

ISRAEL CANADA

מצגת שוק ההון | אפריל 2022

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 62–45, 40–36, 31–29, 23–12, 10, 4) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות, עמלות שיווק, הדמיות הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום משוערים של הפרויקטים, אומדן עלויות הקמה, דמי שכירות צפויים, יתרת הלוואות צפויה, FFO מייצג, מועדים חזויים למשיכת תזרים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכלולים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות 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;

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 מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות 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 שקף 61 כולל 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.

CHAPTERS

תוכן עניינים



חול INTERNATIONAL

50 Planetogard סנט פטרסבורג, רוסיה

ריכוז נתונים DATA

52 ריכוז אומדן בפרוייקטים עיקריים בישראל
55 ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל
58 אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים בישראל (ICR)
63 מאזן מאוחד
64 רווח והפסד מאוחד
65 יחסים פיננסיים עיקריים ליום 31.12.2021
67 סיכום

מלונאות HOTELS

36 קנדה ישראל מלונאות
37 המלונות

השקעות בחברות בתחום הנדל"ן INVESTMENTS

39 ICR NUMBERS
40 ICR PORTFOLIO
41 ICR נכסים
42 פארק צפון, שלב א'
43 פארק צפון, שלב ב'ג'
44 פרויקטי ייזום עיקריים ICR
46 כניסה לתחום הדיור המוגן
47 רכישת אלרוב נדל"ן
48 רכישת מניות נורסטאר

פרוייקטים PROJECTS

נכסים מניבים	הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל
23 מתחם "משולש הבורסה", רמת גן	12 מידטאון ירושלים
24 קמפוס מייקרוסופט, הרצליה פיתוח	13 בניין בנק לאומי, ת"א
25 קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח	14 בית הנערה, הוד השרון
26 מידטאון ת"א	15 מתחם שדה דב, ת"א
28 בית ישראל קנדה, ר"ג	16 הרצל 156-160, ת"א
29 בית ישראל קנדה, ת"א	17 בבלי, ת"א
	18 אחד, ת"א
	19 הרכבת 72-74, ת"א
	20 דה וינצ'י, ת"א
	21 רום, פארק צמרת ת"א

מקרקעין בישראל LANDS

31 מתחם לפיד, ת"א
32 ישראל קנדה ביזנס וילאג', נתניה
33 רמת השרון החדשה
34 UPTOWN מתחם פי גלילות

על החברה ABOUT US

4 כרטיס ביקור
5 שיעור אחזקה בחברה
6 תחומי פעילות
10 התדקמות פרוייקטים

BETTER & DIFFERENT

אומדן תזרים לחברה (לפני מס),
מהפרויקטים העיקריים בישראל,
מוערך בכ-6 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת
בעמ' 58-62)

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

מניית החברה נכללת במדד
ת"א 90 והיא נסחרת בשווי
של כ-5.7 מיליארד ש"ח

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר
מוערך בכ-5.7 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת
בעמ' 52-54, 58-62)

FFO חזוי לאחר השלמת הקמת הנכסים
המניבים צפוי להגיע לכ-228 מיליון ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 55-57)

ההון העצמי לא כולל זכויות מיעוט
נכון ל-31.12.2021 עומד על מעל ל-1.7
מיליארד ש"ח, וכ-2.4 מיליארד ש"ח כולל
זכויות מיעוט.

SHAREHOLDERS

HOLDERS

שיעורי אחזקה בחברה

39%
ברק רוזן
ואסף טוכמאייר

19%
משפחת
אוחיון*

21%
ציבור
ומוסדיים
אחרים

7%
מנורה

7%
הראל

7%
כלל

הראל

SPHERA
ASPIRE HIGHER

מנורה
מבטחים

מגדל

פסגות

MORE | בית
השקעות

כלכל

FIELDS OF ACTIVITY

תחומי פעילות

ISRAELCANADA

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

השקעות בתאגידי
חדשנות בתחום הנדל"ן
(Prop Tech)

השקעות בחברות
בתחום הנדל"ן
(אלרוב, נורסטאר)

דיור מוגן

מלונאות

מקרקעין

נכסים מניבים

הקמה וייזום
של פרויקטים

PORTFOLIO

הקמה וייזום פרויקטים

PROJECTS

פרויקטים שהסתיימו		ביצוע ותכנון	
ת"א	מידטאון תל אביב (מגורים)	ת"א	דה וינצ'י**
ת"א	לייב	ת"א	רום, פארק צמרת**
ת"א	אליפלט	ת"א	אחד העם
ת"א	מגדל הגימנסיה **	ת"א	מתחם שדה דב
ת"א	W פריים **	ת"א	הרכבת 72-74 (מגורים)
ת"א	W בוטיק **	ת"א	הרצל 156-160
ת"א	רוטשילד 17 **	ת"א	יהודה הלוי-הרצל (מגורים)
ירושלים	J - Tower *	ת"א יפו	שדרות ירושלים *
חיפה	מנרב בשמורה *	ירושלים	מידטאון ירושלים (מגורים)
בית"ר עילית	מנרב בגבעה *	בת ים	מנרב ים, סוקולוב *
עכו	מנרב על הים *	רמת השרון	פארק צפון, שלב א', נווה גן *
		הרצליה	הגפן, בר כוכבא *
		הרצליה	המסילה *
		הוד השרון	בית הנערה
		נתניה	* Ocean park 1
		נתניה	* Ocean park 2



PORTFOLIO

מקרקעין

LANDS

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

הקמה וייזום פרויקטים

PROJECTS

התחדשות עירונית

ת"א	בבלי
ת"א	נווה כפיר *
ת"א	ברודצקי *
גבעתיים	הסתדרות *
גבעתיים	אדמית *
ר"ג	רש"י *
חולון	מתחם רסקו *
בת ים	קוקיס *
בת ים	רוטשילד *
יהוד	בן צבי כנולסון *
אור יהודה	הורד א' *
אור יהודה	הורד ב' *
לוד	מתחם הצופים *
הרצליה	מעונות שרה *
הרצליה	רבי עקיבא גורדון *
הרצליה	בר כוכבא 86 *
נתניה	דיזינגוף *
נתניה	סולומון *
ירושלים	הנטקה *
ירושלים	קטמונים *
אשדוד	גאפנוב *
חיפה	סטרומה *
חיפה	ז'אן ז'ורס *
חיפה	יציאת אירופה *

סה"כ יחידות לביצוע: כ - 10,000

סה"כ יחידות לשיווק: כ- 7,000

*באמצעות ICR

PORTFOLIO

מלונאות

HOTELS

ת"א	Play Hotel, הרצל-יהודה הלוי
ת"א	Play Hotel מידטאון
ת"א	Port and Blue
ת"א	WEST
טבריה	גלי כנרת
טבריה	לייק האוס
גליל עליון	כפר הנופש נופי גוון
אשדוד	WEST
ירושלים	Play Hotel מידטאון
אשקלון	הרלינגטון
ים המלח	דניאל
אילת	סוליי

נכסים מניבים

YIELDS

ת"א	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)
ר"ג	THE VERTICAL CITY
ר"ג	בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר)
הרצליה פיתוח	קמפוס מיקרוסופט
הרצליה פיתוח	קרקעות נוספות
הרצליה פיתוח	Sea View (קומת משרדים)
הרצליה פיתוח	Sea View 2 (שתי קומות משרדים)
ירושלים	מידטאון ירושלים (משרדים ומסחר)

PROJECTS

התקדמות פרויקטים

STATUS



רום
תל אביב

הסתיים.
צפי לקבלת טופס 4 -
אפריל 2022



**DA
VINCI**
TEL AVIV

הפרויקט בהקמה:
הושלם השלד, נמצא בשלב
גמרים ופיתוח. צפי לסיום
וקבלת טופס 4 - רבעון 3 2022



נרד

הפרויקט בהקמה:
היתר מלא, ביצוע שלד,
צפי לסיום וקבלת טופס 4 -
אוקטובר 2023.



**Bat
Yam**
LUXURY LIVING

הפרויקט בהקמה:
הסתיימו עבודות חפירה ודיפון,
ובניית שלד מרתפים. החלה
עבודה על שלד קומת קרקע. צפי
לסיום וקבלת טופס 4 - 2024.



הדמיה להמחשה בלבד

PLANETOGRAD

התקבל היתר אכלוס
נכון ליום 28.02.2022
נמכרו כ-6,500 דירות



גפן
שבונת
הרצליה פינת גללים

שלב א' - התקבל היתר בנייה
מלא. פינוי והריסה הסתיימו, החלו
עבודות חפירה דיפון וביסוס.
צפי לסיום וקבלת טופס 4 - 2024.
שלב ב' - התקבל היתר חפירה.
בעלי הדירות קיבלו הודעת פינוי.
צפי לסיום וקבלת טופס 4 - 2025.

OUR PROJECTS

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



MIDTOWN JERUSALEM

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.

תמהיל שימושים וזכויות

4 מגדלים בני 40 קומות כל אחד, שיכללו כ-850 דירות (כ-20% מהדירות מיועדות להשכרה). כ-80 אלף מ"ר משרדים, מסחר ומלונאות.

חלק החברה

73%

בחודש ספטמבר 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.

סטטוס

**ועדה מחוזית אישרה
הגדלת זכויות בנייה
לכ-166 אלף מ"ר.
התקבל היתר חפירה ודיפון.**

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ-1 מיליארד ש"ח

משרדים לפי 17 אלף ש"ח למ"ר
ומגורים לפי 45 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ





מתחם בנק לאומי הרצל פינת יהודה הלוי, ת"א

עלות הרכישה (לפי 100%)

מקורית- זכייה במכרז יוני 2017:

כ-277 מיליון ש"ח

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

כ-440 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

זכייה במכרז בנק לאומי ביוני 2017, לרכישת בניין בנק לאומי בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א, חלק החברה 50%. בדצמבר 2020 הגדילה החברה את חלקה ל-81%, בעסקה משותפת עם מור קופות גמל, בתמורה לכ-220 מיליון ש"ח. הנכס שימש כסניף המרכזי של בנק לאומי.

חלק החברה

81%

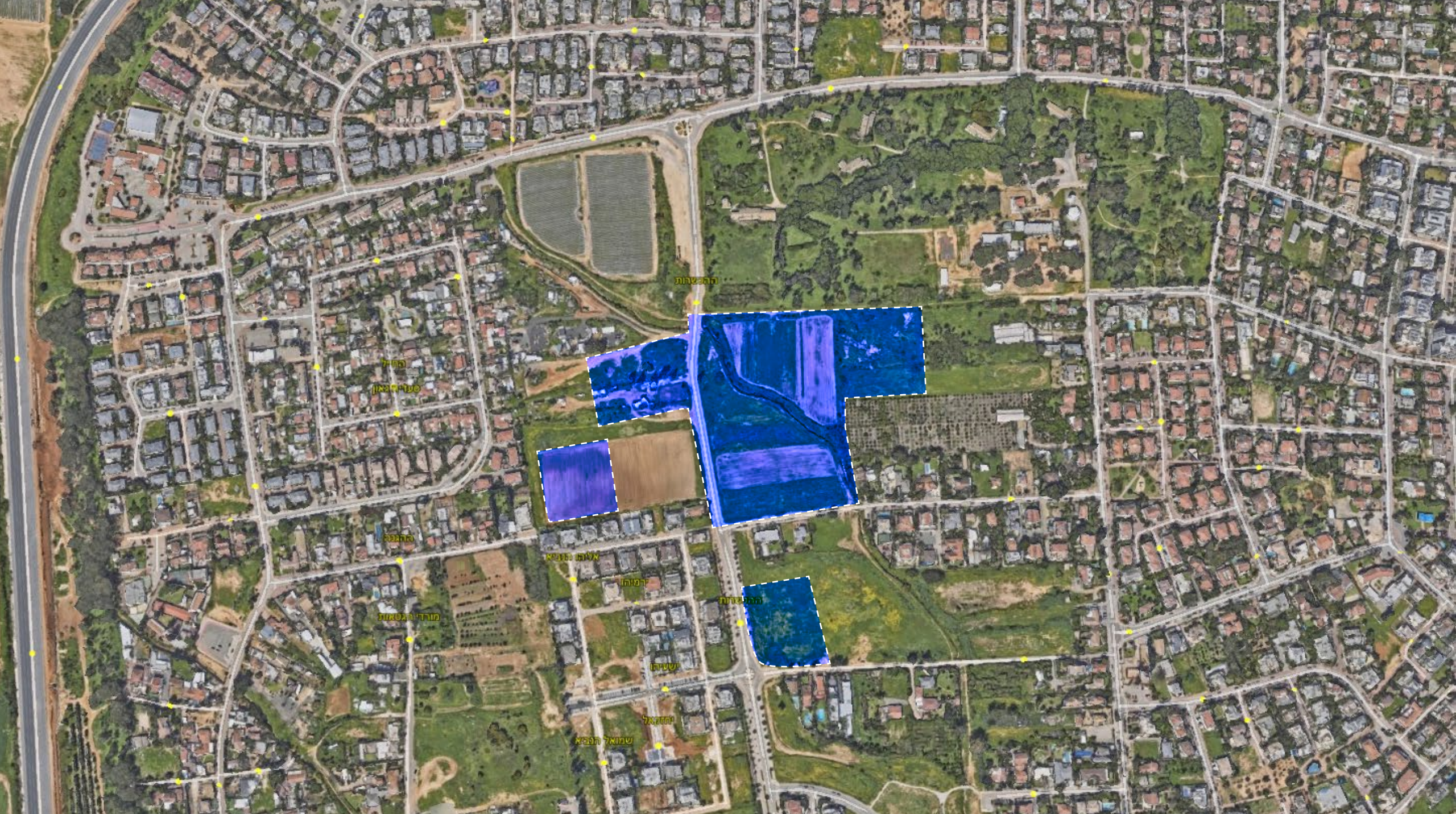
(חלק החברה לפני ההגדלה 50%)

סטטוס

בחודש ספטמבר 2020 אושרה 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. התקבל היתר הריסה.



הדמייה להמחשה לגבי



"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

50%

ביום 24.01.2022 נחתם הסכם למכירת 50% מהקרקע לפי שווי של כ-882 מיליון ש"ח

הכנסות צפויות

כ-1.8 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ-505 מיליון ש"ח

לפי 33.5 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ

סטטוס

לקרקע קיימת תב"ע מאושרת בתוקף ומיועדת להקמת 450 דירות גן וגג ב-24 בניינים 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.





שדה דב תל אביב

מחיר הקרקע
כ-1.3 מיליארד ש"ח

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

חלק החברה
100%

סטטוס
זכויות בנייה קיימות בנכס להקמת 480 דירות, בשטח של כ-60 אלף מ"ר וכ-2,000 מ"ר שטחי מסחר, וזאת בבניה רוויה במגדל בן 39 קומות, בניינים בבניה מרקמית ומגדל בן 16 קומות, לצד שטחי מסחר, שטחים ירוקים ושטחים לרווחת הדיירים.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט
כ-700 מיליון ש"ח
לפי 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ





מתחם בנק דיסקונט הרצל 156-160, תל אביב

מחיר הקרקע

כ-685 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

30% יוסי אברהמי ו-20% אלמוגים

נתוני העסקה

בחודש ספטמבר 2021 זכתה החברה במכרז של בנק דיסקונט וקרן ריאליטי (השלמת העסקה צפויה בפבר' 2022) לרכישת קרקע ברחוב הרצל 156-160 בתל אביב בשטח של כ-12.4 דונם. המתחם כולל שלושה בניינים המושכרים ברובם לבנק דיסקונט.

סטטוס

בכוונת החברה לפעול לקידום תב"ע במתחם למגורים של כ-55 אלף מ"ר, מתוכם כ-2,000 מ"ר מסחר. כיום קיימים על הקרקע 3 מבני תעסוקה ומשרדים המושכרים בשכירות שנתית של כ-16.5 מיליון ש"ח.



המראה לתחשיב בלבד

מחיר המניות
כ-90 מיליון ש"ח

חלק החברה
50%

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.

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



הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



אחד

נתוני העסקה

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

מחיר הקרקע

כ-77 מיליון ש"ח

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

סטטוס

באוגוסט 2020 התקבל היתר בנייה מלא. עבודות ההריסה, החפירה והדיפון הסתיימו, מבצעים יציקת רפסודה. צפי לסיום בנייה ומסירה לפי חוזה ברבעון השני 2023. נכון ליום 13.3.2022 נמכרו 57 דירות (כ-81%), בתמורה כוללת של כ-218 מיליון ש"ח.

רווח גולמי שטרם הוכר*

כ-50 מיליון ש"ח



דרישה להחמשה גלבי



הרכבת 72-74 תל אביב

תמורת הרכישה

כ-216 מיליון ש"ח

וקומבינציה להקמת 13 יחידות דיור למגורים וכ-1,166 מ"ר משרדים.

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.

חלק החברה

95%

סך היקף שטחי הבניה העיליים

כ-42 אלף מ"ר

תמורת המכירה

כ-486 מיליון ש"ח

לחברה יוצר תזרים פנוי מהותי לפני מס של כ-300 מיליון ש"ח.

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.

סטטוס

התקבל היתר הריסה.





DA VINCI

TEL AVIV

נתוני העסקה

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.

סטטוס

הפרויקט בהקמה: הסתיימה בניית השלד של 42 קומות מגורים ו־9 קומות משרדים ומבוצעות עבודות גמר. צפי לסיום בנייה ומסירה לפי חוזה ברבעון השלישי 2022. נכון ליום 13.3.2022 נמכרו 371 דירות (כ־100%) בפרויקט ו־100% מסך שטחי המשרדים שיועדו לשיווק.

עלות הרכישה

כ־821 מיליון ש"ח

חלק החברה

46%

רווח גולמי מהפרויקט*

הוכר:

כ־150 מיליון ש"ח

טרם הוכר:

כ־5 מיליון ש"ח

הרווח שטרם הוכר כולל בעיקר דמי ניהול

שכירות שנתית צפויה

כ־17 מיליון ש"ח

FFO חזוי

כ־10 מיליון ש"ח



רום תל אביב

נתוני העסקה

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

חלק החברה

50%

שותף בסר ישראל נדל"ן

סטטוס

הפרויקט הסתיים. הסתיימה בניית השלד עד קומה 50, ובוצעו עבודות גמר. צפי לקבל טופס 4: אפריל 2022.

רווח גולמי מהפרויקט*

הוכר:

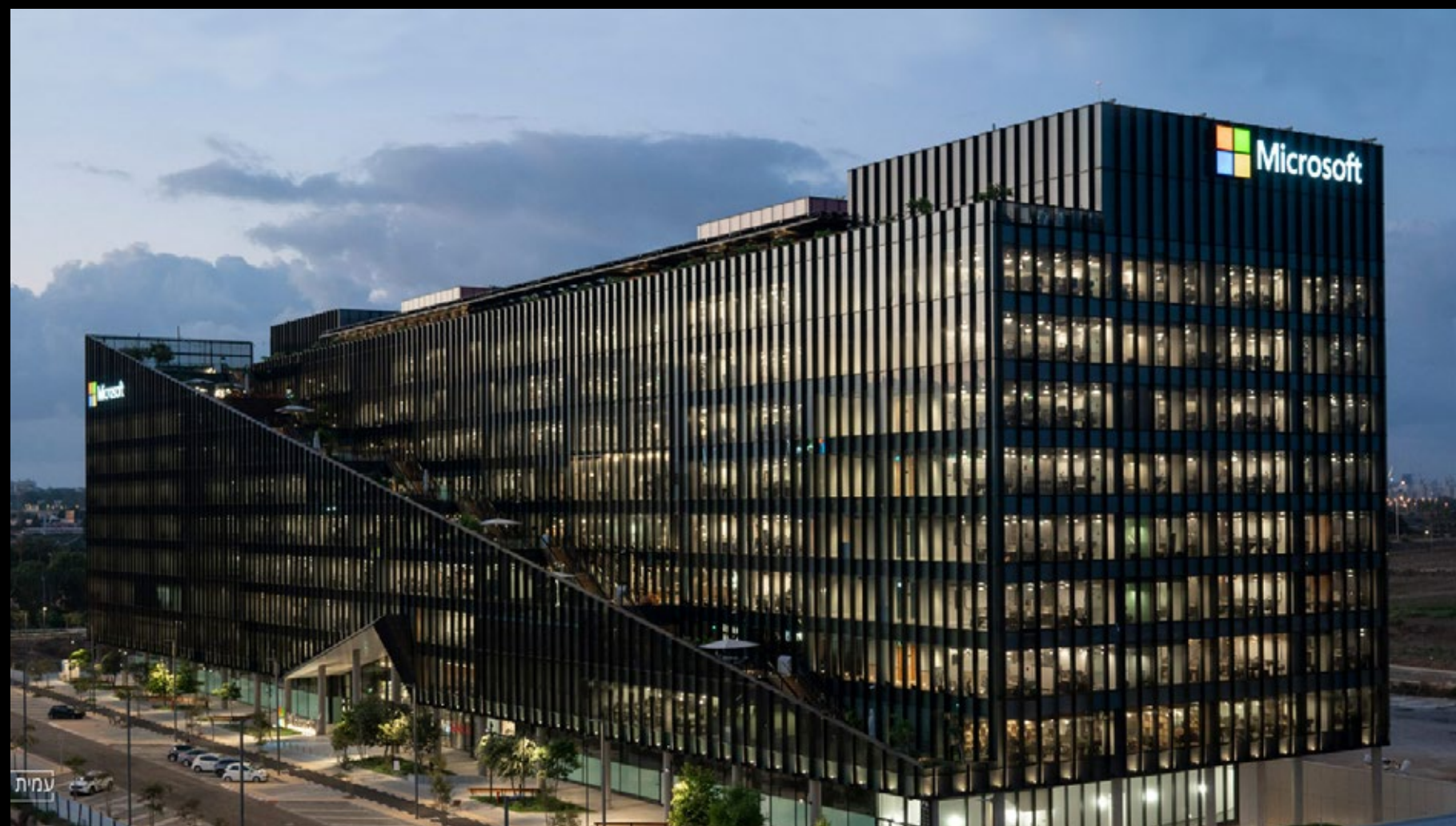
כ-47 מיליון ש"ח

טרם הוכר (דמי ניהול):

כ-3 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.

נדל"ן מניב



MICROSOFT
הרצליה פיתוח



הרכבת
תל אביב



בית ישראל-קנדה
רמת גן



דה וינצ'י- מסחר
תל אביב



הרצל יהודה הלוי
תל אביב



מידטאון ירושלים- מסחר
ירושלים



מידטאון תל אביב- מסחר
תל אביב



THE VERTICAL CITY

נתוני העסקה

בחודש אוגוסט 2021 זכתה החברה במכרז של רמ"י, דירה להשכיר ונתיבי איילון לרכישת זכויות החכירה במתחם "משולש הבורסה" ברמת גן, המתפרסת על שטח של כ־9,600 מ"ר המיועד להקמת 750 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ומעונות סטודנטים, מגדלי משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ־176 אלף מ"ר.

סטטוס

לקרקע קיימת תב"ע מאושרת בתוקף לתעסוקה, מסחר ומגורים בתמהיל שימושים כדלקמן: מגורים כ־35 אלף מ"ר, מעונות סטודנטים כ־11 אלף מ"ר, תעסוקה ומסחר: כ־120 אלף מ"ר. מוסדות ציבור כ־10 אלף מ"ר במתחם ייבנה מגדל בן 60 קומות בעירוב שימושים שיכלול 400 דירות למגורים להשכרה ארוכת טווח במודל דירה להשכיר וכן 350 יח"ד מעונות סטודנטים, שטחי ציבור ושטחים מסחריים ושני מגדלי תעסוקה ומסחר בני 50 קומות ומבנה מרקמי נוסף בן 8 קומות.

מחיר הקרקע

כ־936 מיליון ש"ח
בתוספת עלויות פיתוח של כ־11.5 מיליון ש"ח

חלק החברה

74%
26% ב.ס.ר

הכנסות שנתיות צפויות משכ"ד (100%)

כ־227 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ־1.5 מיליארד ש"ח

משרדים לפי 25 אלף ש"ח למ"ר ומגורים לפי 40 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ (משקף הגדלת זכויות להיקף של כ-300 אלף מ"ר)





שכירות שנתית (100%)
כ-58 מיליון ש"ח

חלק החברה
24%
שותפים עיקריים נוספים:
תדהר, אקרו ו- אלייד.

נתוני העסקה

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.



קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

נתוני העסקה (לפי 100%)

החברה, יחד עם שותפים, מחזיקה בארבעה מגרשים בשיעורים שונים באמצעות אחזקה ישירה (בעלות) ועסקאות קומבינציה (שיעור אחזקה ממוצע של כ-27%). רכישת מגרשים הכוללים זכויות בניה בשטח של כ־24 אלף מ"ר מבונה, תמורת כ־149.7 מיליון ש"ח. זכויות בניה נוספות מכוח עסקאות קומבינציה מסתכמות לכ־18 אלף מ"ר מבונה (100%). הייעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר. בכוונת החברה (יחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים.



75 אלף מ"ר משרדים	337 יח"ד	50 קומות
17 אלף מ"ר מסחר	600 חניות	90% שיעור תפוסה במסחר

החברה בעלת כ־3,500 מ"ר מהמשרדים המשמשים כנכס מניב



Be פארם



מועדון זאפה



Be רשת חדרי הכושר שר פיטנס



ארקפה

הכנסות שכירות שנתיות צפויות
כ-30 מיליון
ש"ח בשנה



קיר טיפוס Performance Rock



ארומה



גלידת גולדה



Maison Kayser בולונזרי ופטיסרי



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

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).

סטטוס

התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון. 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.

חלק החברה

כ-50%

בחודש אוגוסט 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירות 19.9% מהון מניות חברת הפרויקט למור קופות גמל לפי שווי קרקע של כ-390 מיליון ש"ח. כמו כן, באותו החודש התקשרה החברה בהסכם נוסף עם צד ג' למכירת 5% נוספים מהון מניות חברת הפרויקט, לפי שווי קרקע של כ-450 מיליון ש"ח.

שכירות שנתית צפויה (100%)

כ-92.3 מיליון ש"ח

FFO חזוי (100%)

כ-60 מיליון ש"ח



הדמייה לוחמשה בלבד



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

עלות הרכישה

140 מיליון ש"ח

חלק החברה

36%

חלק החברה בקבלת החלטות 50%

צפי הכנסות מהשכירות (100%)

כ-9 מיליון ש"ח

על בסיס חוזים חתומים

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.

סטטוס

בכוונת החברה לקדם תב"ע להגדלת זכויות הבניה במגדל.

OUR LANDS

מקרקעין בישראל



מתחם לפיד רחוב אילת, ת"א

עלות הרכישה

כ-212 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

רכישת קרקע של כ-7,557 מ"ר.

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

כ-33 אלף מ"ר

סטטוס

בחודש אפריל 2021 הועדה המקומית בת"א אישרה זכויות במתחם בהיקף של כ-123 אלף מ"ר, בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות. התוכנית טרם הועברה לאישור וועדה מחוזית. חלק החברה בזכויות כ-33 אלף מ"ר.

חלק החברה

50%

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



ד"ר משה גל



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

סטטוס

נכון ליום 13.3.2022 נמכרו כ־19.9 דונם (כ־37%) בתמורה לכ־137 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.

עלות הרכישה

כ־134 מיליון ש"ח

חלק החברה

60%

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

רווח גולמי מהפרויקט*

הוכר עד כה:

כ־50 מיליון ש"ח

טרם הוכר:

כ־97 מיליון ש"ח



T H E N E W RAMAT HASHARON

נתוני העסקה

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

סטטוס

נכון ליום 13.03.2022 נמכרו 590 יחידות מגורים ו־194 יחידות משרדים. החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר מול הוועדה המחוזית.

חלק החברה

כ־81%

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

רווח גולמי מהפרויקט*

הוכר בגין יחידות המשרדים עד כה:

כ־77 מיליון ש"ח

טרם הוכר בגין יחידות המגורים:

כ־197 מיליון ש"ח





דומייה להמשך הלכ

אאDPT

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 הרכישה

קרקע:

כ־133 מיליון ש"ח

מניות פי גלילות:

כ־53 מיליון ש"ח

חלק החברה

64%

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

רווח גולמי מהפרויקט*

הוכר עד כה:

כ־73 מיליון ש"ח

טרם הוכר:

כ־82 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.

סטטוס

נכון ליום 13.3.2022 נמכרו 236 יחידות קרקע (61%) תמורת כ־218 מיליון ש"ח.

OUR HOTELS

מלונאות

מלונות בצפון ישראל



55 חדרים ובקתות
רמת הגולן



250 חדרים
הגליל והגולן



124 חדרים
טבריה

מלונות במרכז ישראל



76 חדרים וסוויטות
תל אביב



65 סוויטות
תל אביב



115 חדרים
תל אביב

מלונות בדרום ישראל



220 חדרים
אשקלון



103 סוויטות
אשדוד



74 סוויטות
אילת



302 חדרים
ים המלח

ISRAELCANADA HOTELS

נתוני EBITDA שנתית 2021

כ-24 מיליון ש"ח

נתוני EBITDA צפויה 2022

כ-44 מיליון ש"ח

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-1,400 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%.

ISRAELCANADA HOTELS



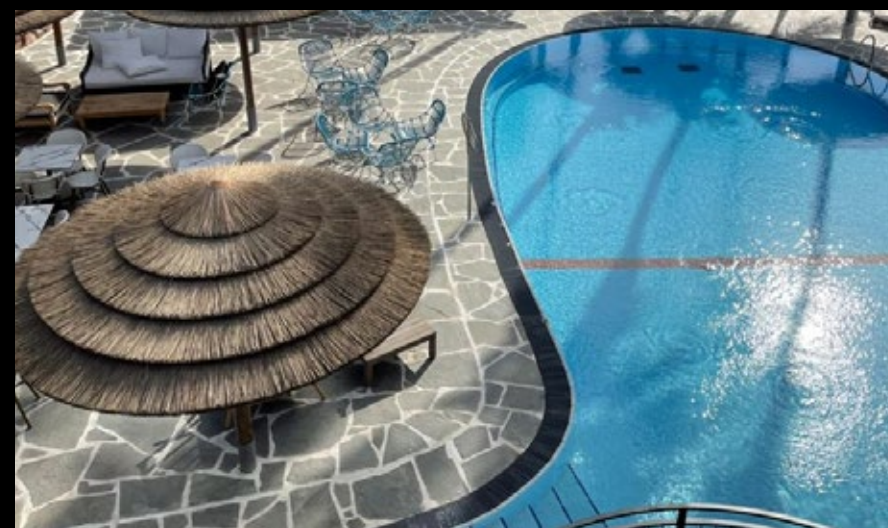
WEST
תל אביב



PORT AND BLUE
תל אביב



נופי גונן
רמת הגולן



סוליי
אילת



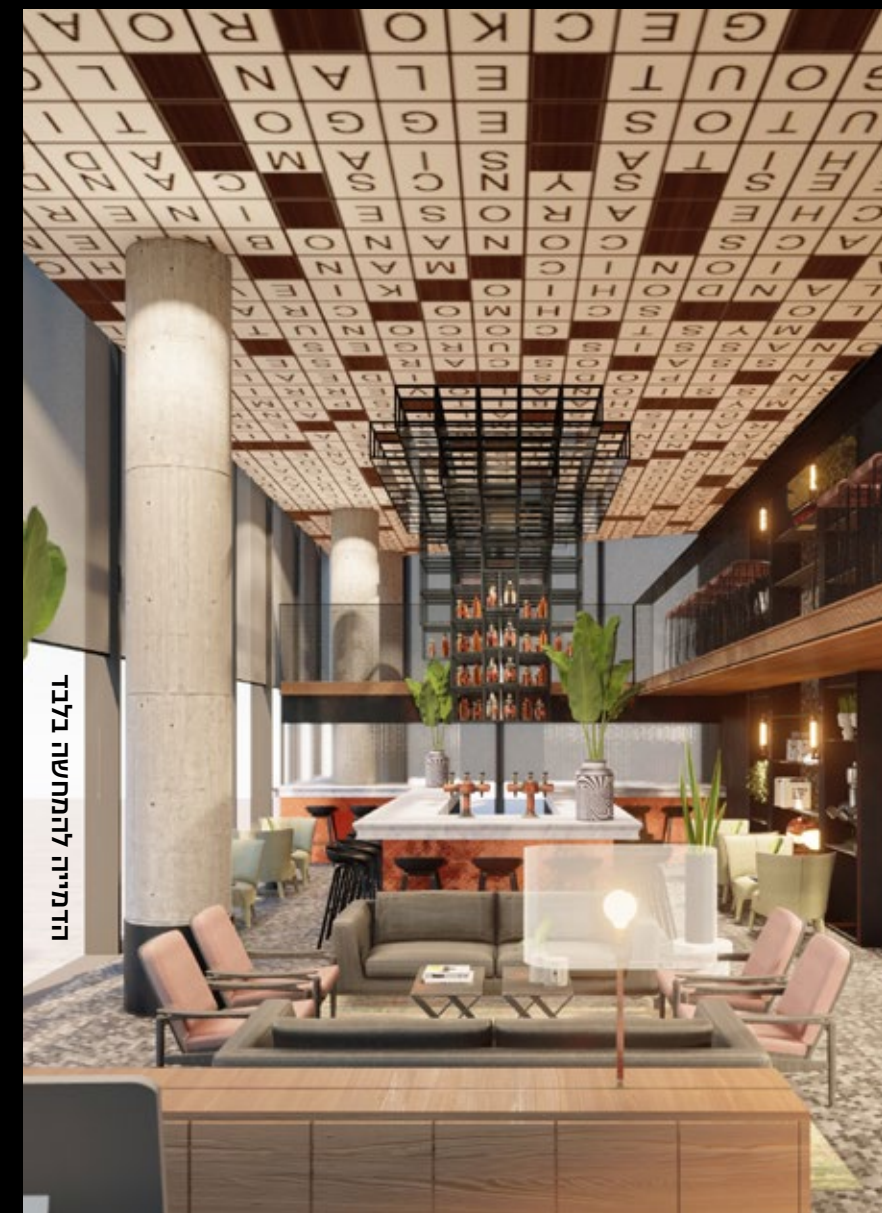
WEST
אשדוד



דניאל
ים המלח



לייקהאוס
הגליל והגולן



PLAY מידטאון
תל אביב



גלי כנרת
טבריה

INVESTMENTS

השקעות בחברות בתחום הנדל"ן

ICR NUMBERS

כ-800

יחידות מלון

38

פרוייקטים בשלבי
קידום שונים

12.6K

יחידות דיוור*

ICR PORTFOLIO

בתכנון וקרקעות

פינוי בינוי**

בשיווק



דרך שלמה
תל אביב

טרם נקבע



הרברט
סמואל
תל אביב

כ- 3,600 מ"ר



הגבעה
הצרפתית
ירושלים

500 יח"ד



הירקון
תל אביב

68 יח"ד



תל השומר
רמת גן

58 יח"ד



קרית
שחקים

250K מ"ר



פארק צפון
(שלב ג')
רמה"ש

256 יח"ד



פארק צפון
(שלב ב')
רמה"ש

401 יח"ד



רוטשילד
בת ים

560 יח"ד



הנטקה
ירושלים

425 יח"ד



ההסתדרות
גבעתיים

333 יח"ד



מתחם
הצופים
לוד

310 יח"ד



קטמונים
ירושלים

425 יח"ד



אדמית
גבעתיים

118 יח"ד



בר-כוכב
86
הרצליה

72 יח"ד



דיזינגוף
המייסדים
נתניה

191 יח"ד



הגפן
הרצליה

400 יח"ד



פארק צפון
(שלב א')
רמה"ש

548 יח"ד



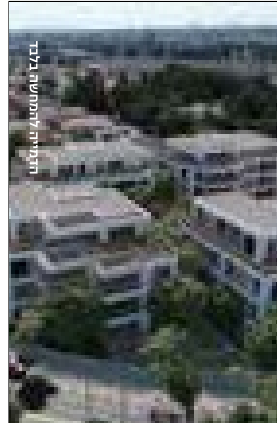
שדרות
ירושלים
יפו

117 יח"ד



YAM
בת ים

220 יח"ד



המסילה
הרצליה

54 יח"ד



OCEAN PARK
TOWERS
נתניה

234 יח"ד

נכסים ICR



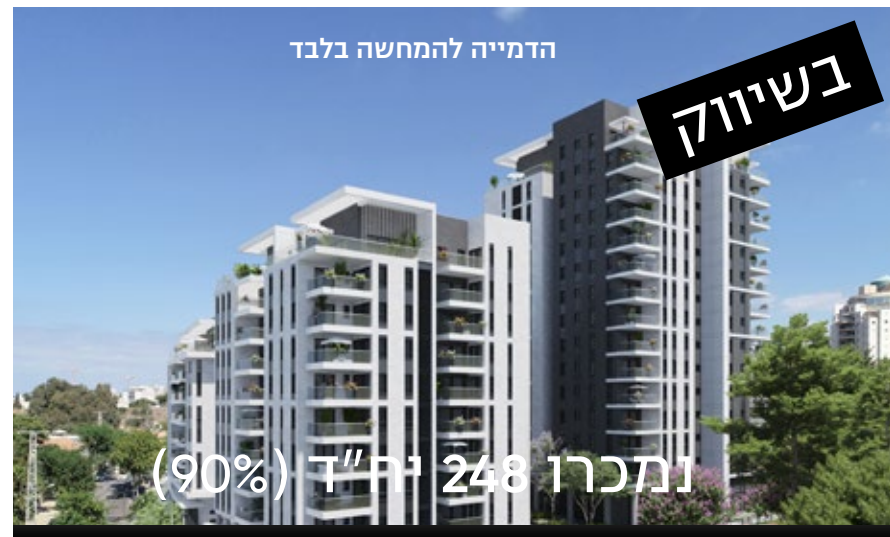
ריביירה
אשדוד



הנסקה
ירושלים



הגבעה הצרפתית
ירושלים



הגפן
הרצליה



קריית שחקים
הרצליה



המסילה
הרצליה



ההסתדרות
גבעתיים



מנרב על הים
עכו



פארק צפון, שלב א'
רמת השרון



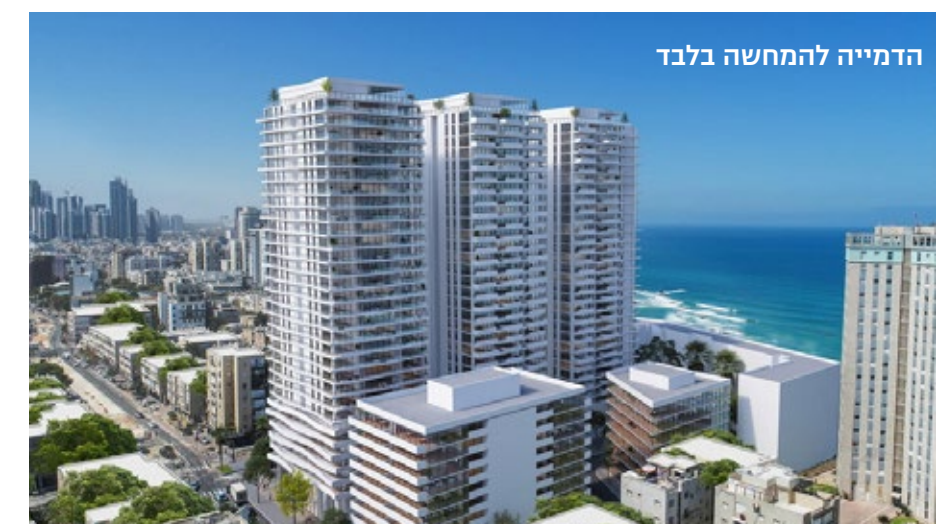
ים
בת ים



שדרות ירושלים
יפו



הרברט סמואל 50-52
תל אביב



רוטשילד-הרצל
בת ים



נמכרו 67 יח"ד (100%)

OCEAN PARK 1
נתניה



נמכרו 32 יח"ד (53%)

OCEAN PARK 2
נתניה



דמייה להמשה גלבר



פארק צפון

NORTH PARK

שלב א'

נתוני העסקה

בחודש פברואר 2021 התקשרה ICR עם חברת צמח המרמן, בשיתוף פעולה להקמת 378 דירות ו-740 מ"ר מסחר, בשלושה מגרשים בהם זכו החברות במסגרת מכרז של רמ"י לרכישת זכויות החכירה בשכונת נווה גן ברמת השרון, באופן שחלקה של ICR בזכויות הללו 50%. בחודש יוני 2021 זכו החברות במגרש נוסף לבניית 170 דירות ו-400 מ"ר מסחר באופן שחלקה של ICR 75% מהמגרש הנוסף. שיווק שלב א' החל, נכון ליום 27.3.22 נחתמו 231 הסכמים (לא כולל 64 כתבי הצטרפות).

סטטוס

על המגרשים קיימת תב"ע מאושרת בתוקף להקמת 548 יח"ד המיועדים למכירה ושטחי מסחר המיועדים להשכרה. הפרויקט מנוהל במשותף על ידי החברות, כאשר ICR אחראית על המיתוג, השיווק והמכירות בפרויקט וצמח המרמן אחראית על תאום תכנון וביצוע של הפרויקט לרבות בנייתו. במסגרת כך החברה תהיה זכאית לעמלת שיווק עבור כל דירה שתימכר בפרויקט. שיווק הפרויקט החל בחודש יולי 2021, צפי לסיום בנייה: שנת 2026.

מחיר הקרקע

כ-1.1 מיליארד ש"ח

חלקה של ICR בעסקה המשותפת יסתכם לסך של כ-651 מיליון ש"ח

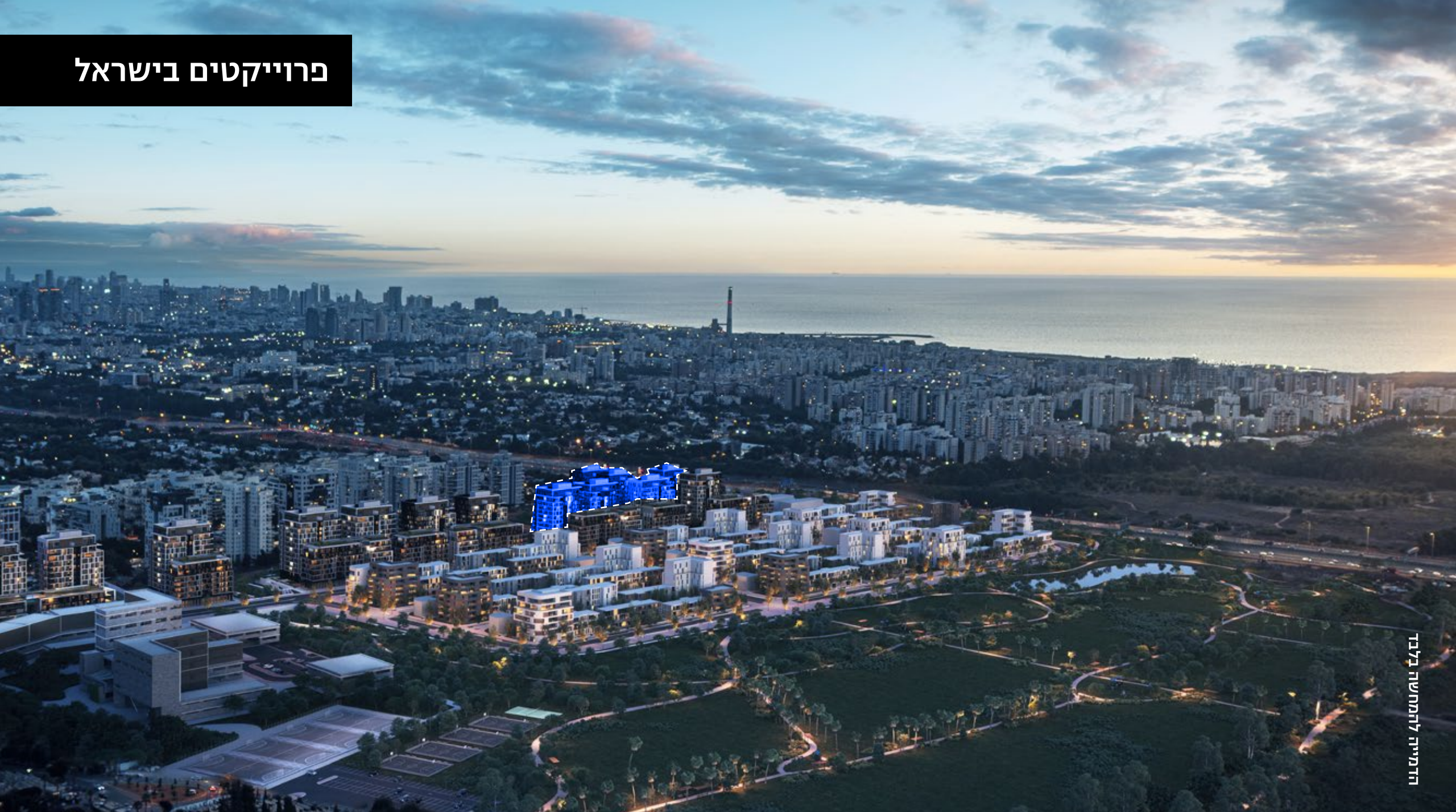
חלק ICR

50%

בגין 378 יח"ד

75%

בגין 170 יח"ד



הדמייה לתחומה גלבד



הדמייה לתחומה גלבד



כארק צפון

NORTH PARK

שלב ב' + ג'

מחיר הקרקע

כ-1.5 מיליארד ש"ח

חלק ICR

100%

הכנסות צפויות שלבים א' + ב' + ג' (100%)

כ-6.2 מיליארד ש"ח

כולל מע"מ

רווח גולמי צפוי מהפרויקט שלבים א' + ב' + ג'

כ-800 מיליון ש"ח

לפי 50 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ

נתוני העסקה

בחודש יוני 2021 זכתה ICR במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע הכוללת 4 מגרשים במתחם בשכונת נווה גן ברמת השרון בשטח כולל של כ-25 דונם להקמת 657 דירות.

סטטוס פארק צפון שלבים א' + ב' + ג'

על הקרקע, במסגרת שלבים א', ב' ו-ג', קיימת תב"ע מאושרת בתוקף להקמת 1,205 דירות לייזום ושיווק ב-34 בנייני מגורים בני 6-14 קומות. בשכונת נווה גן.

הגפן, רחוב בר כוכבא הרצליה



רוח גולמי / רחוב בר כוכבא

מנרב ים, רחוב סוקולוב בבת ים



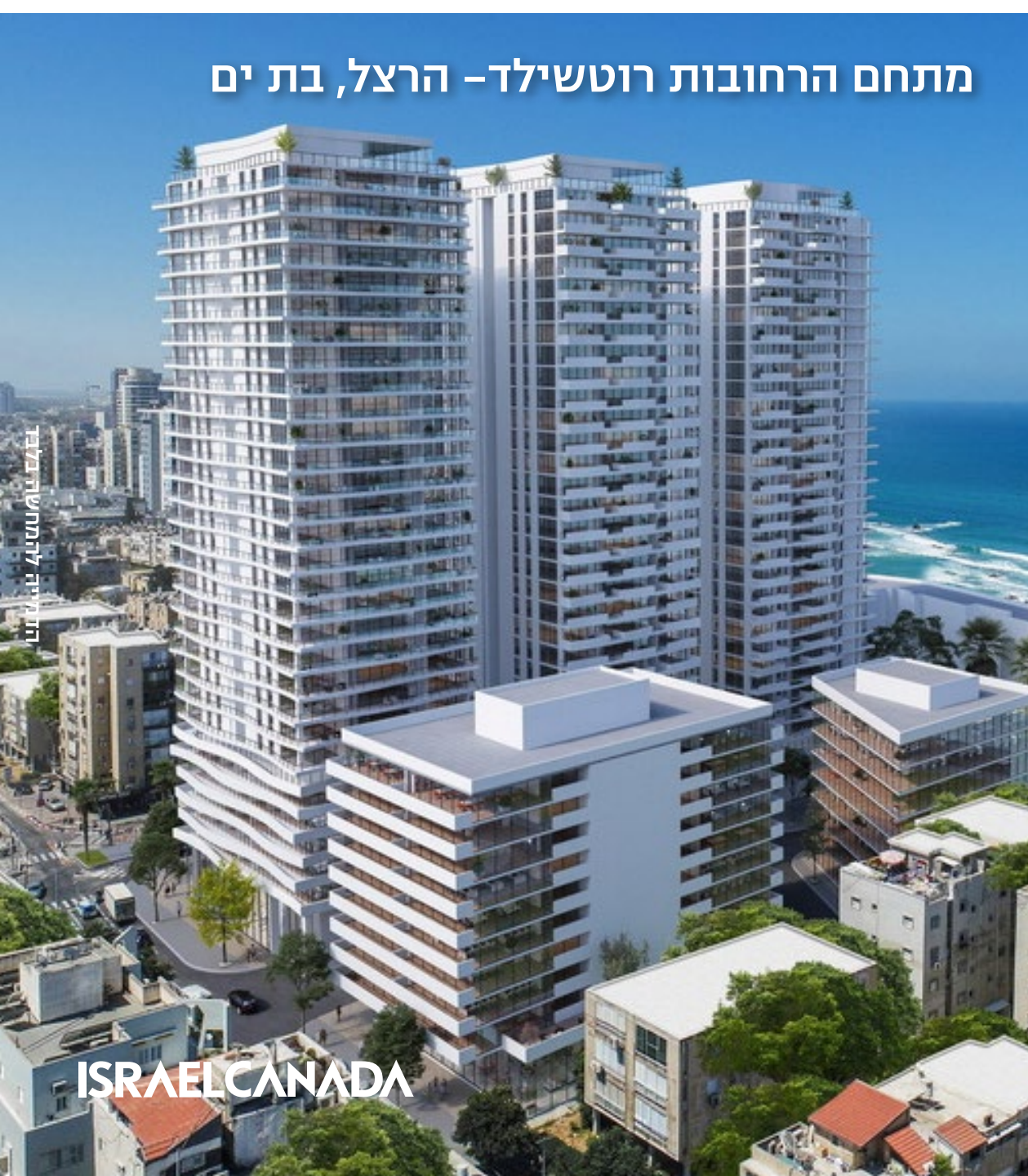
רוח גולמי / רחוב סוקולוב

המסילה, הרצליה



רוח גולמי / המסילה

מתחם הרחובות רוטשילד- הרצל, בת ים



ISRAELCANADA

ICR

פרויקטי ייזום עיקריים

הגפן, רחוב בר כוכבא הרצליה

פרויקט פינוי בינוי להקמת 8 מגדלי מגורים שיכללו 400 דירות (276 לשיווק) וכ-1,000 מ"ר מסחר. לפרויקט תב"ע מאושרת. בשלב א' של הפרויקט (הכולל 6 בניינים) התקבל היתר בנייה מלא ומצוי בשלבי חפירה ודיפון. בשלב ב' של הפרויקט התקבל היתר חפירה ודיפון ונמסרו הודעות פינוי לדיירים. צפי לפינוי מלא של הדיירים בסוף חודש מרץ 2022. החל שיווק שלבים א' ו'ב' של הפרויקט. נכון ליום 27.03.2022 נמכרו בשלב א' 178 דירות ובשלב ב' 70 דירות (לא כולל 14 כתבי הצטרפות).

רוח גולמי צפוי מהפרויקט

כ-267 מיליון ש"ח

רוח גולמי שהוכר: כ-4.5 מיליון ש"ח. לא כולל החלק המסחרי המוצג במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.

מנרב ים, רחוב סוקולוב בת ים

פרויקט להקמת 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 27.03.2022 נמכרו 156 דירות בפרויקט (לא כולל 1 בכתב הצטרפות).

רוח גולמי צפוי מהפרויקט

כ-118 מיליון ש"ח

מתוכנן הוכר סך של כ-22.5 מיליון ש"ח.

מתחם הרחובות רוטשילד- הרצל, בת ים

פרויקט פינוי בינוי בשיתוף עם חברת מצלאווי להקמת 4 מגדלים שיכללו 560 דירות (397 לשיווק), 1,600 מ"ר מסחר ו-15 אלף מ"ר מלונאות. לפרויקט תב"ע מאושרת.

רוח גולמי צפוי מהפרויקט

כ-33 מיליון ש"ח

המסילה, הרצליה

פרויקט אקסקלוסיבי להקמת 6 בנייני בוטיק הכוללים 54 דירות (27 לשיווק). לפרויקט תב"ע מאושרת. ביום 24.10.21 התקבל היתר מרתפים לפרויקט והחברה נערכת לעליה לקרקע. החל שיווק הפרויקט, ונכון ליום 27.03.2022 נמכרו 6 דירות בפרויקט (לא כולל 2 כתבי הצטרפות).

הנטקה, קריית יובל ירושלים



הדמייה להמחשה בלבד

שכונת ההסתדרות, גבעתיים



הדמייה להמחשה בלבד

שדרות ירושלים, יפו



הדמייה להמחשה בלבד

אושן פארק, נתניה



הדמייה להמחשה בלבד

ICR

פרויקטי ייזום עיקריים

שכונת ההסתדרות, גבעתיים

פרויקט פינוי בינוי להקמת 3 מגדלי מגורים שיכללו 333 דירות (216 לשיווק) ו-1,000 מ"ר שטח מסחרי. המתחם הוכרז והתב"ע אושרה למתן תוקף.

שדרות ירושלים, יפו

פרויקט להקמת מתחם מגורים שיכלול 117 דירות וכ-800 מ"ר מסחר. מלאי הפרויקט שווק במלואו לחברת מגורים. עודפים צפויים בסך של כ-62 מיליון ש"ח. קיים היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

הנטקה, קריית יובל ירושלים

פרויקט פינוי בינוי להקמת 4 מגדלי מגורים שיכללו 425 דירות (287 לשיווק) ו-1,000 מ"ר שטח מסחרי. המתחם הוכרז והתב"ע אושרה למתן תוקף.

אושן פארק 1, נתניה

פרויקט להקמת מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (67 לשיווק). לפרויקט תב"ע מאושרת. ביום 26.8.21 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט הנמצא בביצוע. שיווק הפרויקט הסתיים נכון למועד זה.

אושן פארק 2, נתניה

פרויקט להקמת מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (60 לשיווק). ביום 22.03.2022 התקבל היתר בניה מלא. ICR בשלבי התארגנות באתר לקראת עלייה לקרקע. החל שיווק הפרויקט ונכון ליום 27.03.2022 נמכרו 32 דירות בפרויקט (לא כולל 13 כתבי הצטרפות).

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ-57 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ-47 מיליון ש"ח

רווח גולמי שהוכר: כ-3 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

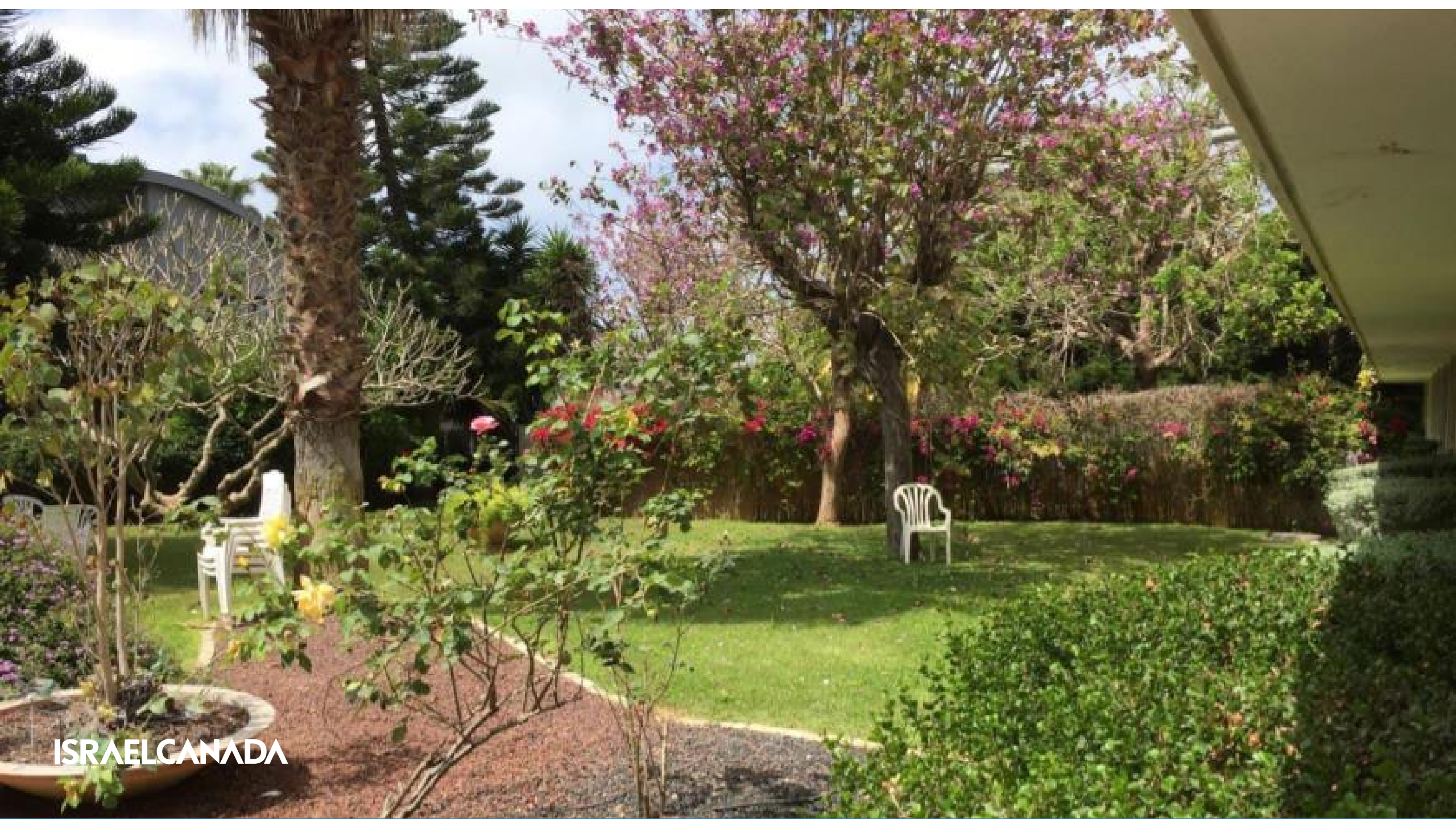
כ-46 מיליון ש"ח

רווח גולמי שהוכר: כ-3 מיליון ש"ח



כניסה לתחום הדיור המוגן

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



דיור מוגן כפר שמריהו

במהלך חודש מרץ 2022, רכשה הקבוצה מקרקעין בשטח של כ- **8.4 דונם** בכפר שמריהו עליהם פועל בית דיור מוגן - מועדון נוה אביב, בתמורה לסך של כ- **125 מיליון ש"ח**.



בית אסיה
תל אביב



קפה רויאל
לונדון



מגדל אלרוב
תל אביב



לוטסיה
פריז



ממילא
ירושלים



הקونسרבטורים
אמסטרדם



נתוני העסקה

החברה מחזיקה כ-14% ממניות חברת אלרוב נדל"ן מכלל ביטוח.

אלרוב נדל"ן

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.

עלות רכישת המניות מכלל ביטוח

כ-424 מיליון ש"ח

שווי השקעה ליום 04.04.2022

כ-700 מיליון ש"ח

(לפי מחיר של 215 ש"ח למניה)

נתונים פיננסיים (ליום 31.12.2021)

כ-4.4 מיליארד ש"ח שווי שוק

כ-14.7 מיליארד ש"ח סך מאזן

כ-5 מיליארד ש"ח הון עצמי בעלי מניות

כ-37.8% יחסי הון עצמי לסך מאזן



G City
תל אביב



G City
ראשון לציון



90SW 8TH STREET
מיאמי



Iso Omena
הלסינקי



WARS SAWA JUNIOR
ורשה



ATRIUM PROMENADA
ורשה

נורסטאר

נתוני העסקה

החברה מחזיקה כ-22% ממניות חברת נורסטאר החזקות אינק בע"מ

נורסטאר

נורסטאר מחזיקה כ-51% מהון המניות של גזית גלוב בע"מ.

עלות רכישת המניות
כ-332 מיליון ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2021*

108 נכסים

כ-35 מיליארד ש"ח שווי נדל"ן להשקעה בפיתוח

2,455 יח"ד להשכרה

כ-94% שיעור תפוסה ממוצע

כ-53% יחס חוב נטו לסך מאזן מאוחד

INTERNATIONAL

חול



PLANETOGARD

סנט פטרסבורג, רוסיה

עלות הזכויות*

כ-116 מיליון ש"ח

כ-1.4% מסך נכסי החברה

נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ-2,400 דונם הממוקמת בעיר סנט פטרסבורג שברוסיה. החברה התקשרה בהסכם תמורות עם אחת מחברות הבנייה המובילות ברוסיה.

סטטוס

נכון ליום 28.02.2022 נמכרו כ-6,500 דירות. הדירות שנמכרו נמצאות ברובע הראשון, אחד מ-4 רובעים בפרויקט.

חלק החברה (בשרשור סופי)

כ-44.5%

OUR DATA

ריכוז נתונים

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים בישראל

קבוצות רכישה (טבלה 1)

	שם הפרוייקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרוייקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל-31.12.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל-31.12.21 (חלק החברה) באלפי ש"ח	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט נכון ל-31.12.21 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾ באלפי ש"ח	אומדן תזרים לקבל לפני מס (חלק החברה) ⁽⁴⁾ באלפי ש"ח
1	דה וינצ'י מגורים ⁽³⁾	46%	בבנייה	99.7%	100%	עד 2022	2,193	-	5,001	10,130
	דה וינצ'י משרדים ⁽³⁾	46%	בבנייה	100%	100%					
2	כחול עתלית	100%	בתכנון	98%	98%	עד 2023	7,436	-	364	7,800
3	רום	50%	בבנייה	100%	100%	עד 2022	-	-	3,000	3,000
4	טורקיז	100%	בתכנון	92%	92%	עד 2025	16,583	10,000	8,320	24,903
סה"כ										
							26,212	10,000	16,685	45,833

הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל (טבלה 2)

1	אחד העם 13	95%	בבנייה	81%	81%	עד 2024	88,300	28,572	48,340	81,142
2	יהודה הלוי, ת"א ⁽⁶⁾	81%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	363,535	24,510	333,045	357,555
3	הרכבת 72, ת"א ⁽⁶⁾ ⁽⁸⁾	95%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	269,166	31,392	192,850	293,550
4	מידטאון ירושלים ⁽⁶⁾ ⁽⁹⁾	73%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	459,922	-	730,000	730,000
5	מתחם בית הנערה, הוד השרון ⁽¹⁰⁾	100%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2026	554,282	41,483	504,503	545,986
6	שדה דב, ת"א ⁽¹¹⁾	100%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2027	1,341,991	1,341,991	702,753	846,658
סה"כ										
							3,077,196	1,467,948	2,511,491	2,854,891

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 3)

	שם הפרוייקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרוייקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל-31.12.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל-31.12.21 (חלק החברה) באלפי ש"ח	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט נכון ל-31.12.21 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾ באלפי ש"ח	אומדן תזרים לקבל לפני מס ⁽⁴⁾ (חלק החברה) באלפי ש"ח
1	מתחם לפיד, יפן ⁽⁶⁾	50%	בתכנון	-	-	-	141,858	42,684	-	42,684
2	זכויות מגורים רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	74%	74%	עד 2025	157,001	-	715,408	580,898
	זכויות משרדים ⁽⁵⁾ רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	17%	17%	עד 2025				
3	צמרות הוד השרון שביל התפוזים	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	94%	94%	עד 2025	6,978	-	30,078	29,986
4	הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	עד 2025	49,796	-	91,304	141,100
5	UPTOWN מתחם גלילות קרקע ומניות	64%	בתכנון	61%	61%	עד 2025	55,649	1,126	82,520	86,946
6	הוד השרון מערב	100%	בתכנון	81%	81%	עד 2025	3,378	-	8,036	17,657
7	SUNSET צפון תל אביב	75%	בתכנון	44%	44%	עד 2025	54,728	48,605	42,052	98,068
8	ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	עד 2025	54,392	11,198	97,459	112,104
9	בית מרס תל אביב ^{(2), (13)}	50%	בתכנון	-	-	-	120,000	107,392	-	107,392
סה"כ										
							643,780	211,005	1,066,857	1,216,834

דמי ניהול (טבלה 4)

1	תכלת חוף הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	עד 2026	-	-	14,000	14,000
	סה"כ									
							-	-	14,000	14,000

סה"כ טבלאות 1-4										
							3,747,188	1,688,953	3,609,033	4,131,558

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים 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 בפרוייקטים בהתאמה.
3. דה וינצ'י ובית מרס הינם פרוייקטים המוצגים 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 הפרוייקט 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 בפרוייקט.
7. יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים העיקריים הם: מחיר מכירה של 100 אלף ש"ח כולל מע"מ למ"ר מגורים, מחיר של 20 אלף ש"ח למ"ר משרדים ושווי של כ-2.1 מיליון ש"ח לחדר מלון. יצוין כי זכויות המשרדים, מלונאות ומסחר מוצגים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה. ראה גם שקפים 55-57.
8. הרכבת 72 תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים הם: מחיר מכירה של 47 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים ומחיר של 18 אלף ש"ח למ"ר משרדים. יצוין כי זכויות המשרדים, מלונאות והמסחר, מוצגים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה. ראה גם שקפים 55-57.
9. מידטאון ירושלים הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים הם: מחיר מכירה של 45 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים ומחיר של 17 אלף ש"ח למ"ר משרדים. יצוין כי זכויות המשרדים, מלונות ומסחר מוצגים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה. ראה גם שקפים 55-57.
10. בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 33.5 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים.
11. שדה דב, ת"א - הרווח חושב בהנחת מכירה של 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ.
12. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR ראה שקפים 58-62.
13. לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2022, שולמה יתרת התמורה בסך של כ-452 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-226 מיליון ש"ח).

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

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

	שם הפרוייקט ⁽²⁾	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים נכון ל-31.12.21 באלפי ש"ח	אומדן עלות הקמה ⁽⁶⁾ באלפי ש"ח	יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל-31.12.21	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השטחים לשיווק ⁽⁴⁾ ⁽⁸⁾ באלפי ש"ח					יתרת הלוואה בפועל באלפי ש"ח	F.F.O מייצג באלפי ש"ח
							2022	2023	2024	2025	2026		
1	מידטאון מסחר ⁽⁷⁾	16,300 מ"ר	81%	339,837	8,222	3-12 כולל אופציות	25,595	25,595	25,595	25,595	25,595	185,015	15,605
2	בית מיקרוסופט הרצליה	50,000 מ"ר	18%	211,424	-	5.75+14 אופציה	10,578	10,578	10,578	10,578	10,578	144,407	7,528
3	מידטאון משרדים	3,458 מ"ר	100%	83,400	-	1-3 (קיימות תקופות אופציה נוספות)	4,337	4,337	4,337	4,337	4,337	42,441	2,603
4	בית אמריקה	11,153 מ"ר	36%	61,560	-	0.25-4	1,625	2,725	3,354	3,354	3,354	36,437	1,864
5	אליפלט משרדים	1,675 מ"ר	100%	21,560	-	5+4.75 אופציה	1,622	1,639	1,639	1,639	1,639	15,599	779
6	SEA VIEW 2	1,500 מ"ר	65%	22,900	-	3.75	1,388	1,388	1,388	1,388	1,388	13,506	724
7	LIVE TLV מסחר	250 מ"ר	50%	3,189	-	0.5	122	173	173	173	173	-	149
סה"כ													29,252
437,405													47,064
47,064													46,435
45,267													8,222
743,870													8,222

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים בהקמה (טבלה 2)

	שם הפרוייקט ⁽²⁾	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים נכון ל-31.12.21 באלפי ש"ח	אומדן עלות הקמה ⁽⁶⁾ באלפי ש"ח	יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל-31.12.21	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק ^{(8) (4)} באלפי ש"ח					יתרת הלוואה צפויה באלפי ש"ח	F.F.O מייצג באלפי ש"ח
							2022	2023	2024	2025	2026		
1	דה וינצ'י משרדים ומסחר ⁽³⁾	10,249 מ"ר	46%	176,243	15,055	בהקמה	-	15,494	16,902	16,902	16,902	133,909	9,587
סה"כ													9,587

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

	שם הפרוייקט ⁽²⁾	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים נכון ל-31.12.21 באלפי ש"ח	אומדן עלות הקמה ⁽⁶⁾ באלפי ש"ח	יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל-31.12.21	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק* ^{(8) (4)} באלפי ש"ח					יתרת הלוואה צפויה באלפי ש"ח	F.F.O מייצג באלפי ש"ח
							2022	2023	2024	2025	שנה מייצגת		
1	בית ישראל קנודה, ר"ג	63,000 מ"ר	50%	198,612	336,632	בתכנון	-	-	-	-	46,250	201,118	29,975
2	מידטאון ירושלים ^{(10) (6) (5)}	74,830 מ"ר	73%	209,527	346,650	בתכנון	-	-	-	-	33,798	389,324	18,406
3	הרכבת 72, ת"א ^{(10) (6) (5)}	27,747 מ"ר	95%	149,720	200,336	בתכנון	-	-	-	-	27,045	245,039	16,443
4	הרצל יהודה הלוי, ת"א ^{(10) (6) (5)}	28,704 מ"ר	81%	93,587	229,223	בתכנון	-	-	-	-	30,507	225,967	18,189
5	פרויקט ל' משרדים ומסחר	10,100 מ"ר	57%	18,710	46,320	בתכנון	-	-	-	-	7,385	45,521	4,607
6	משולש הבורסה, ר"ג	176,000 מ"ר	74%	932,964	1,372,439	בתכנון	-	-	-	-	167,875	1,582,464	98,131
7	שדה דב ^{(6), (5)}	2,000 מ"ר	100%	45,100	16,000	בתכנון	-	-	-	-	6,000	42,770	3,594
סה"כ													189,345

228,184	3,303,517	382,826	63,966	63,966	61,929	45,267		2,570,877	2,568,333	סה"כ טבלאות 1, 2 ו-3			
---------	-----------	---------	--------	--------	--------	--------	--	-----------	-----------	----------------------	--	--	--

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

הערות 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 43,800 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-120-150 ש"ח למ"ר משרדים, כ-250 ש"ח למ"ר מסחר וכ-800 עד 1,300 ש"ח לחניה לחודש, ברמת גן כ-120 ש"ח למ"ר במשרדים, בדרום ת"א 90 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.
9. הרווח הגולמי בגין פרויקטים אלה כלול בשקף ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל בשקפים 52-54.

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים ICR עיקריים

פרוייקטים בהקמה (טבלה 1) (2) (3)

	שם הפרוייקט	חלק ICR בפרוייקט	מועד רכישה	מועד השלמת בנייה	יחידות בפרוייקט	היקף שיווק נכון ל-31.12.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים נכון ל-31.12.21 (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח
1	YAM, בת ים	100%	לא רלוונטי	2024	165	94%	95%	135,695	95,329	134,238
2	הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א') (6)	100%	לא רלוונטי	2024	180	98%	99%	152,289	135,285	158,799
3	שדרות ירושלים, יפו	100%	2018	2024	117	100%	100%	96,605	42,572	61,721
4	OCEAN PARK 1, נתניה (לשעבר 1013)	100%	2019	2024	67	93%	100%	63,715	44,288	73,599
סה"כ								448,304	317,474	428,357

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים ICR

פרוייקטים בתכנון (טבלה 2)

	שם הפרוייקט	חלק ICR בפרוייקט	מועד רכישה	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד השלמה משוער	יחידות לשיווק בפרוייקט	שטחי מסחר במ"ר	היקף שיווק נכון ל-31.12.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים נכון ל-31.12.21 (חלק ICR) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) ⁽²⁾ באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (חלק ICR) ⁽³⁾ באלפי ש"ח
1	המסילה, הרצליה	100%	2018	2022	2024	27	-	15%	22%	6,291	32,663	32,828
2	OCEAN PARK 2, נתניה (לשעבר 1009)	100%	2020	2022	2025	60	-	8%	53%	3,261	56,664	51,855
3	פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב א') ⁽⁷⁾ ⁽⁸⁾	57.8%	2021	2022	2026	548	1,140	33%	42%	691,876	272,944	328,807
4	הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב') ⁽⁶⁾	100%	-	2022	2025	96	225	61%	73%	66,849	127,391	125,857
	סה"כ											539,347
												489,662
												768,277

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים ICR

עתודות קרקע (טבלה 3)

	שם הפרוייקט	חלק ICR בפרוייקט	מועד רכישה	זכויות בנייה בפרוייקט		עלות בספרים נכון ל-31.12.21 (חלק ICR) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי (חלק ICR) באלפי ש"ח	הון עצמי שהושקע בפרוייקט (חלק ICR) באלפי ש"ח
				מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש			
1	הרברט סמואל, תל אביב	33%	2016	כ-3,600 מ"ר	כ-12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונות	61,939	טרם נקבע	21,939
2	תל השומר, רמת גן ⁽⁵⁾	100%	2017	58 יחידות דיור	-	1,572	31,562	1,572
3	הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יחידות דיור	500 יחידות דיור	138,753	336,730	33,753
4	הירקון, תל אביב ⁽⁴⁾	50%	2019	68 יחידות דיור, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	-	68,366	טרם נקבע	24,849
5	סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	טרם נקבע	24,940	טרם נקבע	7,640
6	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ב') ⁽⁹⁾	100%	2021	401 יחידות דיור ו-470 מ"ר מסחר	-	975,598	295,562	48,995
7	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ⁽¹⁰⁾	100%	2021	256 יחידות דיור ו-820 מ"ר מסחר	-	585,154	195,205	21,662
	סה"כ					1,856,322	859,059	160,410

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית (טבלה 4)

	שם הפרוייקט	תיאור הפרוייקט			התליות עיקריות להתחלת הפרוייקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו למועד המאזן	סטטוס תכנוני	צפי תחילת בנייה	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) ⁽²⁾ באלפי ש"ח
		יח"ד בפרוייקט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר						
1	אידמית, גבעתיים	118	76	-	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	97%	התקבלה החלטה מקדמית. התב"ע אושרה למתן תוקף. ממתינים לנוסח לפרסום**	-	261,915	59,312
2	מתחם גאפונוב, אשדוד	825	657	2,000		82%	בשלבי תכנון תב"ע חדשה	-	טרם נקבע	טרם נקבע
3	הנטקה, קריית יובל, ירושלים	425	287	1,000		83%	המתחם הוכרז, התב"ע אושרה למתן תוקף	-	726,250	159,674
4	ההסתדרות, גבעתיים	333	216	1,000		96%	המתחם הוכרז, התב"ע אושרה למתן תוקף	-	741,161	185,345
5	רוטשילד, בת ים	560	397	1,200		89%	המתחם הוכרז, תב"ע בתוקף, הוגשה תכנית איחוד וחלוקה לעירייה	-	621,429	109,827
6	מתחם הצופים, לוד	310	262	500		81%	התוכנית מקודמת במסגרת ותמ"ל. התוכנית פורסמה להתנגדויות והתב"ע נקלטה בוועדה המקומית שבסמכותה**	-	404,291	69,132
7	דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	150		80%	התקבלה החלטה מקדמית	-	285,873	44,183
8	קטמונים, ירושלים	425	280	800		74%	התקבלה החלטה מקדמית, התב"ע נקלטה בוועדה מקומית והומלצה להעברה לוועדה מחוזית לצורך אישור להפקדה להתנגדויות	-	621,342	116,148
9	בר-כוכבא 86, הרצליה	72	48	175		75%	בסמכות ועדה מקומית. טרם התקבל אישור לקליטת התכנית	-	136,335	28,475
	סה"כ								3,798,596	772,096

הערות שוליים

1. חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. לאחר רכישת ICR יוחסה הקצאת עלות בסך של כ- 92 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%)
2. הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
3. יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
4. הירקון 33-37 בת"א וקריית שחקים בהרצליה הינם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של ICR תחת סעיף השקעה בחברות כלולות.
5. עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו 57%.
6. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן שלב א' בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח, שלב ב' בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021.
7. חלקה של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' בשלושת המגרשים של 378 דירות הינו 50% ובמגרש הנוסף של 170 דירות הינו 75%.
8. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-20.4 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.21 (חלק ICR).
9. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-15 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.21.
10. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-26.2 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.21.

מאזן מאוחד (באלפי ש"ח)

התחייבויות והון

31.12.20	31.12.21	התחייבויות שוטפות
490,919	531,377	אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים
86,960	14,171	חלויות שוטפות של אגרות חוב
56,284	66,882	הלוואות מאחרים
347,596	376,114	מקדמות מלקוחות
111,586	473,537	התחייבויות שוטפות אחרות
1,093,345	1,462,081	

31.12.20	31.12.21	התחייבויות לזמן ארוך
100,921	24,153	הלוואות מאחרים
1,276,741	2,986,147	הלוואות מתאידיים בנקאיים
297,362	842,178	אגרות חוב
168,543	393,939	התחייבויות לזמן ארוך אחרות
1,843,567	4,246,417	

961,286	1,753,326	הון עצמי
399,221	705,263	זכויות המיעוט
1,360,507	2,458,589	

4,297,419	8,167,087	סך התחייבויות והון
-----------	-----------	--------------------

נכסים

31.12.20	31.12.21	נכסים שוטפים
160,862	135,186	מזומנים ושווי מזומנים
991	641,456	נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רוו"ה
973,140	1,123,811	מלאי מקרקעין
321,003	313,447	נכסים שוטפים אחרים
1,455,996	2,213,900	

31.12.20	31.12.21	נכסים לא שוטפים
429,243	950,029	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
1,525,558	1,966,944	נדל"ן להשקעה
612,828	2,361,849	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
273,794	674,365	נכסים לא שוטפים אחרים
2,841,423	5,953,187	

4,297,419	8,167,087	סך נכסים
-----------	-----------	----------

רווח והפסד מאוחד (באלפי ש"ח)

רווח והפסד

31.12.20	31.12.21	
269,555	706,938	סה"כ הכנסות
95,141	433,315	רווח תפעולי
(21,346)	140,837	הוצאות מימון נטו
73,795	574,152	רווח לאחר מימון
43,240	175,426	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
117,035	749,578	רווח לפני מסים על ההכנסה
95,473	612,901	רווח נקי

63.5%

יחס הון עצמי
למאזן סולו

21.5%

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

30.1%

יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

65%

יחס חוב פיננסי
ברוטו ל-CAP

54%

יחס חוב פיננסי
נטו ל-CAP

SUMMARY

סיכום

SUMMARY

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 למעלה מ-14,000 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

THANK
YOU.



ISRAELCANADA