



ISRAEL CANADA

שוק ההון



יוני | 2020

# מידע צופה פני עתיד

להערכת החברה הגורמים העיקריים העשויים לגרום שהנתונים המובאים להלן לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם (לפי העניין) (כי בניית הפרויקטים השונים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון : תמורות בכלכלה המקומית; אי קבלת היתרי בנייה או קבלת היתרי בניה השונים מהתוכנית הקיימת או במועדים שונים מאלו המוערכים על ידי החברה; היקלעות הקבלן המבצע לקשיים כלכליים ו/או אי עמידת הספקים (לרבות הקבלן המבצע) (עימם תתקשר החברה בהתחייבויותיהם, בשלמותם ובמועדן; עיכוב בהתקשרות בהסכם מימון עם בנק שיעמיד מימון לטובת הפרויקטים ופיתוחם; סטייה מהיקף הפרויקט הצפויה עלולה לנבוע מהתייקרות עלויות הבנייה ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה, אי קבלת כל האישורים הנדרשים לשם שינוי ייעוד מוצעים, אי עמידת שותפים בהתחייבויותיהם ההסכמיות, קשיים בשיווק קרקע לרוכשים פוטנציאליים, אי התקשרות בהסכם שכירות בהתאם וכדומה.

יודגש כי המידע האמור במצגת להלן עשוי לא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנחה 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 2018 (פורסם ביום 26 במרץ 2019) 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, ייגבר האמור בדוחות אלה.

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 6, 11, 14, 16-17, 19-20, 22-23, 26-27, 29-32, 34-37, 39, 43-44, 46-52, 55-57) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות עמלות שיווק, הדמיית הפרויקטים ומועדי סיום 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. התממשות המידע האמור תלוי במידה רבה בגורמים הבאים: שיתוף פעולה בין השותפים בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת חלק מהפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בגורמים חיצוניים, כגון דרישות הרשויות, השפעות רגולציה ושינוי במיסוי, ומתן היתרים הרלבנטיים על ידם בכלל לרבות אישור שינוי ייעוד מוצעים, קבלת כל האישורים הנדרשים לצורך שינוי היעוד, ובמועדים אשר נצפו על-ידי החברה בפרט, קצב התקדמות הבניה, עלויות הקמה ומימון הפרויקטים בפועל ומחירי שוק הנדל"ן במועדים הרלבנטיים והשינויים שיחולו בהם ככל ויחולו ביחס למחירי הנדל"ן שבבסיס הערכות החברה בהתקשרות בהסכמי שכירות בהתאם למחירים שנחזו על ידי החברה בפרויקטים שטרם אוכלסו ובמועדים שנחזו על ידי החברה - יודגש כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהלן וכן תלות דמי הניהול הצפויים בין היתר באישור תב"ע בהתאם להסכמי שיתוף וקבלתם בהתאם לאבני הדרך וכן קבלת תמורת הרכישה של הרוכשים כתלות בהשלמת הרכישה, המופקדת בחשבונות נאמנות, בקשר עם כל אחד מהפרויקטים רמת השרון החדשה ופי גלילות.

יצוין כי שקף 11 בנוגע להתקדמות פרויקטים, שקף 41 בנוגע לפרויקט ברוסיה ושקפים 43-44 בנוגע לרכישת מינרב פרויקטים כוללים מידע חדש המפורסם על ידי החברה במצגת זו לראשונה.

כמו כן, המידע בשקפים 43-44 בנוגע למנרב פרויקטים לקוח ממצגת שוק ההון של מנרב פרויקטים בע"מ כמפורט בדיווח המידי מיום 20 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא 100320-01-2019) המובא במצגת זו בדרך של הפניה.

# תוכן עניינים

## הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

- 29 פרויקט אחד ת"א .....
- 30 פרויקט Midtown ת"א .....
- 32 פרויקט הרכבת 72 ת"א .....

## ניהול וייזום קבוצות רכישה

- 34 דה וינצ'י, ת"א .....
- 36 פארק צמרת, ת"א .....
- 37 פרויקט רום, ת"א .....

## מלונאות

- 39 IC Hotel .....

## חו"ל

- 41 רוסיה .....

## מנרב פרויקטים

- 43 פרויקטים עיקריים .....

- 5 כרטיס ביקור .....
- 7 שיעורי אחזקה בחברה .....
- 8 חוזקות .....
- 9 ישראל-קנדה, התפתחות הון עצמי ..
- 10 תחומי פעילות .....
- 11 התקדמות פרויקטים .....

## נכסים מניבים

- 13 קמפוס מייקרוסופט .....
- 15 קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח ..
- 17 בית ישראל קנדה, ר"ג .....
- 18 בניין בנק לאומי, ת"א .....
- בית אמריקה (בית ישראל-קנדה), ת"א .....
- 20 .....

## מקרקעין בישראל

- 22 מתחם לפיד ת"א .....
- 23 ישראל-קנדה ביזנס Valley, נתניה ..
- 24 רמת השרון החדשה .....
- 25 מתחם פי גלילות Uptown .....
- 27 Sunset .....

# תוכן עניינים (המשך)

## ריכוז נתונים

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל	46
ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל	49
מאזן מאוחד ליום 31.03.2020	53

## נספחים

כחול, עתלית	55
קרקעות בהוד השרון	56
פרויקט ל', ת"א	57
פרוייקטים שהסתיימו	58

A hand holding a white card with the ISRAEL CANADA logo. The card is held in the palm of the hand, with the fingers curled around it. The background is a light gray grid pattern.

ISRAEL CANADA

# כרטיס ביקור

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

## מגזרי פעילות בישראל:

- < הקמה וייזום של פרויקטים למגורים בישראל
- < ייזום וניהול קבוצות רכישה
- < מקרקעין בישראל
- < נכסים מניבים נדל"ן להשקעה
- < מלונאות



ISRAEL CANADA

# כרטיס ביקור

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

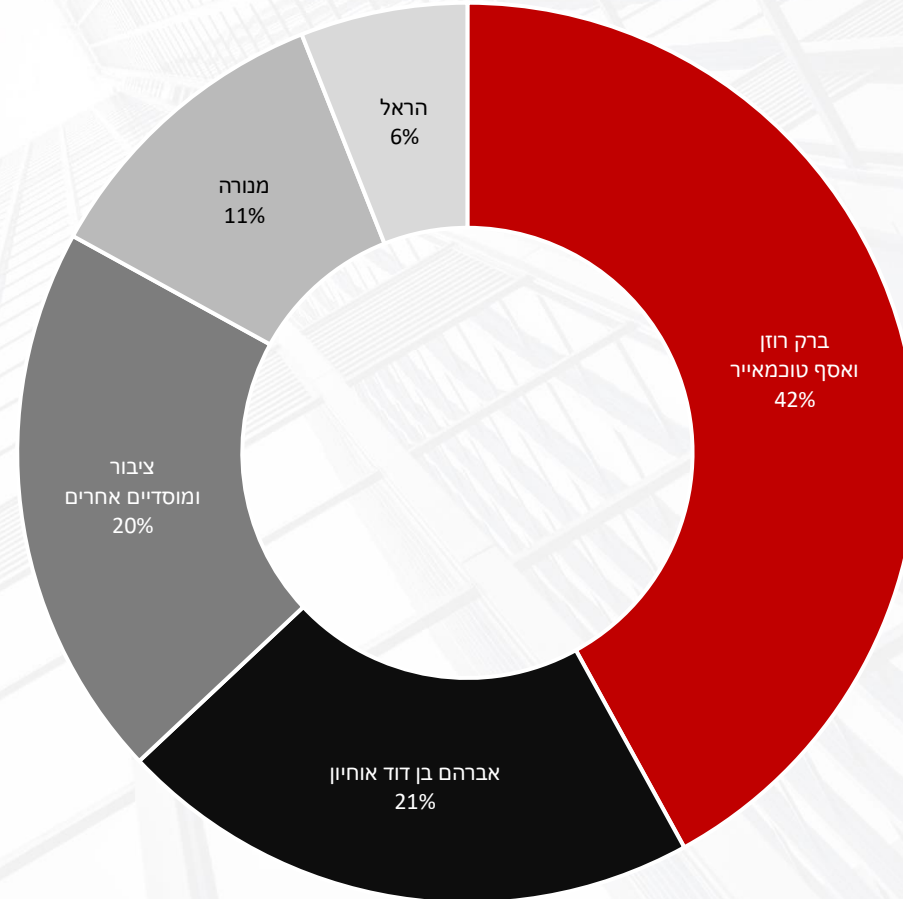
< אומדן תזרים לחברה (לפני מס), מהפרויקטים העיקריים בישראל, מוערך ב-1.3 מיליארד ש"ח

< אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מוערך בכ-1.1 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 46-48)

< מדיניות דיבידנד – לפחות 25% מסך הרווח השנתי המיוחס לבעלי המניות  
(בכפוף למגבלות על פי דין ו/או הסכם לרבות מבחני חלוקה)  
ביום 15 ביוני 2020 החברה חילקה דיבידנד של 29 מיליון ש"ח

# שיעורי אחזקה בחברה

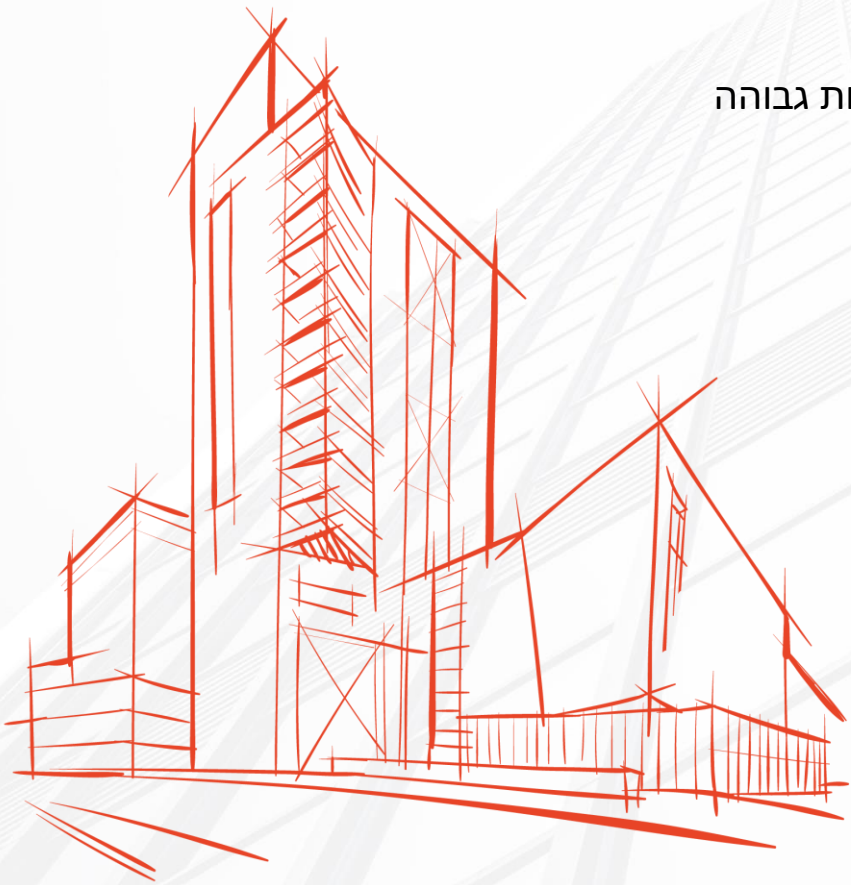
נכון למאי 2020



(\* מר אברהם בן דוד אוחיון נתן יפוי כוח למר ברק רוזן על זכויות ההצבה בגין מניותיו

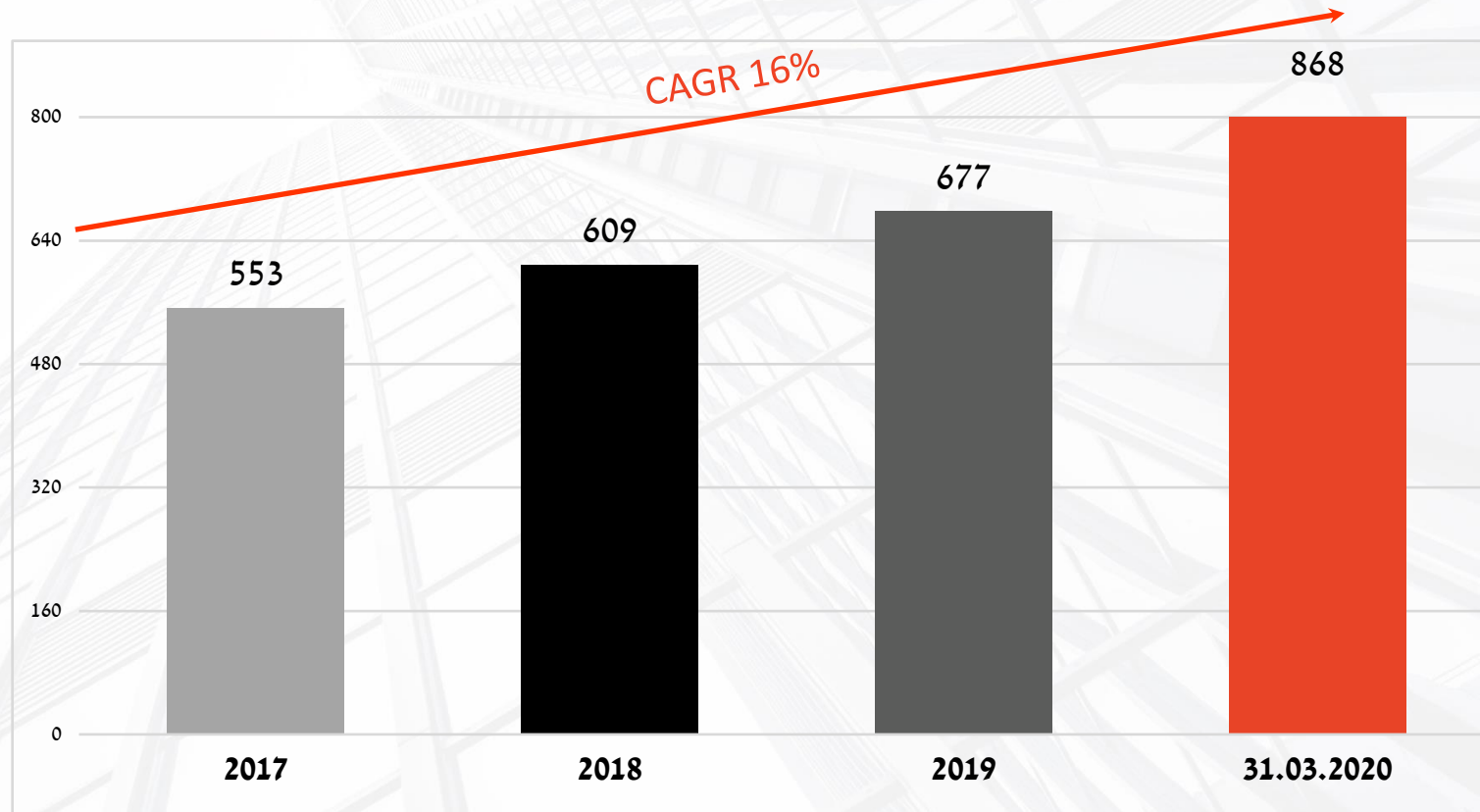
# חוזקות

- < החברה פועלת בעיקר באזורי ביקוש במרכז
- < פיזור סיכון על ידי גיוון תחומי הפעילות (מניב, ייזום, קבוצות רכישה)
- < מודל עסקי המאפשר השקעה נמוכה יחסית של הון עצמי, וחילוצו בשלבים מוקדמים עם ריווחיות גבוהה
- < יכולת שיווק והשבחה גבוהות, בעלות ערך מוסף משמעותי
- < מאגר לקוחות גדול ושותפים עסקיים חזקים
- < גידול בהיקף ההון העצמי בשנים האחרונות, והיקף גבוה של תזרים לקבל בשנים הקרובות





# ישראל קנדה - התפתחות הון עצמי\* ללא זכויות מיעוט (במיליוני ש"ח)



# תחומי פעילות

## מקרקעין בישראל

- < מתחם לפיד, ת"א
- < ישראל קנדה ביזנס וילאז', נתניה
- < מתחם אלקו, רמת השרון החדשה
- < אפטאון, מתחם פי גלילות
- < סאנסט, ת.א. 3700, צפ'-מע' ת"א
- < כחול, עתלית
- < טורקיז, ת"א
- < תכלת, הרצליה
- < חוף הצוק הצפוני, ת"א
- < שביל התפוזים, הוד השרון
- < הוד השרון מערב
- < קדימה צורן

## נכסים מניבים

- < בית מייקרוסופט
- < קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח
- < בית ישראל קנדה, ר"ג (בית יורוקום לשעבר)
- < בניין בנק לאומי, סניף מרכזי
- יהודה הלוי - הרצל, ת"א
- < מידטאון (מסחר)
- < 2.5 קומות, מידטאון
- < דה-וינצ'י (משרדים ומסחר)
- < Sea View 2 (2 קומות משרדים)
- < Sea View (קומת משרדים)
- < לייב (שטחי מסחר)
- < אליפלט, קומת משרדים
- < פרויקט למד (משרדים ושטחי מסחר)
- < בית אמריקה בתל אביב
- < הרכבת 72-74, ת"א (משרדים ומסחר)

## הקמת וייזום פרוייקטים בישראל

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| <u>בביצוע</u>               | <u>פרוייקטים שהסתיימו</u>       |
| < אחד העם, ת"א              | < מידטאון, ת"א (מגורים ומשרדים) |
| < הרכבת 72-74, ת"א (מגורים) | < לייב, ת"א                     |
|                             | < אליפלט, ת"א                   |

## קבוצות רכישה

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <u>בביצוע</u>            | <u>פרוייקטים שהסתיימו</u> |
| < דה וינצ'י (כנרית), ת"א | < מגדל הגימנסיה           |
| < רום ת"א, פארק צמרת     | < פריים                   |
|                          | < בוטיק                   |
|                          | < חוטשילד 17              |

## מלונאות

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| < Play Hotel, מידטאון          | < סוליי, אילת      |
| < Play Hotel, דה וינצ'י        | < לייק האוס, טבריה |
| < Play Hotel, הרצלה-יהודה הלוי |                    |
| < גלי כנרת, טבריה              |                    |

# התקדמות פרויקטים



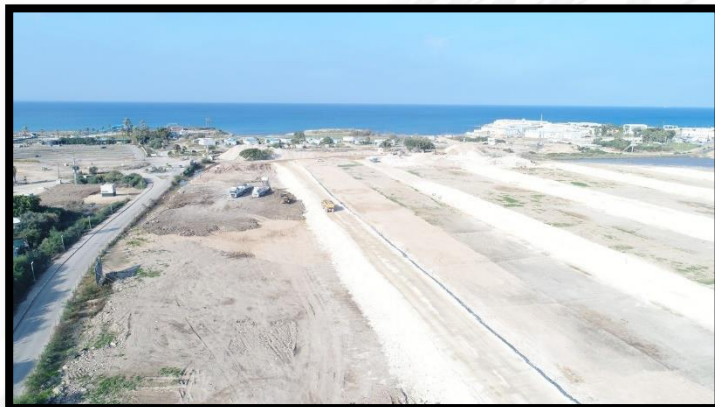
אחד העם, תל אביב  
התקבל היתר הריסה ביוני 2020



רום, תל אביב  
הפרויקט בהקמה, שלד עד קומה 47



דה וינצ'י, תל אביב  
הפרויקט בהקמה, שלד עד קומה 24  
ובנייה של מסחר בקומות הקרקע



כחול עתלית  
מבוצעות עבודות תשתית בפרויקט  
וקידום היתר בנייה מלא



קמפוס מייקרוסופט  
התקבל טופס 4  
בתהליך מסירה



סנט פטרסבורג, רוסיה  
צפי לתחילת איכלוס של כ- 700 דירות  
ברבעון הרביעי של שנת 2020

# נכסים מניבים



# קמפוס מייקרוסופט

צילום מאתר הפרייקט



# קמפוס מייקרוסופט

## נתוני העסקה

- < מגרש בשטח של כ-10 דונם באזור תעשייה הרצליה פיתוח
- < זכויות בנייה כ-50,000 מ"ר עילי למשרדים ומסחר
- < נובמבר 2017 - נחתם הסכם מחייב עם מיקרוסופט ל-21 שנים (כולל אופציה ל-6 שנים)
- < יולי 2020 - אכלוס הנכס על ידי מייקרוסופט

## שותפים בעסקה

- < החברה (יחד עם שותף פיננסי 24%)
- < שותפים עיקריים נוספים: תדהר, אקרו ואלייד
- < שכ"ד שנתי צפוי, החל מאוקטובר 2020 של כ-58 מיליון ש"ח

עלות צפויה להקמת  
הפרויקט (כולל קרקע):  
כ-720 מיליון ש"ח

## חלק החברה בפרויקט:

18%  
(כולל השותף הפיננסי 24%)

# קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח



# קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

## נתוני העסקה-

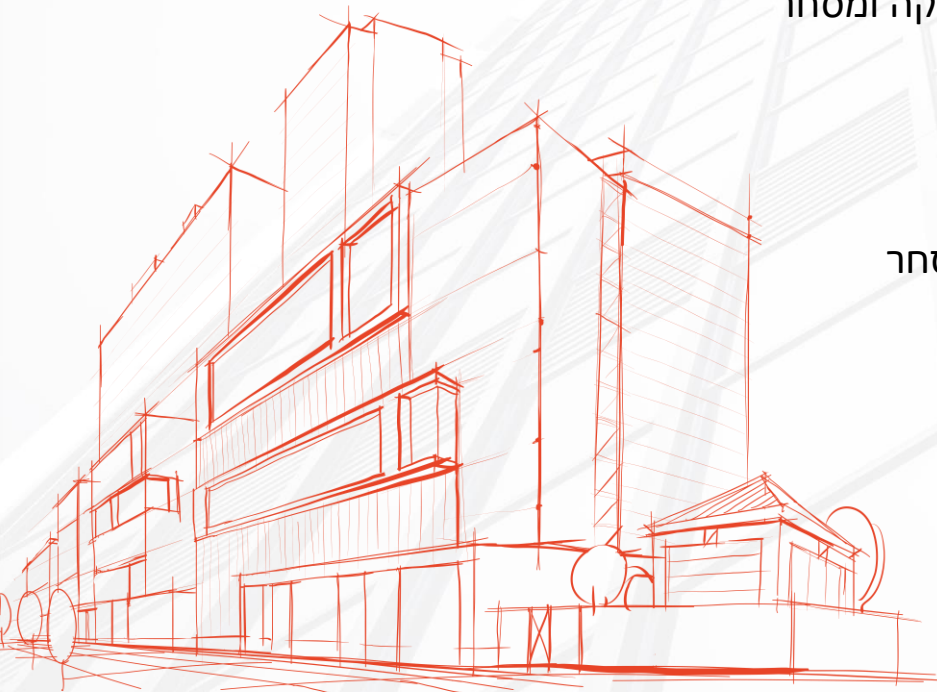
רכישת קרקעות: מגרשים בשטח של כ-14,514 מ"ר מבונה באזור תעשייה הרצליה פיתוח (חלק החברה: כ-4,042 מ"ר)

## עלות-

כ-73 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות נלוות), חלק החברה כ-19 מיליון ש"ח על הקרקעות חלה תוכנית מתאר הר/מק/2030א' שהייעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר בכוונת החברה (יחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים

## עסקאות קומבינציה-

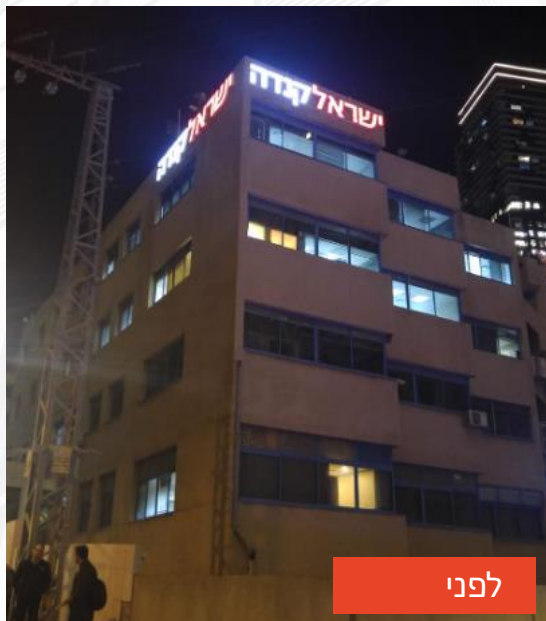
קבלת כ-62% מהזכויות במושע ממקרקעין של כ-23 אלף מ"ר (עילי) בתמורה לבניית יחידות הבעלים (כ-38%) במבנים המיועדים לשמש כמבנים של משרדים ומסחר חלק החברה כ-6,300 מ"ר







אחרי



לפני

# בית ישראל קנדה, רמת גן (לשעבר בית יורקום)

## נתוני העסקה-

רכישה של כ-91% בחלקים בלתי מסויימים מ'יורקום אחזקות'  
בנכס ברחוב דב פרידמן מס' 2 ו-4 ברמת גן  
שטח קרקע כולל של כ-2,056 מ"ר

< עלות הרכישה כ-118 מיליון ₪

< חלק החברה כ-91%

קיימות זכויות בנייה של 26,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה (ע"פ תב"ע  
רג./1308)

החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-55,000 מ"ר



נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%) -

זכייה במרכז בנק לאומי בשיתוף אקרו נדל"ן, לרכישת נכס בפינת הרחובות יהודה הלוי- הרצל, ת"א הנכס משמש כסניף המרכזי של הבנק

< עלות הרכישה (כולל עלויות נלוות) 293 מיליון ש"ח

< חלק החברה 50%

הנכס מושכר לבנק לאומי עד אוגוסט 2020

< דמי שכירות שנתיים של 6 מיליון ש"ח (חלק החברה 3 מיליון ש"ח)



# בניין בנק לאומי, סניף מרכזי, ת"א

ועדת המשנה לתכנון ובנייה של תל אביב-יפו,  
אישרה הפקדת התב"ע המוצעת, מכוח תכנית  
ת"א 5000, המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות  
בשטח כולל של 38,192 מ"ר  
בחלוקה כדלקמן:  
א. 102 יח"ד בשטח של 10,775 מ"ר;  
ב. שטחי משרדים ו/או מלונות ומסחר בשטח  
של 25,047 מ"ר;  
ג. מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר

# בית אמריקה, תל אביב

## נתוני העסקה-

רכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע בשימושי משרדים ומסחר, המצוי ברחוב שאול המלך 35 בתל אביב, יחד עם משפחת נקש

שטח כולל בנוי 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%

< חזקה הועברה לידי החברה בספטמבר 2019

< דמי שכירות שנתיים צפויים של כ-8 מיליון ש"ח בשנה

< שיעור התפוסה עומד על 73%



\*הדמיה להמחשה בלבד

# מקרקעין בישראל



# מתחם לפיד, רחוב אילת, ת"א

נתוני העסקה-

קרקע של כ-7,557 מ"ר

< חלק חברת הפרוייקט בהיקף הזכויות הצפוי כ-33,000 מ"ר

< עלות הרכישה כ-227 מיליון ש"ח, כולל מס רכישה

חלק החברה 50%

החברה בשיתוף עם חברת סילברסטיין (נציגי הבעלים של המגרש הסמוך) ואדריכלי חברת המלונות העולמית, FOUR SEASONS, מקדמים בשיתוף עם עיריית תל אביב תב"ע למתחם. עם אישור התכנית תתאפשר הקמת פרוייקט מעורב למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף כולל של כ-120,000 מ"ר.

\*הדמיה להמחשה בלבד

# ישראל-קנדה ביזנס וילאג', נתניה

נתוני העסקה (לפי נתוני 100%) -  
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 הרכישה כ-134 מיליון ש"ח

< חלק החברה 60%

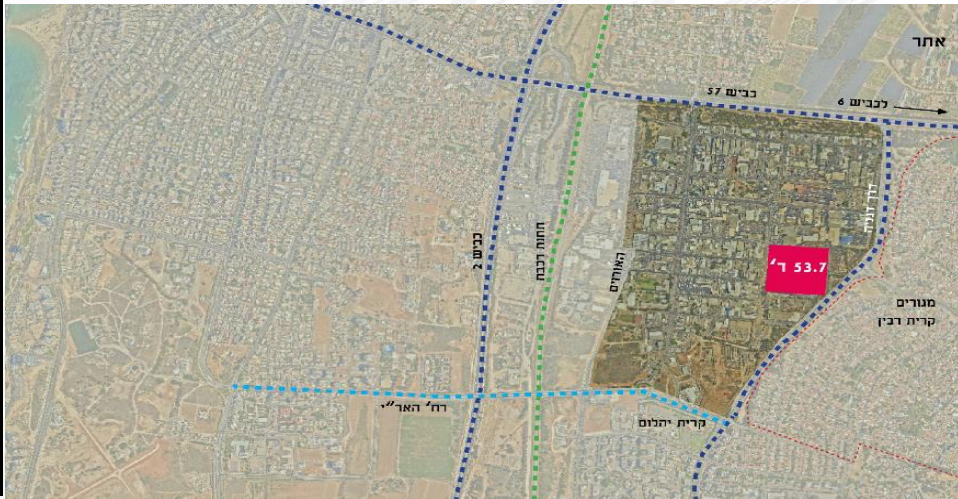
נכון ליום 27.05.20 נמכרו 11.3 דונם קרקע (כ-21%) בתמורה לכ-79 מיליון ש"ח

רווח שהוכר עד כה כ-30 מיליון ש"ח

רווח שטרם הוכר כ-115 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.**

\*הדמיה להמחשה בלבד



# רמת השרון החדשה



נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%) -  
קרקע בשטח של כ-62 דונם, בחלקה המזרחי של רמת  
השרון

עלות הרכישה (100%) כ-206 מיליון ש"ח, כולל מס רכישה  
והיטל השבחה

הסכם הרכישה נחתם במרץ 2015

החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים  
ומסחר



נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%) -  
קרקע פרטית בשטח של כ-34 דונם

אחזקה במניות בחברת פי גלילות בע"מ המשקפות  
בשרשור שטח של כ-17 דונם נוספים.  
פי גלילות סיימה הליך פרוק שבמסגרתו הקרקע חולקה  
לבעלי מניותיה

< עלות רכישת הקרקע כ-147 מיליון ש"ח (כולל מס  
רכישה)

< עלות רכישת מניות פי גלילות כ-53 מיליון ש"ח

< זכויות החברה בקרקע משקפות בין 400 יח"ד,  
לכ-500 בהתאם לתוכנית המתאר הקיימת





\* הדמיה להמחשה בלבד

נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%-)

< קרקע: ינואר 2015

מניות: אוקטובר 2015

< חלק החברה בשותפות: 64%

שותפים פיננסיים: 36%

< נמכרו 235 יחידות קרקע (58%),

נכון ליום 27.5.20 תמורת כ-217 מיליון ש"ח

< רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל- 31.03.20

הוכר: כ-55 מיליון ש"ח

טרם הוכר: כ-56 מיליון ש"ח

בהנחת מכירת מלוא המלאי הקיים לפי מחירי מכירה בפועל בהסכמים שנחתמו בפועל וקבלת דמי הניהול בגין מלוא המלאי דמי הניהול כפופים לקבלת אישור תב"ע

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ליום 31.03.2020:

< הוכר: כ-13 מיליון ש"ח

< טרם הוכר: כ-29 מיליון ש"ח  
(בהנחת מכירת מלוא המלאי הקיים לפי מחירי מכירה בפועל בהסכמים שנחתמו בפועל וקבלת דמי הניהול בגין מלוא המלאי דמי הניהול כפופים לקבלת אישור תב"ע)



# SUNSET

נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%-)

קרקע בשטח של כ-4 דונם (50% במושע של 8 דונם)

< עלות רכישת הקרקע: 97 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה)

< תאריך הרכישה: דצמבר 2017

< חלק החברה בשותפות: 75%

< זכויות צפויות: 96 יח"ד

< שותפים פיננסיים: 25%

נכון ליום 27.05.2020 נמכרו 34 יחידות (כ-35%) בתמורה לסך של 54.2 מיליון ש"ח

# הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



לפני



אחרי

# פרויקט "אחד", אחד העם 13, ת"א

נתוני העסקה-

כיום בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת מסחר

< עלות הרכישה (כולל מס רכישה) כ-82 מיליון ש"ח

< חלק החברה 95%

בכוונת החברה להקים פרויקט מגורים הכולל 69 יח"ד וכ-260 מ"ר שטחי מסחר

< נכון ליום 27.05.2020 נחתמו הסכמים ל-38 יח"ד, בתמורה כוללת של כ-131 מיליון ש"ח

< רווח גולמי נכון ליום 27.05.2020 (חלק החברה): כ-44 מיליון ש"ח בהתבסס על מחירי מכירה (טרם הוכר רווח גולמי)

< התקבל היתר הריסה לבניין הקיים  
צפי לקבלת היתר בנייה מלא ברבעון שלישי 2020

\*הדמיה להמחשה בלבד

# פרויקט MIDTOWN, ת"א

## נתוני העסקה-

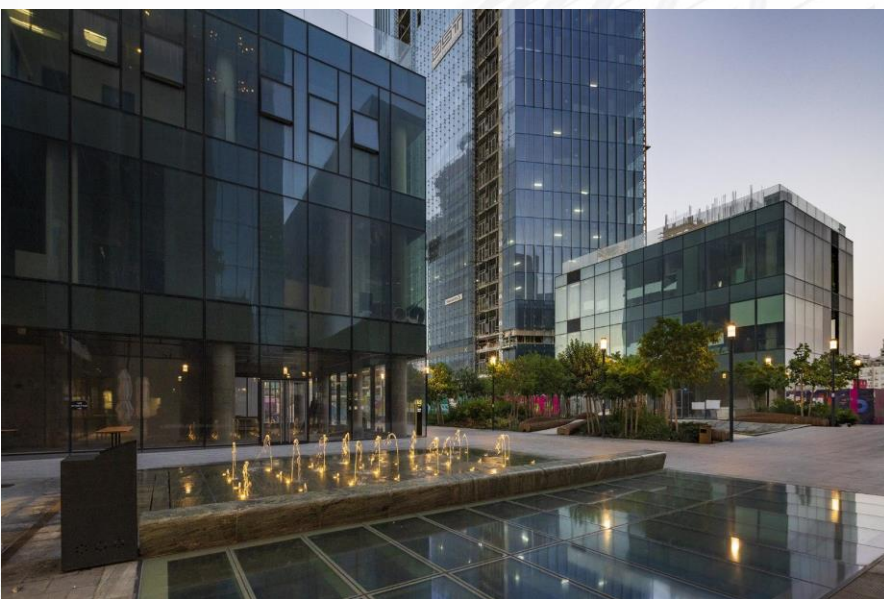
- < מגורים מגדל בן 50 קומות הכולל 337 יח"ד (99% נמכר)
- < משרדים מגדל בן 50 קומות 75,000 מ"ר משרדים (100% נמכר)
- < מסחר בהיקף של 17,000 מ"ר וכ-600 חניות - מיועד לשמש כנכס מניב

< רווח גולמי שהוכר בפרויקט (מגורים ומשרדים) כ-314 מיליון ש"ח,

חלק החברה כולל עמלות שיווק כ-124 מיליון ש"ח

< נכס מניב- קומות משרדים בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר ו-42 חניות

< במרץ 2019 חתמה החברה הסכם להגדלת אחזקותיה ל-81%



# מסחר - MIDTOWN, ת"א

בינואר ובמרץ 2019 נחתמו הסכמים להגדלת אחזקות החברה משיעור אחזקה (בשרשור) של

30% ל-81%

**הסכמים עיקריים שנחתמו במסחר:**

< רשת חדרי הכושר שר פיטנס

< מועדון זאפה

< Be פארם

< ארקפה, גלידת גולדה

< החניון הושכר במלואו לחברת ניהול חניונים

**אחוז תפוסה:**

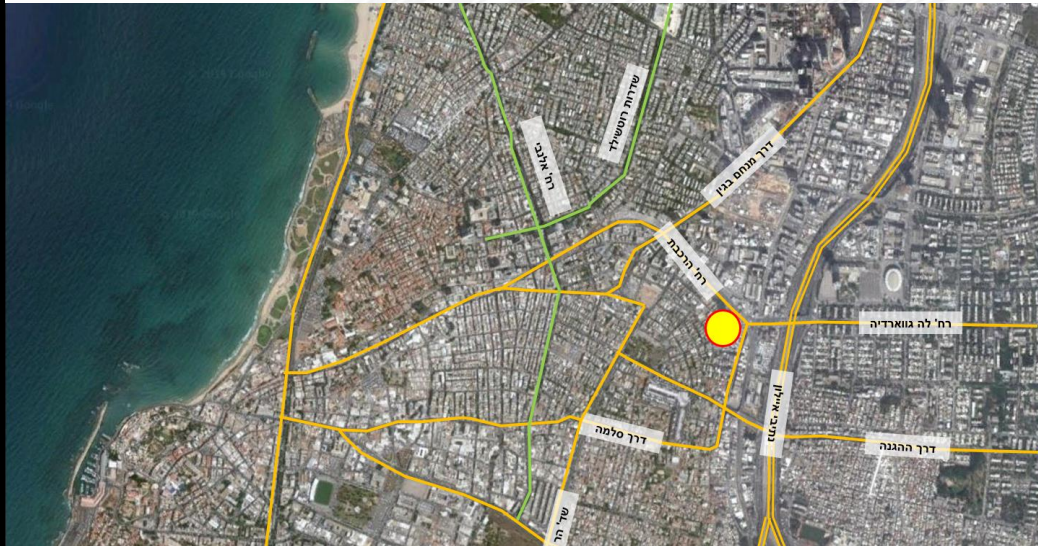
< 72%, שטח של כ-12,000 מ"ר

**הכנסות שכירות צפויות על בסיס חוזים חתומים:**

< כ-23 מיליון ש"ח צפויים לשנה



# הרכבת 72, ת"א



נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%) -

בחודש יולי 2019 התקשרה החברה בהסכם לרכישת קרקע ברחוב הרכבת 72-74, בתל אביב במטרה להקים פרויקט 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%

< גודל המגרש כ-3.6 דונם

< תמהיל שימושים על פי התב"ע המופקדת:

מגורים: כ-12,500 מ"ר | תעסוקה: כ-23,850 מ"ר | מסחר של כ-1,600 מ"ר. תיירות כ-2,300 מ"ר | ציבורי כ-1,500 מ"ר





ניהול וייזום  
קבוצות רכישה

## דה וינצ'י, ת"א

### נתוני הפרויקט-

< **מגורים:** שני מגדלים בני 42 קומות, כ-372 יח"ד (מתוכם 38 יח"ד מכוח תקנות "שבס כחלון")

נכון ליום 27.5.2020 נמכרו 371 יח"ד (כ-99%)

< **משרדים:** בניין בן 8 קומות, כ-31,800 מ"ר  
נכון ליום 27.05.2020, נמכרו כ-100% מסך השטחים המיועדים לשיווק

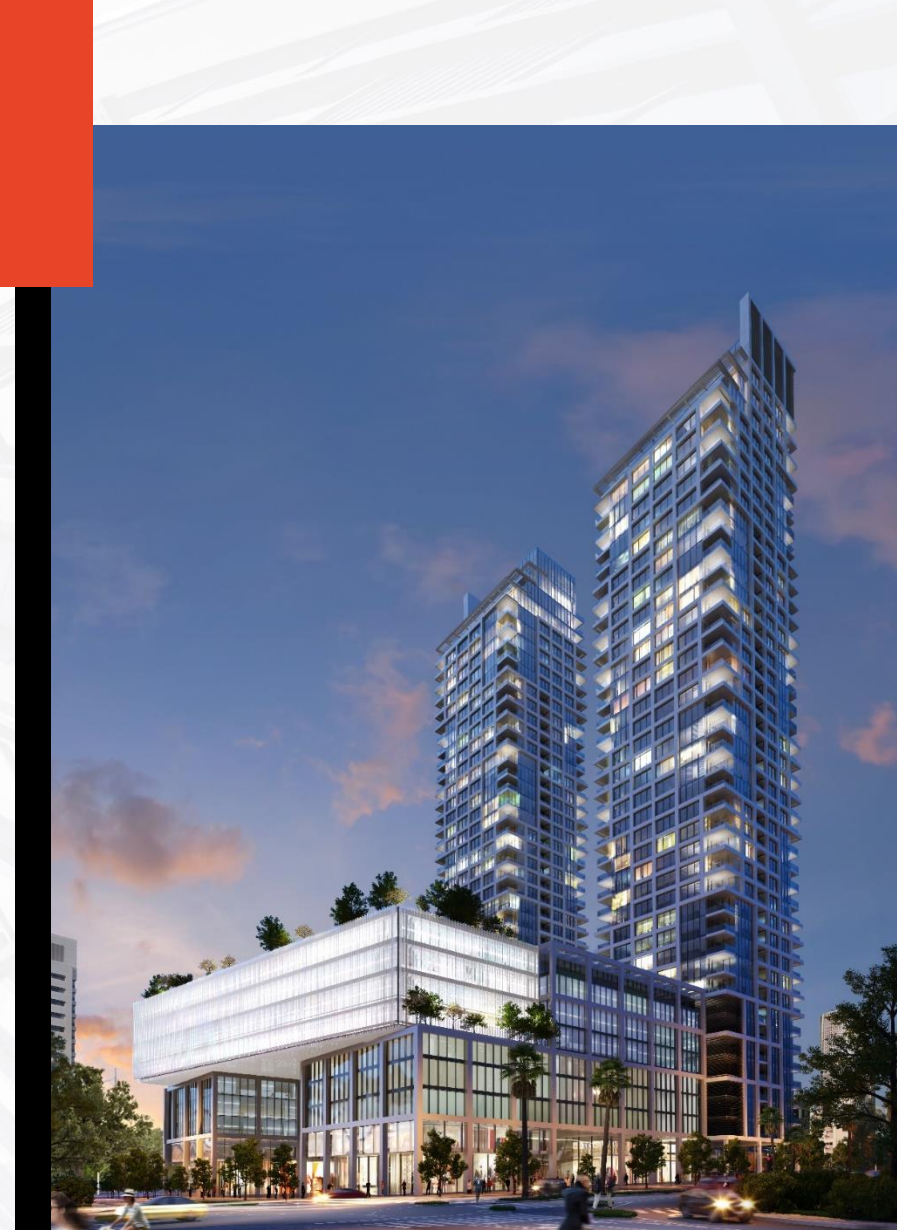
< **מסחר:** 900 מ"ר המיועד לשמש כנכס מניב

< הפרוייקט בהקמה, בוצעה בנייה של השלד עד קומה 22 בפועל

< צפי לסיום בנייה ברבעון שני 2023

### < נכסים מניבים:

בכוונת השותפים בפרויקט (החברה, אקרו וצדדים שלישיים) להשאיר 2 קומות משרדים (כ-9,000 מ"ר) וכן את כל שטחי המסחר כנכסים מניבים. בנוסף החברה רכשה בנפרד כ-1,000 מ"ר שטחי משרדים נוספים.



\*הדמיה להמחשה בלבד

# דה וינצ'י, ת"א (המשך)

## נתוני העסקה-

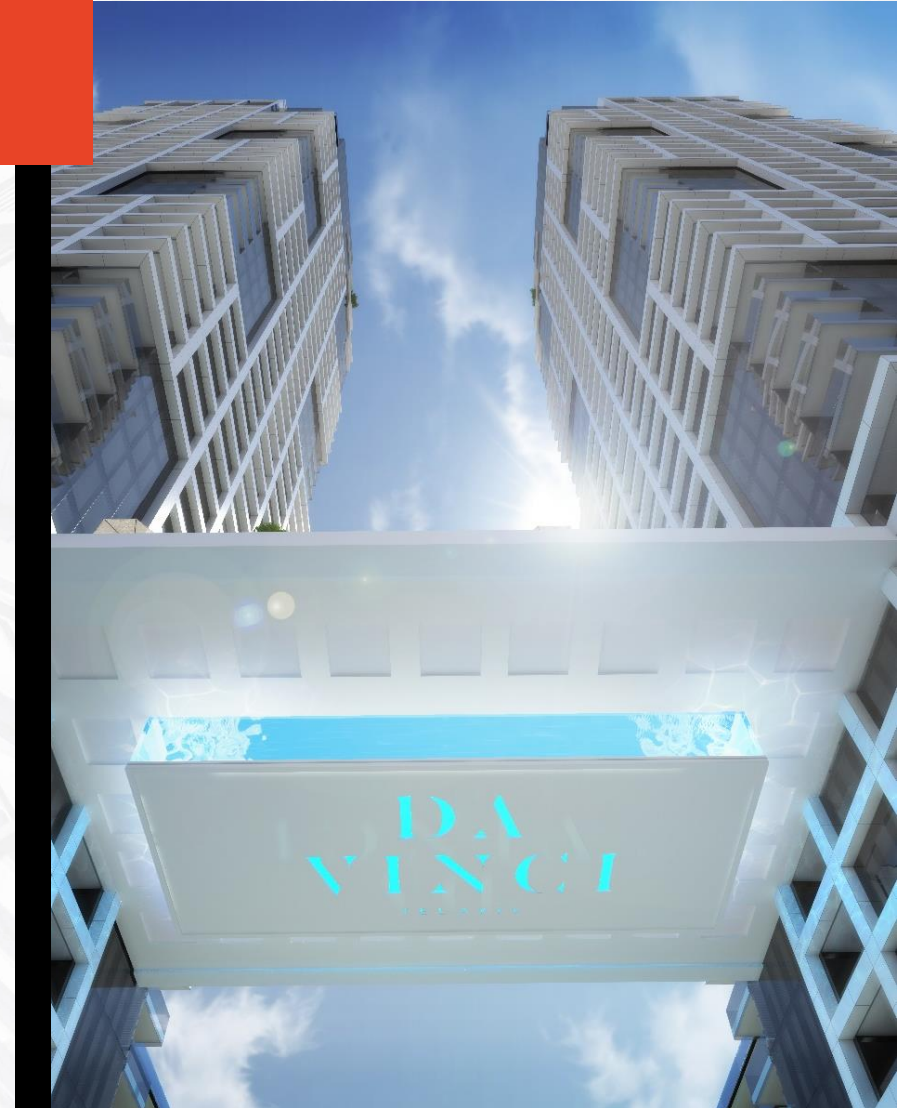
< עלות הרכישה (כולל מס רכישה והוצאות פיתוח) כ-882 מיליון ש"ח

< חלק החברה בפרויקט 46%

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-31.03.2020 (בסעיף רווח מחברות כלולות)-  
< כ-129 מיליון ש"ח הוכר.

< כ-9 מיליון ש"ח, טרם הוכר  
(כולל דמי ניהול בגין שטחים שנמכרו בפועל נכון ליום 31.03.2020 ושטחים שבכוונת החברה לשווק בעתיד בהתאם למחירון החברה).

< דמי הניהול יתקבלו בהתאם לאבני דרך  
ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה לקבוצת הרכישה ועד לקבלת טופס 4



\*הדמיה להמחשה בלבד

# פארק צמרת, ת"א





**ROM**  
Tel-Aviv

## פרויקט רום, ת"א

רווח גולמי חלק החברה (ליום 31.03.2020):

< הוכר: כ-42 מיליון ש"ח

< טרם הוכר: כ-8 מיליון ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר: הנסאות מוזמי  
ניהול להם זכאית החברה בהתאם  
להסכם השיתוף שחתמו חברי הקבוצה.  
הזכאות לדמי הניהול: ממועד סגירת  
הליווי הבנקאי ועד קבלת טופס 4 וכפוף  
לאישור הבנק המלווה

נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%-)

< מגורים: מגדל בן 50 קומות

בשכונת פארק צמרת בת"א.

227 יח"ד, כל הדירות נמכרו

< סטטוס: הפרוייקט בהקמה, בוצעה

בנייה של השלד עד קומה 47 בפועל

< צפי לסיום: 2022

< חלק החברה: 50%

< שותף: בסר ישראל נדל"ן

# מלונאות



**לייק האוס, טבריה  
המלון פעיל**



**PLAY HOTEL MIDTOWN  
צפי פתיחה- אוקטובר 2020**



**סוליי, אילת  
המלון פעיל**



**גלי כנרת  
צפי פתיחה- ינואר 2021**

חו"ל



# Planetogard סנט פטרסבורג, רוסיה



צילום מאתר הפרוייקט

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-13 מיליון דולר על חשבון ארבע חלקות בקרקע

< נכון ליום 31.05.2020 נמכרו כ-1,900 דירות (גם בתקופת משבר הקורונה, במהלך חודשים אפריל ומאי, נמכרו כ-220 דירות)

< חלק החברה (בשרשור סופי) כ-44.5%

< עלות הזכויות בדוחות הכספיים של החברה (31.03.2020) כ-115 מיליון ש"ח

# מנרב פרויקטים

# מנרב פרויקטים - פרויקטים עיקריים



שדרות ירושלים, יפו  
פרוייקט לבניית 117 יח"ד וכ-800 מ"ר מסחר



סוקולוב, בת ים  
פרוייקט בביצוע לבניית 220 יח"ד (מתוכן כ-165  
לשיווק) וכ-300 מ"ר מסחר



בר כוכבא, הרצליה  
פרוייקט לבניית 400 יח"ד מגורים (276 יח"ד לשיווק) ו-  
1,000 מ"ר מסחר



מנרב על הים, עכו  
פרוייקט הכולל 402 יח"ד ב-6 מגדלים

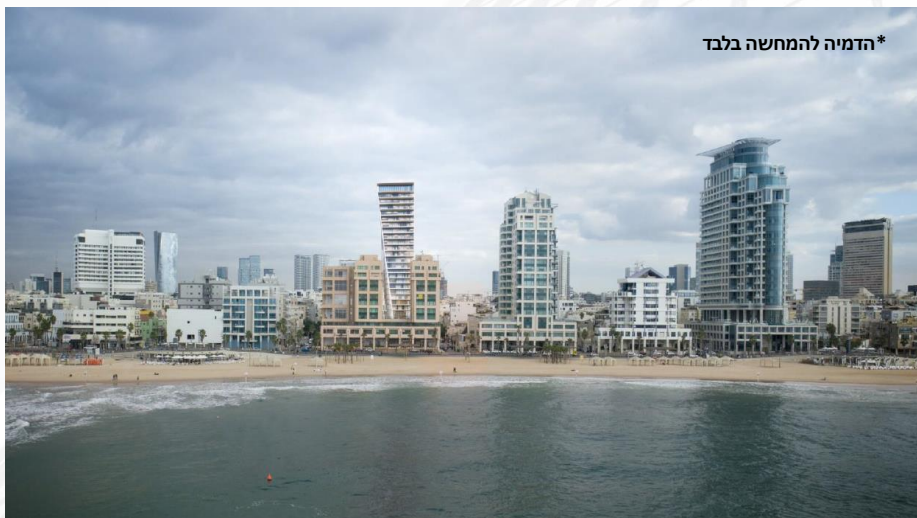
# פרויקטים עיקריים (המשך)



ריביירה, אשדוד  
החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע לכ-300 יח"ד מגורים וכ-350 חדרי מלון



הרברט סמואל, תל אביב  
12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונאות



הירקון, תל אביב  
פרויקט לבניית 78 יח"ד מגורים ו-276 חדרי מלון  
הפרויקט כולל גם שטחי מסחר ומבני ציבור



הגבעה הצרפתית, ירושלים  
פרויקט לבניית כ-17 יח"ד מגורים

# ריכוז נתונים

# ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

## קבוצות רכישה (טבלה 1)

שם הפרויקט (3)	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2020	היקף שיווק נכון להיום	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (2)	יתרת מלאי בספרים השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 31.03.2020 (חלק החברה)	יתרת רווח גולמי שטרם הובר (חלק החברה) (1)	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס (4)
באלפי ש"ח								
1	דה וינצי מגורים	בבניה	99.7%	99.7%	עד 2023	10,331	9,196	18,217
	דה וינצי משרדים	בבניה	100%	100%				
2	עתלית כחול	בתכנון	91%	91%	עד 2023	8,355	2,445	10,963
3	רום, תל-אביב	בתכנון	100%	100%	עד 2022	-	7,900	7,900
4	טורקיז	בבנייה	92%	92%	עד 2024	11,498	8,320	15,318
	סה"כ קבוצות רכישה							
						30,184	27,861	52,398

## הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 2)

באלפי ש"ח								
13	אחד העם	95%	54%	55%	עד 2023	95,078	43,985	70,291
	זכויות מגורים יהודה הלוי, ת"א (6)	50%	0%	0%	-	127,753	-	37,458
	זכויות מגורים הרבית 72, ת"א (6)	95%	0%	0%	-	111,607	-	29,947
	סה"כ הקמה וייזום של פרויקטים בישראל							
						334,438	43,985	137,696

השקעה בקרקעות (טבלה 3)									
אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס (4)	יתרת רווח גולמי שטרם הובר (חלק החברה) (1)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 31.03.2020	יתרת מלאי בספרים 31.03.2020 (חלק החברה)	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (2)	היקף שיווק נכון ליום 31.03.2020	היקף שיווק נכון להיום	סטטוס	חלק החברה בפרויקט	שם הפרויקט (3)
באלפי ₪									
38,383	-	38,383	135,504	-	0%	0%	בתכנון	50%	מתחם לפיד, יפו (6)
646,178	760,759	-	153,595	עד 2025	75%	75%	תיכנון/שינוי תב"ע	81%	רמה"ש החדשה זכויות מגורים
				עד 2025	18%	18%	תיכנון/שינוי תב"ע	81%	רמה"ש החדשה זכויות משרדים (5)
26,242	29,853	-	17,526	עד 2024	80%	80%	תיכנון/שינוי תב"ע	80%	צמרות הוד השרון - שביל התפוזים
65,395	15,700	-	49,695	עד 2024	-	-	בתכנון	100%	הצוק הצפוני
106,208	55,986	33,701	65,006	עד 2024	60%	60%	בתכנון	64%	מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)
19,295	10,232	-	8,541	עד 2023	58%	56%	בתכנון	100%	הוד השרון מערב
80,820	29,058	46,480	62,261	עד 2024	36%	35%	בתכנון	75%	פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)
134,798	114,691	12,528	68,837	עד 2024	21%	21%	בתכנון	60%	ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה
1,117,319	1,016,279	131,092	560,965	סה"כ השקעה בקרקעות					
1,307,413	1,088,125	230,303	925,587	סה"כ (טבלאות 2,1 ו-3)					

# 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. בזכויות המשרדים מחושב לפי מחיר מכירה של כ-2,360 ש"ח למ"ר מבונה.
6. אומדן תזרים לקבל כולל החזר הון עצמי שהושקע בפרוייקט בלבד.



# ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים שמושכרים בפועל ו/או זמינים להשכרה: (טבלה 1)												
F.F.O מייצג (באלפי ₪)	יתרת הלוואה בפועל (באלפי ₪)	דמי שכירות צפויים (באלפי ₪) לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק (10) (5)				יתרת תקופת השכירות בשנים ליום 31.03.2020	אומדן עלות הקמה (באלפי ₪) (8)	יתרה בספרים 31.03.2020 (באלפי ₪) חלק החברה	חלק החברה בנכס	שטח (100%)	שם הפרויקט (3)	
		2023	2022	2021	אפריל 2020 - דצמבר 2020							
884	8,022	1,451	1,451	1,451	1,088	5 + 1.25 אופציה	-	21,800	100%	1,675 מ"ר	אליפלט משרדים	1
2,476	45,706	4,337	4,337	4,337	3,252	3,000 מ"ר - 14.25 + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים.	-	72,200	100%	3,457 מ"ר	משרדים במידטאון	2
13,988	218,700	23,075	23,434	21,409	11,846	457 מ"ר - 4.25 + 3 תקופות אופציה בנות 5 שנים	47,460	315,837	81%	17,000 מ"ר	מידטאון מסחר (9)	3
75	2,107	156	156	156	117	5 + 2 אופציה	-	6,252	100%	954 מ"ר	Sea View 1 (1)	4
695	11,678	1,296	1,296	1,296	972	5.5	-	19,400	65%	1,500 מ"ר ומרפסת	Sea View 2 (החושלים, הרצליה)	5
176	-	211	211	158	116	0.5-1.5	-	3,188	50%	250 מ"ר	לייב TLV שטחי מסחר	6
2,222	37,800	3,842	3,842	3,842	2,104			50,400	36%	11,160 מ"ר	בית אמריקה	7
<b>20,516</b>	<b>324,013</b>	<b>34,368</b>	<b>34,727</b>	<b>32,649</b>	<b>19,495</b>		<b>47,460</b>	<b>489,077</b>			<b>סה"כ (טבלה 1)</b>	

# ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים בהקמה: (טבלה 2)											
F.F.O מייצג שנת 2024 (באלפי ₪)	יתרת הלוואה צפויה (באלפי ₪)	דמי שכירות צפויים (באלפי ₪) לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק (10) <sup>(5)</sup>				יתרת תקופת השכירות בשנים ליום 31.03.2020	אומדן עלות הקמה (באלפי ₪) <sup>(8)</sup>	יתרה בספרים 31.03.2020 (באלפי ₪) חלק החברה	חלק החברה בנכס	שטח (100%)	שם הפרויקט <sup>(3)</sup>
		2023/2024	2022	2021	אפריל 2020 - דצמבר 2020						
4,483	96,324	8,228	-	-	-	בהקמה	34,994	102,611	46%	12,148 מ"ר	1 דה וינצ'י משרדים ומסחר <sup>(4)</sup>
7,350	146,115	11,671	11,671	11,671	2,918	בהקמה	10,008	172,636	18%	50,045 מ"ר	2 בית מיקרוסופט הרצליה <sup>(2)</sup>
<b>11,833</b>	<b>242,439</b>	<b>19,899</b>	<b>11,671</b>	<b>11,671</b>	<b>2,918</b>		<b>45,002</b>	<b>275,247</b>			סה"כ (טבלה 2)
נכסים בשלבי תכנון: (טבלה 3)											
3,735	38,872	6,272	-	-	-	1+0.25 אופציה	37,224	18,308	57%	10,100 מ"ר	1 פרויקט למד, שטחי משרדים מסחר
-	15,000	540	-	-	-	בשלבי תכנון	25,000	-	100%	500 מ"ר	2 עתלית שטחי מסחר
9,817	132,473	16,290	-	-	1,250	0.25	138,258	50,989	50%	25,000 מ"ר	3 תל אביב, יהודה הלוי בנין בנק לאומי <sup>(4)(6)</sup>
33,089	476,237	54,396	-	-	-	בשלבי תכנון	459,514	135,783	91%	50,000 מ"ר	4 בית ישראל קנדה, רמת גן <sup>(7)</sup>
13,730	223,737	22,406	-	-	425	בשלבי תכנון	210,880	108,744	95%	27,750 מ"ר	5 הרכבת 72, תל אביב <sup>(6)</sup>
<b>60,371</b>	<b>886,319</b>	<b>99,904</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,675</b>		<b>870,876</b>	<b>313,824</b>			סה"כ (טבלה 3)
<b>92,720</b>	<b>1,452,771</b>	<b>154,171</b>	<b>46,398</b>	<b>44,320</b>	<b>24,088</b>		<b>963,338</b>	<b>1,078,148</b>			סה"כ (טבלאות 2,1 ו-3)

# 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-53 מיליון ש"ח.
3. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בסך של כ-19,900 אלפי ש"ח וקרקעות בהרצליה בסך של כ-19,900 אלפי 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 שווקו 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-100 ש"ח למ"ר במשרדים ובדרום ת"א 85 ש"ח למ"ר במשרדים).
6. השטח בטבלה אינו כולל את הזכויות למגורים.

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

7. החברה תפעל להגדיל את זכויות הבניה בנכס לכ-55,000 אלף מ"ר, זכויות הבניה נכון להיום הינם כ-26,000 מ"ר. אומדן עלות הקמה של משרדים הינה בין 8,000-10,000 ₪ למ"ר.
8. אומדן עלות הקמה של משרדים הינה כ-8,000-10,000 ₪ למ"ר. במידטאון מסחר עלות ההקמה הינה תקציב התאמות למושבר 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.

# מאזן מאוחד ליום 31.03.2020 (אלפי ש"ח)

התחייבויות והון		נכסים	
התחייבות שוטפות		נכסים שוטפים	
426,863	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	236,142	מזומנים ושווי מזומנים
49,614	חלויות שוטפות של אגרות חוב	1,031,313	מלאי מקרקעין
19,528	הלוואות מאחרים	204,966	נכסים שוטפים אחרים
320,658	מקדמות מלקוחות		
234,900	התחייבויות שוטפות אחרות		
1,051,563		1,472,421	
התחייבויות לזמן ארוך		נכסים לא שוטפים	
82,267	הלוואות מאחרים	386,313	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
445,923	הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,091,185	נדל"ן להשקעה
273,940	אגרות חוב	5,797	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
145,263	התחייבויות לזמן ארוך אחרות	229,061	נכסים לא שוטפים אחרים
947,393		1,712,356	
867,508	הון עצמי		
318,313	זכויות המיעוט		
1,185,821	סה"כ הון		
<b>3,184,777</b>	<b>סך מאזן</b>	<b>3,184,777</b>	<b>סך מאזן</b>

# נספחים

# נספח מקרקעין בישראל - כחול עתלית

**רווח גולמי נכון ליום 31.03.2020:**

< הוכר: כ-46 מיליון ש"ח

< טרם הוכר: כ-2 מיליון ש"ח (לא כולל דמי ניהול)

(בהנחת מכירת מלוא המלאי הקיים לפי מחירי מכירה בפועל בשנת 2017)



\* הדמיה להמחשה בלבד

**קרקע:**

< 47 דונם שנרכשה כקרקע חקלאית בעתלית

< הקרקע אושרה לבניית 139 יחידות למגורים.

**עלות רכישה כ-25 מיליון ש"ח**

מימון עלות רכישה (שנת 2013):

< הון עצמי כ-5 מיליון ש"ח,

< תקבולים ממכירות בפועל כ-20 מיליון ש"ח

**תאריך רכישה: ינואר 2013**

**תחילת עבודות ביצוע: 2017**

**חלק החברה 100%:**

< כ-91% משטחי הפרויקט נמכרו

< בכוונת החברה להשאיר בבעלותה קרקע

לבניית מרכז מסחרי בשטח של 500 מ"ר

# נספח מקרקעין בישראל - קרקעות בהוד השרון

## נתוני הפרויקטים:

- < שתי עסקאות בהן נרכשו קרקעות (ע"י החברה ויחד עם שותפים נוספים) בשטח של כ-221 דונם בהוד השרון
- < חלק החברה ברכישות כ-103 דונם
- < נכון להיום יתרת אחזקת החברה (בשרשור): כ-30 דונם
- < החברה מוכרת את חלקה בזכויות בקרקע במצבה AS IS

## רווח גולמי נכון ליום 31.03.2020 (חלק החברה):

- < הוכר: כ-41 מיליון ש"ח (כולל כ-6 מיליון ש"ח דמי ארגון)
- < טרם הוכר: כ-40 מיליון ש"ח
- < רווח גולמי שטרם הוכר: בהנחת מכירת מלוא המלאי במחירי מכירה בפועל ודמי ניהול צפויים בגין מלוא המלאי
- < דמי הניהול כפופים לקבלת אישור תב"ע





# פרויקט למד - האוזנר 3, ת"א



< עלות רכישה: כ-18 מיליון ש"ח

< חלק החברה בפרויקט: 90%

< חלק השותף: 10%

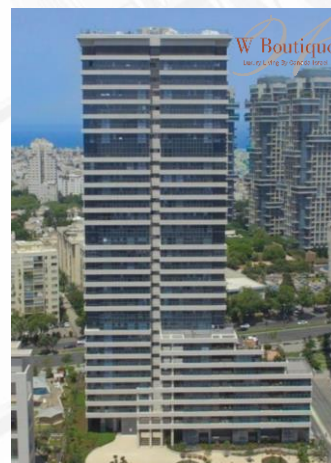
**"הון עצמי" ליום 31.03.2020:**

< החברה: 16.3 מיליון ש"ח

< השותף: כ-1.7 מיליון ש"ח

< נכס מסחרי שנרכש מחברת בת של בנק לאומי.  
החברה בוחנת אפשרות להקמת נכס מניב של  
משרדים ומסחר בשטח של כ-5,200 מ"ר (חלק  
החברה)

# פרויקטים שהסתיימו



 ISRAELCANADA

תודה על ההקשבה!

