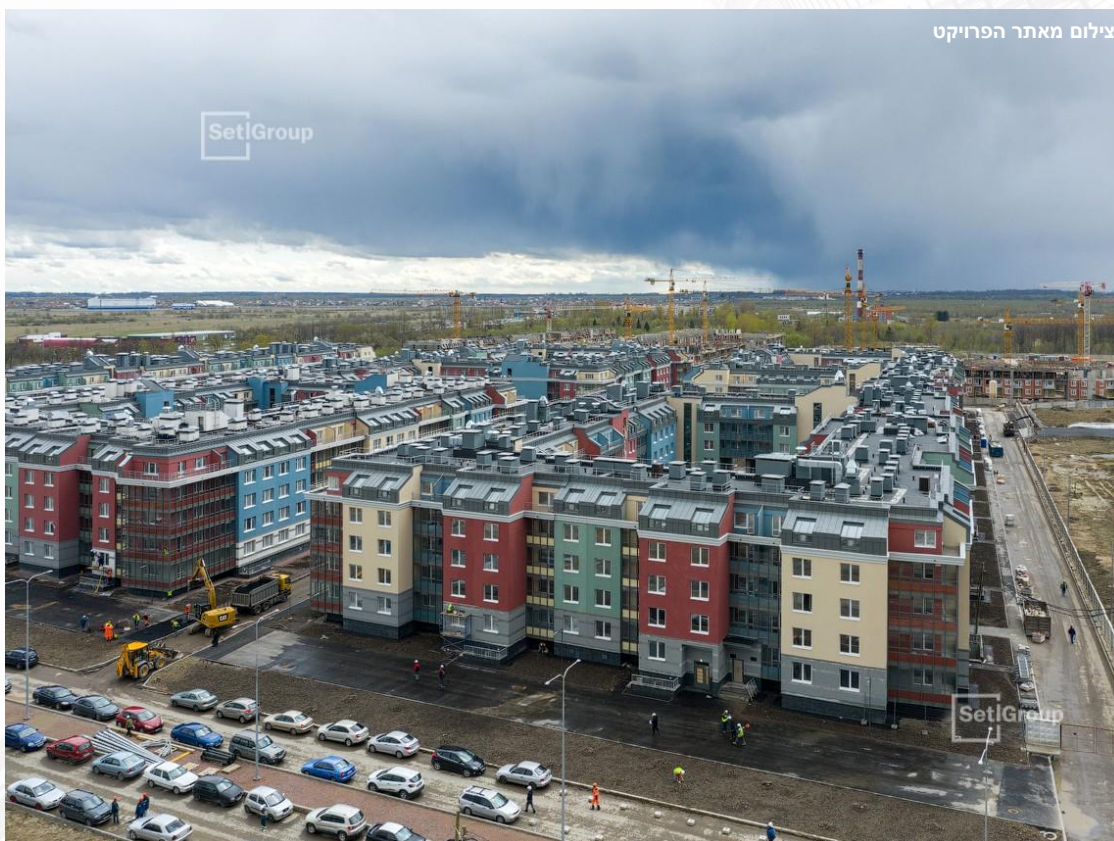
*ההדמיות להמחשה בלבד

ICR קרקעות עיקריות

- קרקע ברחוב **הרברט סמואל 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 **בגבעה הצרפתית בירושלים**- פרויקט להקמת מגדלי מגורים עם תב"ע קיימת להקמת כ- 170 דירות למגורים. ICR פועלת להגדלה זכויות הבניה בנכס. עלות רכישת הקרקע הינה כ- 120.5 מיליון ש"ח
- קרקע **בקרית שחקים הרצליה**- פרויקט להקמת 200 אלף מ"ר משרדים ומסחר. לחברה אופציה לרכישת הקרקע ללא מכרז תמורת 91% משווי הקרקע. חלקה הצפוי של חברת ICR בקרקע הינו 25%. התוכנית אושרה להפקדה בותמ"ל במסלול אישור תב"ע מהיר
- קרקע **הרביירה באשדוד**- חטיבת קרקע בשטח של 53 דונם המיועדת ע"פ תב"ע למלונאות ונופש בסה"כ שטח בנייה של 21,200 מ"ר. ICR פועלת לשינוי ייעוד הקרקע לפרויקט המשלב מגורים ומלונאות וכולל כ-300 יח"ד למגורים ו- 350 חדרי מלון

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 (30.09.2020)

- כ- 116 מיליון ש"ח

- נכון ליום 23.11.2020 נמכרו כ- 3,200 דירות

- מתחילת שנת 2020, במהלך משבר הקורונה ולאחריו, ועד סוף נובמבר, נמכרו כ- 2,150 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.

ריכוז נתונים

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

קבוצות רכישה (טבלה 1)

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2020	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽³⁾	יתרת מלאי בספרים השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 30.09.2020 (חלק החברה) ⁽¹⁾	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) לפני מס ⁽⁵⁾	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה)	
באלפי ש"ח									
דה וינצי מגורים ⁽⁴⁾	46%	בבניה	99.7%	99.7%	עד 2023	4,736	10,803	21,067	1
דה וינצי משרדים ⁽⁴⁾	46%	בבניה	100%	100%	עד 2023	9,469	6,731	16,200	2
עתלית כחול	100%	בפיתוח	94%	94%	עד 2022	-	5,500	5,500	3
רום, תל-אביב	50%	בבניה	100%	100%	עד 2024	11,498	8,320	18,318	4
טורקיז	100%	בתכנון	92%	92%		8,500	8,500	18,318	4
סה"כ קבוצות רכישה									
						25,703	31,354	61,085	

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 2)

שם הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2020	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽³⁾	יתרת מלאי בספרים השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 30.09.2020 (חלק החברה) ⁽¹⁾	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) לפני מס ⁽⁵⁾	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה)	
באלפי ש"ח									
אחד העם 13	95%	בבניה	55%	57%	עד 2023	100,603	56,525	86,026	1
זכויות מגורים יהודה הלוי, ת"א ⁽⁷⁾⁽⁴⁾	50%	בתכנון	0%	0%	-	114,099	-	37,934	2
זכויות מגורים הרכבת 72, ת"א ⁽⁷⁾	95%	בתכנון	0%	0%	-	114,197	-	30,469	3
זכויות מגורים מידטאון ירושלים ⁽⁸⁾⁽⁷⁾	73%	בתכנון	0%	0%	-	27,049	-	27,049	4
סה"כ הקמה וייזום של פרויקטים בישראל									
						355,948	56,525	181,478	

השקעה בקרקעות (טבלה 3)									
שם הפרויקט (3)	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2020	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (3)	יתרת מלאי בספרים 30.09.2020 (חלק החברה)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 30.09.2020	יתרת רווח גולמי שטרם הובר (חלק החברה) (1)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס (5)
באלפי ש"ח									
1	מתחם לפיד, יפו (7)	בתכנון	0%	0%	-	137,868	40,015	-	40,015
2	רמה"ש החדשה זכויות מגורים	בתכנון	75%	75%	עד 2025	153,069	-	758,415	627,230
		בתכנון	18%	18%	עד 2025				
3	רמה"ש החדשה זכויות משרדים (6)	בתכנון	81%	81%	עד 2024	16,988	-	29,083	27,470
4	צמרות הוד השרון - שביל התפוזים	בתכנון	81%	81%	עד 2024	16,988	-	29,083	27,470
4	הצוק הצפוני	בתכנון	-	-	עד 2024	49,695	-	15,700	65,395
5	מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	בתכנון	60%	60%	עד 2024	56,005	8,471	38,346	59,889
6	הוד השרון מערב	בתכנון	77%	76%	עד 2024	5,376	-	2,860	16,226
7	פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	בתכנון	41%	41%	עד 2024	62,261	47,285	29,058	79,150
8	ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	בתכנון	22%	22%	עד 2024	67,499	13,068	113,017	131,231
סה"כ השקעה בקרקעות									
1,046,606 986,479 108,839 548,761									

דמי ניהול (טבלה 4)									
באלפי ש"ח									
	תכלת חוף הרצליה	0%	100%	100%	-	-	-	14,000	14,000
סה"כ הקמה ויזום של פרויקטים בישראל									
14,000 14,000 - -									
סה"כ (טבלאות 1, 2, 3 ו-4)									
1,303,169 1,088,358 242,292 930,412									

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (הערות שוליים)

1. בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל.
2. ככל שאין מכירות בפועל מסתמכת החברה על מחירי שוק או כתבי הצטרפות. נתוני רווח גולמי ואומדן תזרים עתידי נכונים ליום 30.9.2020
3. המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרויקטים בהתאמה.
4. דה וינצ'י ויהודה הלוי הינם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
5. 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.
6. זכויות המשרדים בפרויקט רמת השרון מחושבות לפי מחיר מכירה של כ-2,360 ש"ח למ"ר מבונה.
7. אומדן תזרים לקבל כולל רק החזר הון עצמי שהושקע בפרויקט בלבד.
8. העסקה הושלמה לאחר תאריך המאזן, בסעיף המלאי מופיע סכום המקדמה ששולמה בגין זכויות המגורים עד ליום 30.09.2020.
9. לגבי פרויקטים של ICR (לשעבר מנרב פרויקטים), ראה טבלאות פרויקטי ICR בשקפים 47-51 להלן.

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים שמושכרים בפועל ו/או זמינים להשכרה: (טבלה 1)												
F.F.O מייצג	יתרת הלואה בפועל	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק (5)(10)					יתרת תקופת השכירות בשנים ליום 30.09.2020	אומדן עלות הקמה (8)	יתרה בספרים 30.09.2020	חלק החברה בנכס	שטח (100%)	שם הפרויקט (3)
באלפי ש"ח							באלפי ש"ח					
	2024	2023	2022	2021	Q4/2020							
716	13,509	1,451	1,451	1,451	1,451	363	5 + 0.75 אופציה	-	21,800	100%	1,675 מ"ר	אליפלט משרדים
2,550	44,777	4,336	4,336	4,336	4,336	1,084	1.75-3 (קיימות תקופות אופציה נוספות)	-	72,200	100%	3,457 מ"ר	משרדים במידטאון
14,879	218,700	23,701	23,561	23,014	22,154	1,535	3-12 כולל אופציות	35,264	381,323	81%	16,000 מ"ר	מידטאון מסחר (9)
18	4,134	156	156	156	156	39	5 + 1.5 אופציה	-	6,252	100%	954 מ"ר	Sea View 1 (1)
720	11,381	1,296	1,296	1,296	1,296	324	5	-	19,400	65%	1,500 מ"ר ומרפסת	Sea View 2 (החושלים, הרצליה)
176	-	211	211	211	158	39	0.5-1.5	-	3,189	50%	250 מ"ר	לייב TLV שטחי מסחר
2,260	37,800	3,842	3,842	3,842	3,842	701	1-5	-	50,400	36%	11,160 מ"ר	בית אמריקה
7,499	151,227	11,671	11,671	11,671	11,671	2,918	6 + 15 אופציה	3,067	185,966	18%	50,000 מ"ר	בית מיקרוסופט הרצליה (2)
28,817	481,528	46,664	46,525	45,977	45,064	7,002		38,331	740,530			סה"כ (טבלה 1)

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים בהקמה: (טבלה 2)											
שם הפרויקט ⁽³⁾	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים 30.09.2020	אומדן עלות הקמה ⁽⁸⁾ השכירות בשנים ליום 30.09.2020	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק ^{(5) (10)}				יתרת תקופת	F.F.O מייצג שנת 2024-2026	יתרת הלואה צפויה
			באלפי ש"ח	באלפי ש"ח							
				4Q2020	2021	2022	2023	2024-2026			
1 דה וינצ'י משרדים ומסחר ⁽⁴⁾	12,148 מ"ר	46%	108,642	29,134	בהקמה	-	-	-	7,613	96,443	4,167
סה"כ (טבלה 2)			108,642	29,134					7,613	96,443	4,167

נכסים בשלבי תכנון: (טבלה 3)											
שם הפרויקט	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים 30.09.2020	אומדן עלות הקמה ⁽⁸⁾ השכירות בשנים ליום 30.09.2020	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק ^{(5) (10)}				יתרת תקופת	F.F.O מייצג שנת 2024-2026	יתרת הלואה צפויה
			באלפי ש"ח	באלפי ש"ח							
				4Q2020	2021	2022	2023	2024-2026			
1 פרויקט למד, שטחי משרדים מסחר	10,100 מ"ר	57%	18,414	37,224	בתכנון	-	-	-	5,220	38,947	3,049
2 עתלית שטחי מסחר	500 מ"ר	100%	165	25,000	בתכנון	-	-	-	540	15,000	-
3 תל אביב, יהודה הלוי בנין בנק לאומי ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	25,000 מ"ר	50%	66,518	138,258	בתכנון	-	-	-	16,290	143,343	9,862
4 בית ישראל קנדה, רמת גן ⁽⁷⁾	63,000 מ"ר	100%	177,700	504,960	בתכנון	-	-	-	60,480	511,995	37,943
5 הרכבת 72, תל אביב ⁽⁶⁾	27,750 מ"ר	95%	109,365	210,880	בתכנון	142	-	-	22,406	224,171	13,986
סה"כ (טבלה 3)			372,162	916,322		142			104,936	933,456	64,840

סה"כ (טבלאות 2,1 ו-3)			1,221,334	983,788		7,144	45,064	45,977	46,525	159,213	1,511,427	97,824
------------------------------	--	--	------------------	----------------	--	--------------	---------------	---------------	---------------	----------------	------------------	---------------

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. ביום 30.11.2017 נחתם הסכם שכירות עם מיקרוסופט לפיו החל משנת 2020, מיקרוסופט תשכור את הנכס בהסכם שכירות לתקופה של 21 שנה ושלושה חודשים (כולל תקופת אופציה) בדמי שכירות שנתיים של כ-58 מיליון ש"ח.
3. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בסך של כ-17.9 מיליון ש"ח וקרקעות בהרצליה בסך של 26 מיליון ש"ח, המופיעים בסעיף נדל"ן להשקעה.
4. הפרויקטים בדה וינצ'י וביהודה הלוי תל אביב כלולים בסעיף השקעה בחברות כלולות.
5. בשטחים המושכרים- לפי הסכמי שכירות, בשטחים שטרם שוקו ובשלבי תכנון על בסיס שכ"ד מקובל בשוק. (במרכז תל אביב כ-110 ש"ח למ"ר משרדים, כ-150 ש"ח למ"ר מסחר וכ-500 ש"ח לחניה לחודש, ברמת גן כ-80 ש"ח למ"ר במשרדים ובדרום ת"א 85 ש"ח למ"ר במשרדים).
6. השטח בטבלה אינו כולל את הזכויות למגורים.
7. בחודש אוגוסט 2020 רכשה החברה 9% נוספים תמורת כ-30 מיליון ש"ח, החברה תפעל להגדיל את זכויות הבניה בנכס לכ-63,000 אלף מ"ר, זכויות הבניה נכון להיום הינן כ-26,000 מ"ר.
8. 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, בנכסים בסי טאוור ודה וינצ'י האומדנים מבוססים על דוח ליווי לפרויקט.
9. היתרה מייצגת 81% מההחזקות בפרויקט מידטאון.
10. מועד התחלת השכירות בנכסים בשלבי תכנון אינו סופי ויכול להשתנות בהתאם למועד קבלת היתר הבניה בנכסים.
11. הטבלה לא כוללת את זכויות המשרדים, המסחר והמלונאות של פרויקט מידטאון ירושלים (שערי צדק). העסקה הושלמה לאחר תאריך המאזן.

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 30.09.2020	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.09.2020 (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 מנרב על הים, עכו - בניינים 3 ו-4	100%	2015	2019	134	99%	99%	2,300	1,300	4,000
2 ירושלים Tower J	50%	2013	2019	125	98%	98%	4,300	3,100	20,600
3 מנרב בשמורה, חיפה - בנין A	100%	2013	2017	156	96%	97%	1,600	0	11,000
4 מנרב בשמורה, חיפה - בנין B	100%	2013	2018				11,650		
5 שטראוס, ירושלים	100%	2006	2010	67	99%	100%	2,400	1,100	3,500
סה"כ פרויקטים שהקמתם הסתיימה									
39,100 5,500 22,250									

פרויקטים בהקמה (טבלה 2) ⁽²⁾ ⁽³⁾

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת הבניה	יחידות בפרויקט	היקף שיווק נכון ליום 30.09.2020	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים 30.09.2020 (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 מנרב על הים, עכו - בניין 2	100%	2015	2020	67	91%	97%	6,500	1,500	12,500
2 מנרב ים, בת ים	100%	לא רלוונטי	2024	165	46%	61%	128,170	90,000	123,500
סה"כ פרויקטים בהקמה									
136,000 91,500 134,670									

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 30.09.2020	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	עלות בספרים ליום 30.09.2020 (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 מנרב על הים, עכו- בניין 1	100%	2015	2020	2022	65	-	0%	0%	13,000	12,000	25,000
2 הגפן, בר כוכבא, הרצליה	100%	פינוי בינוי	2021	2024	276	-	14%	0%	7,740	138,000	145,740
3 שדרות ירושלים, יפו	100%	2018	2020	2024	99	800	100%	100%	103,270	27,000	56,435
4 המסילה, הרצליה	100%	2018	2020	2024	26	-	0%	0%	3,750	15,300	19,050
5 נתניה 1013	100%	2019	2020	2024	66	-	0%	0%	22,010	23,000	45,010
6 נתניה 1009	100%	2020	2020	2024	60	-	0%	0%	1,200	20,700	21,900
7 סלמה, תל אביב	50%	2016	2020	2024	35	500	0%	0%	24,207	10,000	16,900
סה"כ פרויקטים בתכנון											
									175,177	246,000	330,035

ICR - ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים

עתודות קרקע (טבלה 4)						
שם הפרויקט	חלק ICR	מועד רכישה	זכויות בניה בפרויקט	עלות בספרים 30.09.2020 (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	58,266	-
2 תל השומר, רמת גן ⁽³⁾	100%	2017	58 יח"ד	-	900	11,000
3 ריביירה, אשדוד	100%	1998	21,200 מ"ר לתיירות ונופש	300 יח"ד למגורים וכ- 350 חדרי מלון	18,547	-
4 הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יח"ד	טרם נקבע	134,444	50,000
5 הירקון, תל אביב ⁽⁵⁾	50%	2019	78 יח"ד, 276 חדרי מלון ו- 460 מ"ר מסחר	-	40,000	-
6 קריית שחקים, הרצליה ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	25% אם תמומש האופציה	טרם מומשה האופציה	-	-	-	-
סה"כ עתודות קרקע						
				252,157	61,000	95,046

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⁾		
							באלפי ש"ח		
1 הגפן, בר כוכבא, הרצליה	400	276	1,000	קבלת היתר בניה וחתימה על הסכם ליווי בנקאי	100%	התב"ע אושרה, פועלים להוצאת היתר בניה ונחתם הסכם עם קבלן מבצע	2021	665,000	138,000***
2 הרב קוקיס, בת ים	125	92	200		94%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית	-	254,800	41,000
3 אידימית, גבעתיים	118	76	-		83%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המקומית	-	209,900	38,000
4 מתחם גאפונב, אשדוד	825	657	2,000	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	82%	בשלבי תכנון תב"ע חדשה	-	-	טרם נקבע אומדן
5 הנטקה, קריית יובל, ירושלים	480	342	1,000		80%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית, טרם אושר בועדה המקומית	-	754,000	144,000
6 ההסתדרות, גבעתיים	333	216	1,000		79%	הכנת תב"ע לאישור הועדה המחוזית, טרם אושר בועדה המקומית	-	610,000	128,000
סה"כ התחדשות עירונית								489,000	2,493,700

***הנתון נכלל גם בטבלת פרויקטים בתכנון

ריכוז ICR - חלק החברה (הערת שוליים)

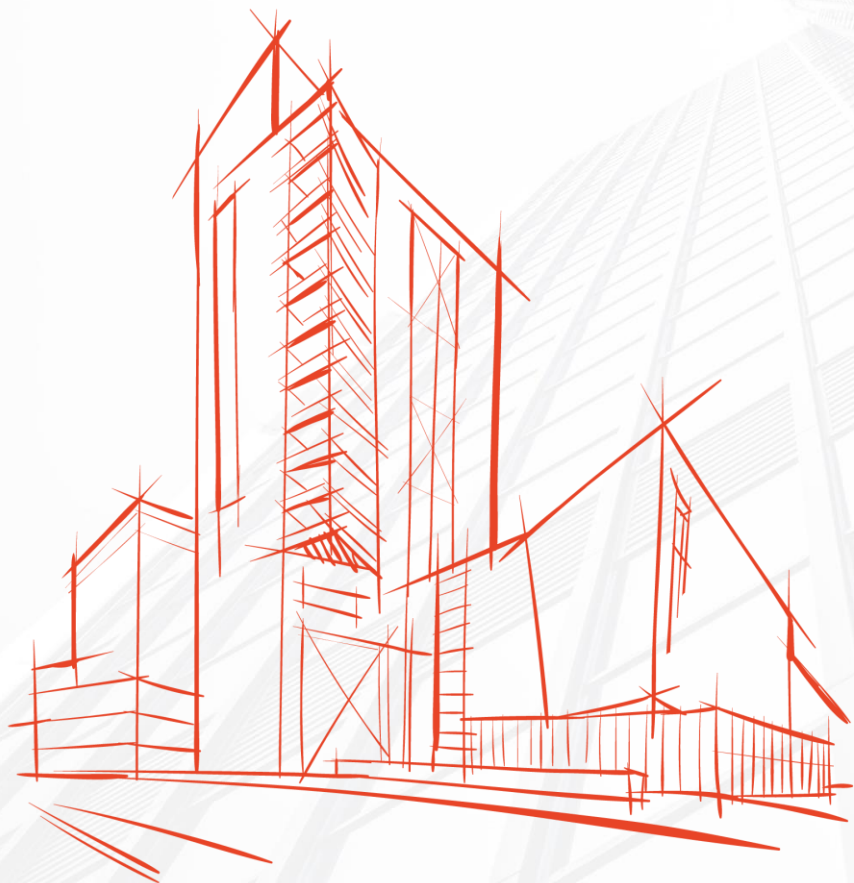
1. הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
2. יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
3. עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של החברה במבנה הינו 57%.
4. ל- ICR ושותפיה קיימת אופציה לרכישת הקרקע בתמורה ל-91% משווייה. 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%).

מאזן מאוחד ליום 30.09.2020 (באלפי ש"ח)

התחייבויות והון		נכסים	
	התחייבות שוטפות		נכסים שוטפים
452,421	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	109,828	מזומנים ושווי מזומנים
63,835	חלויות שוטפות של אגרות חוב	1,036,522	מלאי מקרקעין
6,302	הלוואות מאחרים	193,626	נכסים שוטפים אחרים
323,433	מקדמות מלקוחות		
235,337	התחייבויות שוטפות אחרות		
1,081,328		1,339,976	
	התחייבויות לזמן ארוך		נכסים לא שוטפים
118,947	הלוואות מאחרים	478,769	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
461,798	הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,146,003	נדל"ן להשקעה
260,218	אגרות חוב	274,364	נכסים לא שוטפים אחרים
151,227	התחייבויות לזמן ארוך אחרות		
992,190		1,899,136	
854,344	הון עצמי		
311,250	זכויות המיעוט		
1,165,594	סה"כ הון		
3,239,112	סך מאזן	3,239,112	סך מאזן

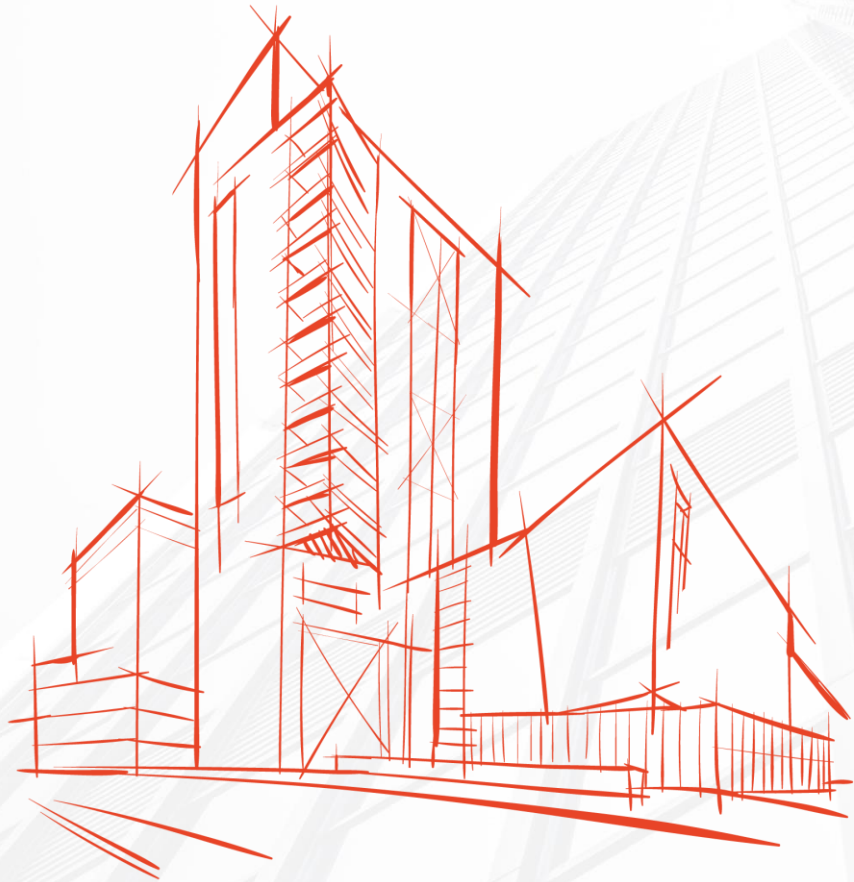
רווח והפסד מאוחד לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2020 (באלפי

ש"ח)



לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2020	
153,224	סה"כ הכנסות
29,067	רווח תפעולי
(20,192)	הוצאות מימון, נטו
8,875	רווח לאחר מימון
22,697	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
31,572	רווח לפני מסים על ההכנסה
30,747	רווח נקי

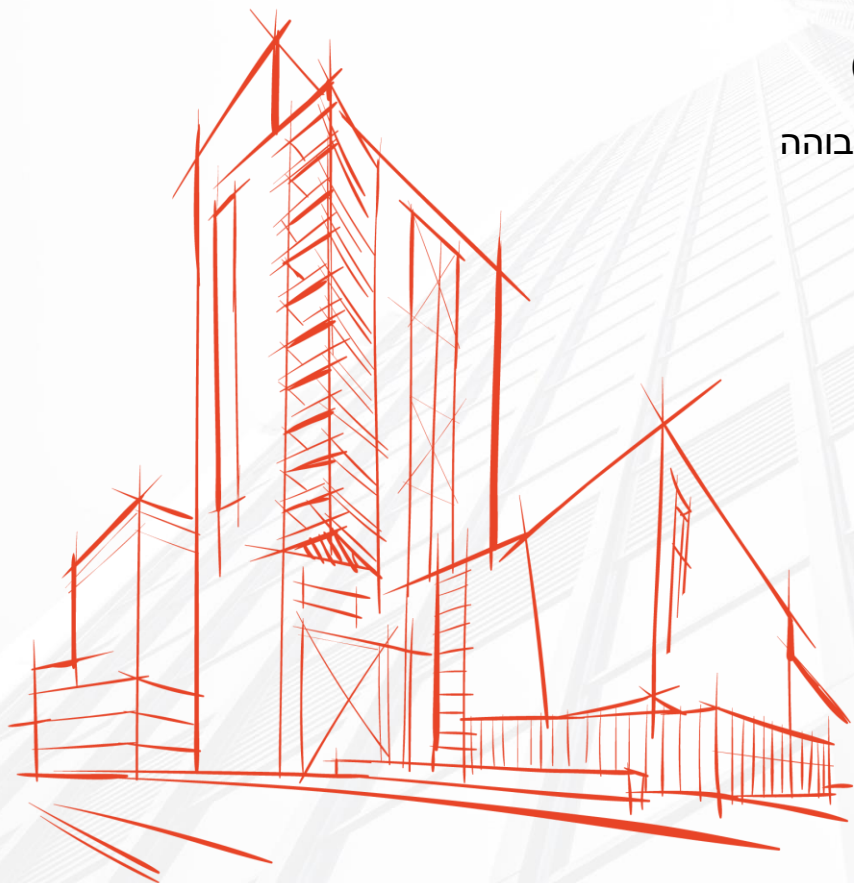
יחסים פיננסיים עיקריים ליום 30.09.2020



- יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP: 54%
- יחס חוב פיננסי ברוטו ל-CAP: 56%
- יחס הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן מאוחד: 36%
- יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן מאוחד: 26.4%
- יחס הון עצמי למאזן סולו: 67.5%

לסיכום

- 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 השקעה נמוכה יחסית של הון עצמי, 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 כ- 4,400 יח"ד *
- לחברה הכנסות תפעוליות מדמי ניהול ועמלות שיווק בנוסף לרווח היזמי ולהכנסות מנכסים מניבים



ISRAELCANADA

תודה
על ההקשבה