brave.

ISRAEL
CANADA

כנס נדל"ן | 27.10.21

מידע צופן פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 15, 18, 23, 31, 34, 37, 40, 46, 51, 53, 54) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי הצפוי, דמי שכירות צפויים, הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע, נתוני EBITDA צפויים, הדמיות הפרויקטים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכוללים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים (ככל שרלוונטי) 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 השלמת רכישת הפרויקטים שרכישתם טרם הושלמה על ידי החברה ושותפיה (ככל שרלוונטי), קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (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 שיחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); 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; 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.

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 שקפים 12, 15, 18, 23, 31, 34, 37, 40, 46, 51, 54, 53 כוללים מידע חדש המפורסם על ידי החברה במצגת זו לראשונה.

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

הבהרה משפטית

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן: "החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.

המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (פורסם ביום 25 במרץ 2021) ובדוחות הרבעוניים של החברה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוחות התקופתיים ו/או בדוחות ביניים של החברה, יגבר האמור בדוחות אלה.

BETTER & DIFFERENT

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

מניית החברה נכללת במדד ת"א 125
והחברה נסחרת בשווי של כ־4 מיליארד ש"ח

ISRAELCANADA

FIELDS OF ACTIVITY

ISRAELCANADA

- הקמה וייזום של פרויקטים
- נכסים מניבים
- מקרקעין
- מלונאות
- השקעות בתאגידי חדשנות בתחום הנדל"ן

הקמה וייזום פרויקטים

ביצוע ותכנון

מתחם שדה דב	ת"א
אחדהעם	ת"א
הרכבת 74–72 (מגורים)	ת"א
הרצל 160–156	ת"א
יהודה הלוי–הרצל (מגורים)	ת"א
מידטאון ירושלים (מגורים)	ירושלים
בית הנערה	הוד השרון

(מנרב פרויקטים לשעבר) ICR*

פארק צפון, נווה גן	רמת השרון
הגפן, בר כוכבא	הרצליה
המסילה	הרצליה
מנרב ים, סוקולוב	בת ים
שדרותירושלים	יפו
סלמה	ת"א
נתניה 1013	נתניה
נתניה 1009	נתניה

פרוייקטים שהסתיימו

מידטאון תל אביב (מגורים)	ת"א
לייב	ת"א
אליפלט	ת"א

(מנרב פרויקטים לשעבר) ICR*

J – Tower	ירושלים
מנרבבשמורה	חיפה
מנרב בגבעה	בית"ר עילית
מנרב על הים	עכו

קבוצות רכישה

בביצוע

דהוינצ'י	ת"א
רום, פארק צמרת	ת"א

פרוייקטים שהסתיימו

מגדלהגימנסיה	ת"א
פריים	ת"א
בוטיק	ת"א
רוטשילד 17	ת"א

התחדשות עירונית

ביצוע ותכנון

בבלי	ת"א

(מנרב פרויקטים לשעבר) ICR*

שכונתההסתדרות	גבעתיים
אידמית	גבעתיים
הנטקה, קריית יובל	ירושלים
הרב קוקיס	בת ים
מתחמגאפונוב	אשדוד

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

מקרקעין

מתחם לפיד	ת"א
סאנסט, צפ'-מע'	ת"א
טורקיז וחוף הצוק הצפוני	ת"א
אפטאון, מתחם פי גלילות	הרצליה
חוף תכלת	הרצליה
ישראל קנדה ביזנס וילאז'	נתניה
מתחם אלקו, רמת השרון החדשה	רמת השרון
קרקעות בהוד השרון	הוד השרון
קדימה צורן	קדימה צורן
כחול	עתלית

(מנרב פרויקטים לשעבר) ICR*

הרברט סמואל 52-50	ת"א
הירקון 37-33	ת"א
קרייתשחקים	הרצליה
הרבקוק	הרצליה
הגבעההצרפתית	ירושלים
ריביירה	אשדוד
תלהשומר	ר"ג

נכסים מניבים

מתחם "משולש הבורסה"	רמת גן
בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר)	ר"ג
קמפוס מיקרוסופט	הרצליה פיתוח
קרקעות נוספות	הרצליה פיתוח
Sea View (קומת משרדים)	הרצליה פיתוח
Sea View 2 (שתי קומות משרדים)	הרצליה פיתוח
יהודה הלוי-הרצל (משרדים, מסחר ומלונאות)	ת"א
הרכבת 74-72 (משרדים ומסחר)	ת"א
מידטאון (מסחר)	ת"א
מידטאון (2.5 קומות משרדים)	ת"א
דה-וינצ'י (משרדים ומסחר)	ת"א
בית ישראל קנדה (לשעבר בית אמריקה)	ת"א
לייב (שטחי מסחר)	ת"א
אליפלט (קומת משרדים)	ת"א
פרויקט למד (משרדים ושטחי מסחר)	ת"א
מידטאון ירושלים (משרדים ומסחר)	ירושלים

מלונאות

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

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

NEW PROJECTS

פרוייקטים חדשים



היקף העסקאות מפברואר 2020

כ-7 מיליארד ₪

פבר׳ 2020: חתימת הסכם לרכישת מנרב פרוייקטים (ICR)

יולי 2020: **הושלמה רכישת חברת ICR**

כ-574 מיליון ₪

יולי 2021: לאומי פרטנרס רוכשת 7.5% ממניות ICR

ICR NUMBERS

35	פרוייקטים בשלבי קידום שונים
כ- 10.3K	יחידות דיור*
כ- 250K	מ"ר משרדים ומסחר
כ- 1,000	יחידות מלון

*מתוכן 1,481 בביצוע או שיווק, 2,963 יח"ד בהליכי רישוי / תכנון מתקדמים, 5,935 בשלבי תכנון והחתמת דיירים

ICR PORTFOLIO

בשיווק

פארק צפון | רמת השרון



1,205 יח"ד

גפן | הרצליה



400 יח"ד

מנרב ים | בת ים



220 יח"ד

שד' ירושלים | יפו



117 יח"ד

Ocean Park Towers | נתניה



234 יח"ד

המסילה | הרצליה



54 יח"ד

פינוי בינוי

רוטשילד | בת ים



560 יח"ד

ההסתדרות | גבעתיים



333 יח"ד

אדמית | גבעתיים



118 יח"ד

הנטקה | ירושלים



410 יח"ד

בתכנון

הרברט סמואל | תל אביב



103 יח"ד

דרך שלמה | תל אביב



47 יח"ד

הירקון | תל אביב



78 יח"ד

הגבעה הצרפתית | ירושלים



500 יח"ד

גליל ים



250K מ"ר

תל השומר | רמת גן



58 יח"ד

נכסים ICR



רוטשילד-הרצל
בת ים



הירקון 33-37
תל אביב



מנרב על הים
בת ים



ההסתדרות
גבעתיים



מנרב על הים
עכו



הרברט סמואל 50-52
תל אביב



הגפן
הרצליה



קריית שחקים
הרצליה



המסילה
הרצליה



ריביירה
אשדוד



הנטקה
ירושלים



הגבעה הצרפתית
ירושלים

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR **מידע הניתן במצגת זו לראשונה


יולי 2020:
זכייה במכרז של רמ"י לרכישת
מתחם "שערי צדק" הישן, ירושלים
כ-538 מיליון ₪





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.

תמהיל שימושים וזכויות

היקף שטחי הבניה לפי תב"ע קיימת עומדים על **כ־111 אלף מ"ר.** בכוונת החברה ליזום תב"ע להגדלת זכויות הבניה ל**כ־150־180 אלף מ"ר.**
תמהיל 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.**

מחיר הזכייה

כ־538 מיליון ₪

באוקטובר 2020 נחתם הסכם מימון להעמדת אשראי בסך של כ־457 מיליון ש"ח.

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.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט*

כ־800 מיליון ₪

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

*מידע הניתן במצגת זו לראשונה



נובמבר 2020:

רכישת TAMARES בתי מלון

כ-155 מיליון ש







ISRAELCANADA
HOTELS

רכישת TAMARES בתי מלון

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 **כ-500 חדרים.**

עלות רכישה

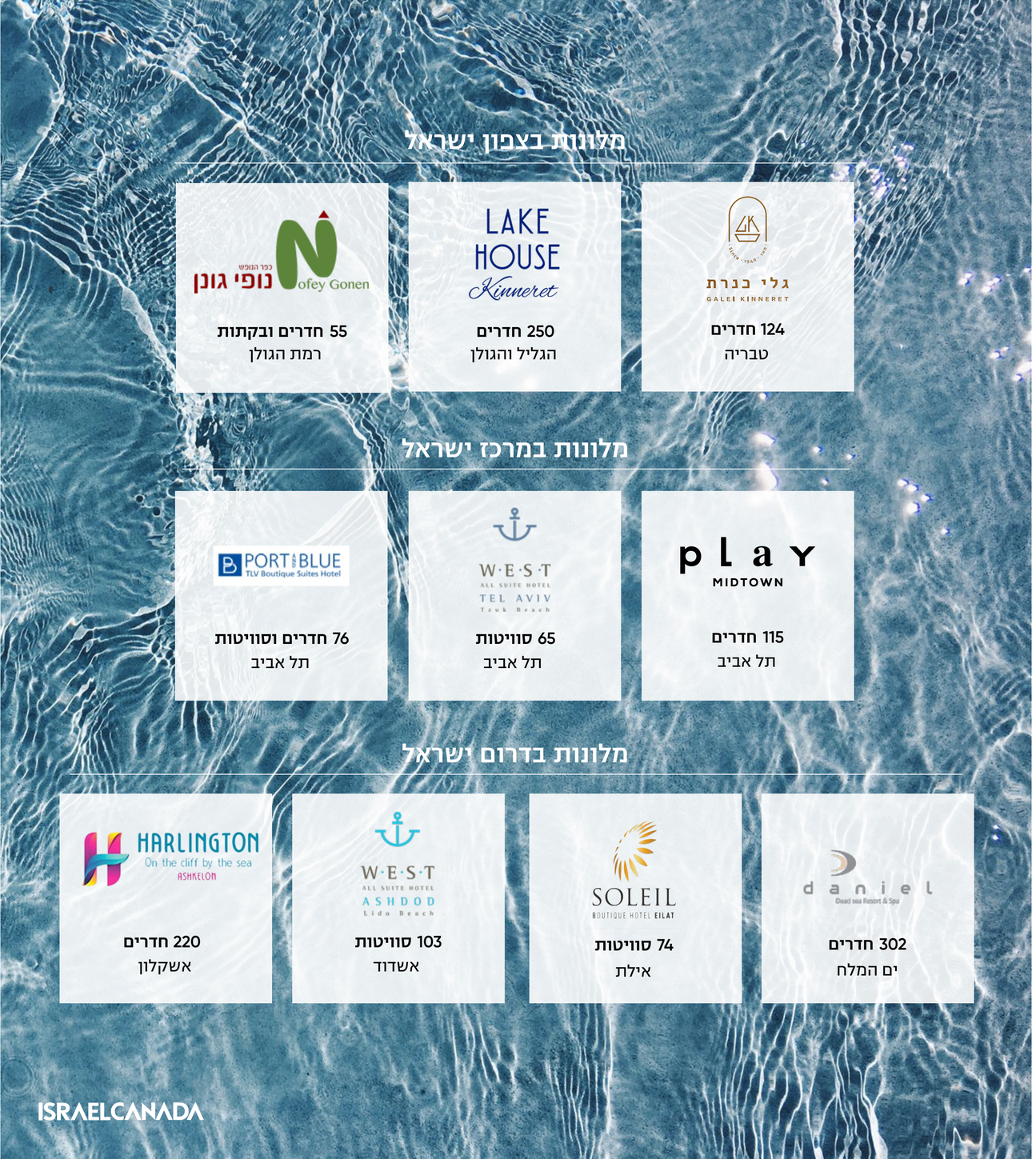
155 מיליון ₪

המלונות

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

סטטוס

מלון דניאל שופץ באופן נרחב עם רכישתו ונפתח לפעילות ב- 1.5.2021. מלונות WEST ת"א ואשדוד פועלים במסגרת הקבוצה מיום העברתם ב- 1.2.2021.



ISRAELCANADA
HOTELS

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%.

נתוני EBITDA שנתית 2021*

כ-25 מיליון ₪

נתוני EBITDA צפויה 2022*

כ-45 מיליון ₪

*מידע הניתן במצגת זו לראשונה

ISRAEL CANADA HOTELS

play HOTELS

WISH HOTELS

imagine Hotels

BUSINESS & PLEASURE

FRIENDS & FAMILY

LUXURY & HERITAGE

ISRAELCANADA
HOTELS



WEST
תל אביב



PORT AND BLUE
תל אביב



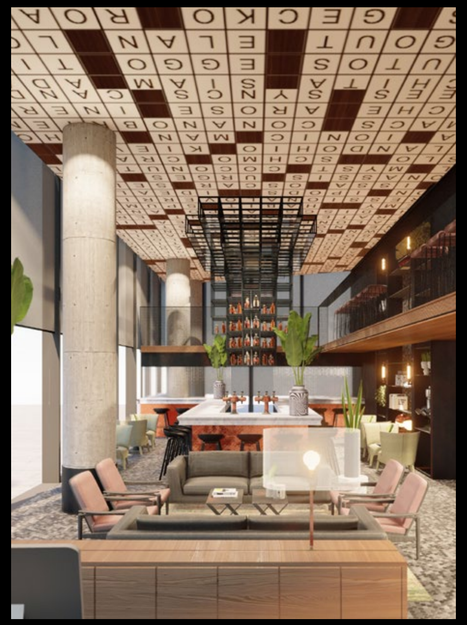
דניאל
ים המלח



לייקהאוס
הגליל והגולן



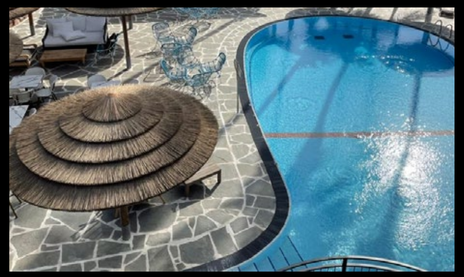
נופי גונן
רמת הגולן



PLAY מידטאון
תל אביב



גלי כנרת
טבריה



סוליי
אילת



WEST
אשדוד

דצמבר 2020:

הגדלת ההחזקה בבניין בנק לאומי ל- 81%
בעסקה משותפת יחד עם מור קופות גמל לפי שווי של

כ-440 מיליון ₪


COMING SOON
ISRAEL CANADA
#9098
brave.
COMING SOON
ISRAEL CANADA
*9098



מתחם בנק לאומי הרצל פינת יהודה הלוי, ת"א

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 יחד עם מור קופות גמל, בתמורה לכ- 220 מיליון ש"ח.

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.

עלות הרכישה (לפי 100%)

מקורית- זכייה במכרז יוני 2017:

כ-277 מיליון ₪

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

כ-440 מיליון ₪

חלק החברה

81%

(חלק החברה לפני ההגדלה 50%)



פברואר 2021:

זכייה במכרז של רמ"י
לרכישת קרקע בנווה גן רמת השרון

כ-714 מיליון ₪





פארק צפון

NORTH PARK

שלב א'

נתוני העסקה

בחודש פברואר 2021 התקשרה ICR עם חברת צמח המרמן, לשיתוף פעולה לשלושה מגרשים לבניית **378 דירות ו־740 מ"ר מסחר**, בהם זכו החברות במסגרת מכרז של רמ"י לרכישת זכויות החכירה בשכונת נווה גן ברמת השרון. שיווק שלב א' החל: נחתמו כ־90 הסכמים וכתבי הצטרפות.

סטטוס

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.
שיווק הפרויקט החל בחודש יולי 2021. צפי לסיום בנייה: 2026.

מחיר הקרקע

כ־714 מיליון ₪

חלק ICR

50%

ארבעה מגרשים מתוך חמישה. מגרש חמישי – 75% (25% צמח המרמן).



מרץ 2021:

רכישת כ־13% ממניות אלרוב נדל"ן

כ־404 מיליון ₪













ALROV

נתוני העסקה

בחודש מרץ 2021 נחתם הסכם לרכישת כ-13% ממניות חברת אלרוב נדל"ן. העסקה הושלמה באפריל 2021.

עלות רכישת המניות מכלל ביטוח

כ-404 מיליון ₪

אלרוב נדל"ן

אלרוב 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.

רווח נוכחי מההשקעה*

כ-130 מיליון ₪

לפני מס

נתונים פיננסיים

כ-4 מיליארד ₪ שווי שוק

כ-14.5 מיליארד ₪ סך מאזן

כ-4.5 מיליארד ₪ הון עצמי בעלי מניות

כ-34% יחסי הון עצמי לסך מאזן

כ-51% חוב פיננסי נטו ל-CAP

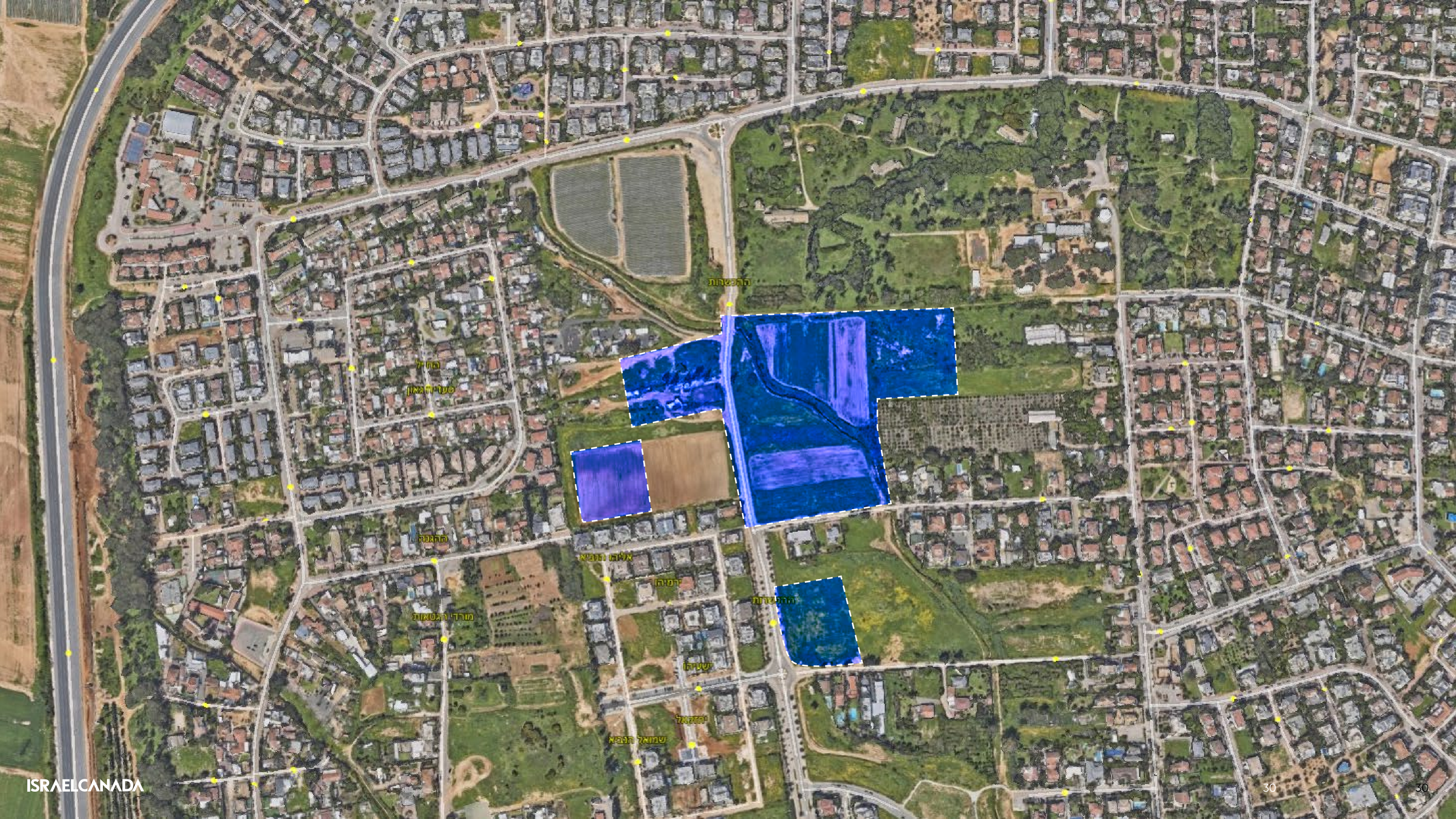
*מידע הניתן במצגת זו לראשונה



אפריל 2021:

זכייה במכרז של עיריית ת"א
לרכישת מתחם "בית הנערה", הוד השרון

כ-511 מיליון ₪



הרשפונות
מחיל
פעוי הגאון
הרגנה
אליהו הנביא
ירמיהו
הרגשונות
מורדי הגטאות
ישעיהו
יחזקאל
שמואל הנביא

30



"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".

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.

מחיר הקרקע

כ־511 מיליון ₪

חלק החברה

100%

הכנסות צפויות

כ־1.8 מיליארד ₪

רווח גולמי צפוי מהפרויקט*

כ־500 מיליון ₪

לפי 33.5 אלף ₪ למ"ר מגורים כולל מע"מ

*מידע הניתן במצגת זו לראשונה



יולי 2021:

זכייה במכרז של רמ"י
לרכישת קרקע נוספת בנווה גן רמת השרון

כ-1.9 מיליארד ₪





פארק צפון

NORTH PARK

שלב ב'

נתוני העסקה

בחודש יולי 2021 זכתה ICR במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע הכוללת 5 מגרשים במתחם בשכונת נווה גן ברמת השרון בשטח כולל של כ־30 דונם להקמת **827 דירות.**

סטטוס

לקרקע קיימת תב"ע מאושרת בתוקף להקמת **827 דירות** ב־35 בנייני מגורים בני 6־14 קומות. ל־ICR **כ־1,200 דירות** ייזום ושיווק בשכונת נווה גן במסגרת השלבים א' ו־ ב'.

מחיר הקרקע

כ־1.9 מיליארד ₪

חלק ICR

100%

ארבעה מגרשים מתוך חמישה.
מגרש חמישי – 75% (25% צמח המרמן).

הכנסות צפויות שלבים א' + ב'

כ־6.2 מיליארד ₪

כולל מע"מ

רווח גולמי צפוי מהפרויקט שלבים א' + ב'

כ־800 מיליון ₪

לפי 50 אלף ₪ למ"ר מגורים כולל מע"מ

אוגוסט 2021:

זכייה במכרז של רמ"י
לרכישת מתחם "משולש הבורסה", ברמת גן

כ-936 מיליון ₪


CyTaka



מתחם "משולש הבורסה" רמת גן

נתוני העסקה

בחודש אוגוסט 2021 זכתה החברה במכרז של רמ"י, דירה להשכיר ונתיבי איילון (השלמת העסקה צפויה בנובמבר 2021) 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. בכוונת החברה ליזום תב"ע להגדלת זכויות הבניה **ל– 300 אלף מ"ר.***

מחיר הקרקע

כ־936 מיליון ₪

חלק החברה

74%

26% ב.ס.ר

הכנסות שנתיות צפויות משכ"ד

כ־250 מיליון ₪

רווח גולמי צפוי מהפרויקט*

כ־1.5 מיליארד ₪

משרדים לפי 25 אלף ש"ח למ"ר
ומגורים לפי 40 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ

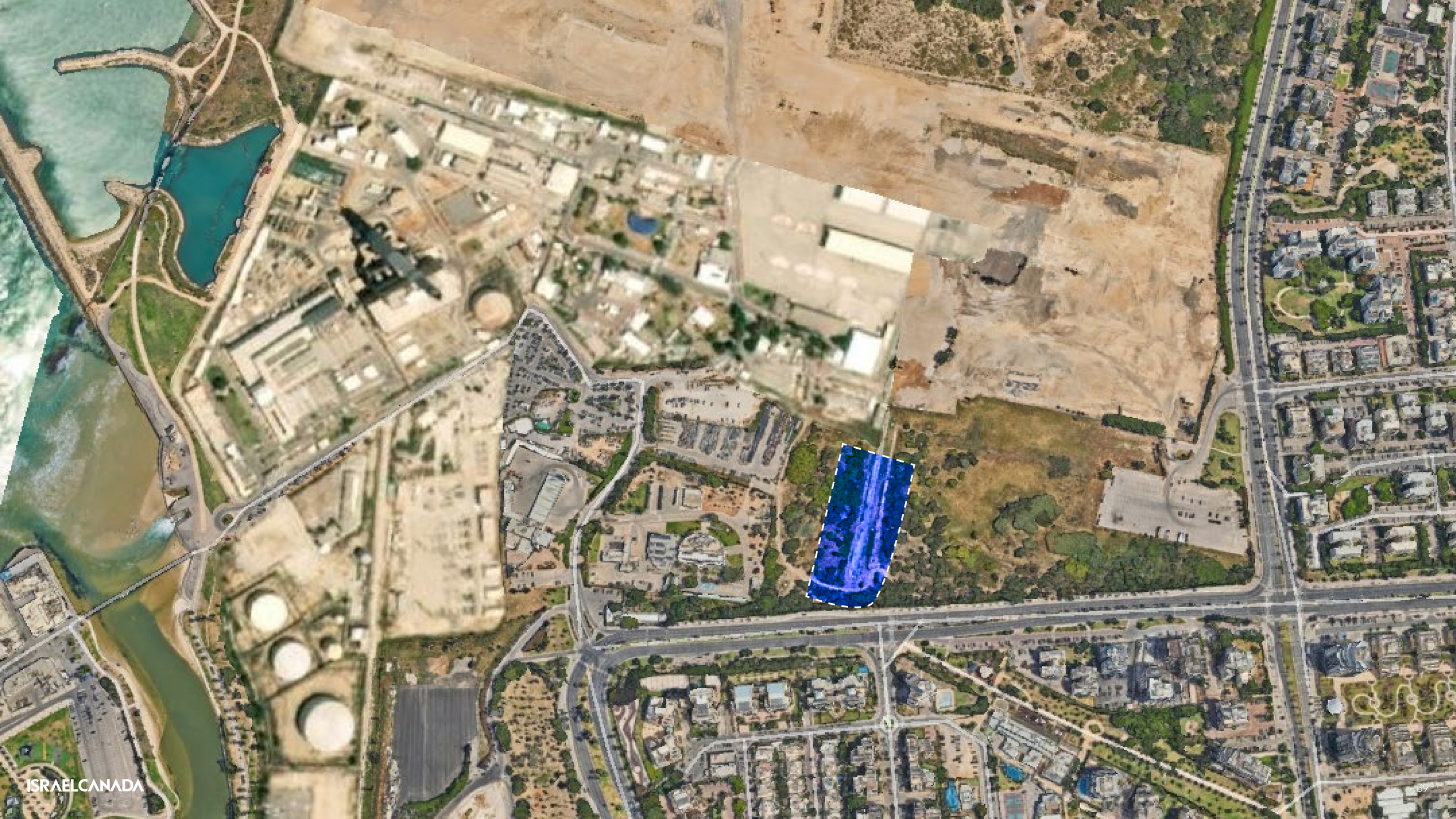
*מידע הניתן במצגת זו לראשונה



אוגוסט 2021:

זכייה במכרז של רמ"י לרכישת קרקע במתחם שדה דב, ת"א

כ-1.3 מיליארד ₪





שדה דב
תל אביב

נתוני העסקה

בחודש אוגוסט 2021 זכתה החברה במכרז של רמ"י (השלמת העסקה צפויה בנובמבר 2021) 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.

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.

המגרש הינו חלק מתכנית מועדפת לדיור שכונת אשכול ברובע שדה דב הממוקמת בצומת הרחובות ש"י עגנון ולוי אשכול בתל אביב, שתפקד כטרמינל שדה דב, ומתפרסת על שטח כולל של **כ-340 דונם** בהם מתוכננת הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת **כ-4,500 דירות** בבנייה עירונית מעורבת שימושים, מסחר ותעסוקה בהיקף של **כ-191 אלף מ"ר**, מלונאות בהיקף של **כ-30 אלף מ"ר**, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ושבילים ושטחים ירוקים ונגישות לדרכי תחבורה מרכזיות ורכבות קלות.

מחיר הקרקע

כ-1.3 מיליארד ₪

חלק החברה

100%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט*

כ-700 מיליון ₪

לפי 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ

*מידע הניתן במצגת זו לראשונה



ספטמבר 2021:

זכייה במכרז של בנק דסקונט וקרן ריאליטי לרכישת מתחם בנק דסקונט ברחוב הרצל 156-160, ת"א

כ-685 מיליון ₪





מתחם בנק דיסקונט הרצל 156-160, תל אביב

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־50 אלף מ"ר** ומסחר של **כ־4,000 מ"ר**. כיום קיימים על הקרקע 3 מבני תעסוקה ומשרדים המושכרים בשכירות שנתית של כ־16.5 מיליון ש"ח. בכוונת היזמים להשאיר בבעלותם את השטחי התעסוקה כנכס מניב ולפעול לשיווק ומכירת המגורים.

מחיר הקרקע

כ־685 מיליון ₪

חלק החברה

50%

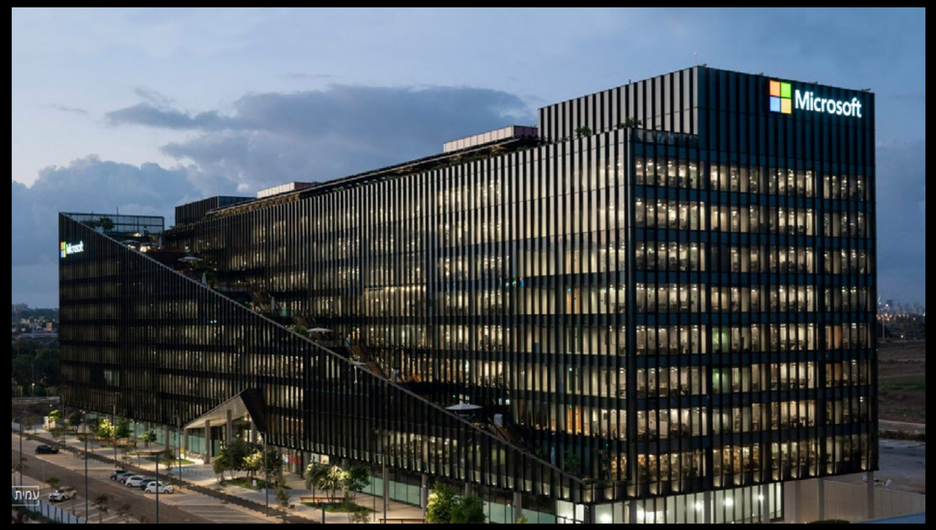
30% יוסי אברהמי ו־20% אלמוגים

נכסים מניבים–הכנסות שכירות שנתיות צפויות

גידול של
מאות מיליוני ש"ח

בשנים הקרובות

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



MIDTOWN
TEL AVIV



Be פארם



מועדון זאפה



Be רשת חדרי הכושר שר פיטנס



ארקפה

הכנסות שכירות שנתיות צפויות

כ-30 מיליון ₪

בשנה



קיר טיפוס Performance Rock



ארומה



גלידת גולדה



Maison Kayser בולונז'רי ופטיסרי

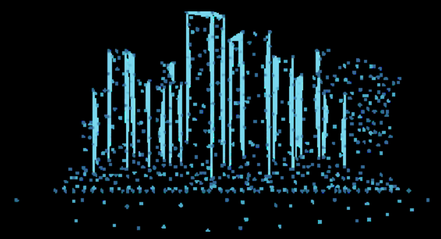
PROPTECH INVESTMENTS

זרוע השקעות בסטארטאפים
בתחום הנדל"ן והבניה



להשקיע. לחבר. להאיץ.

השקעות בתאגידי חדשנות בתחום הנדל"ן



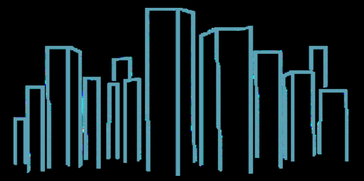
DATA

איסוף מידע באמצעות פיילוטים
עם החברות השונות והפיכת עולם
הבניה ל"מונע נתונים" וטכנולוגיה



TECHNOLOGY

הטמעת הטכנולוגיה וחיבורה
לעולם הנדל"ן באמצעות מוצרים
טכנולוגים ומודלים עסקיים חדשים

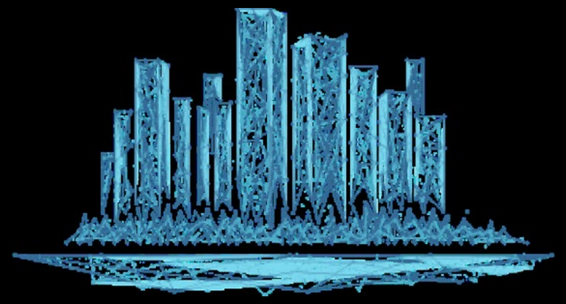


TRADITIONAL REAL ESTATE

מעל 30 שנה של ניסיון
בעולמות יזמות הנדל"ן
ברמה הגולבאלית

PARTNERSHIP

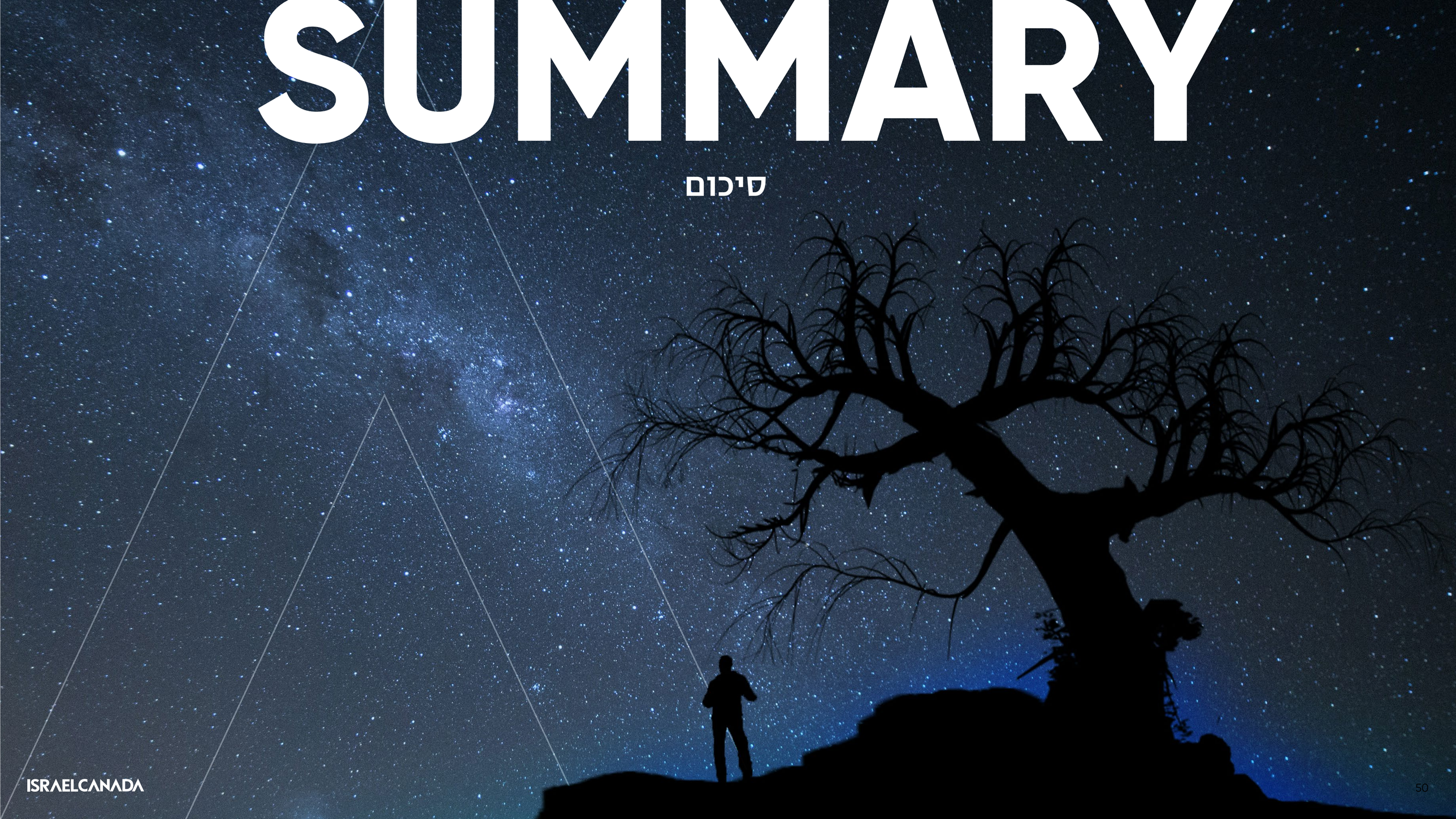
שותף אסטרטגי לחברות



תשתית האצה מקצועית
עבור סטארטאפים באמצעות
השקעה פיננסית ותמיכה מקצועית

SUMMARY

סיכום



SUMMARY

העסקאות החדשות מפברואר 2020 – מנוע צמיחה

ייזום מגורים

יחידות דיור
כ-6,500

הכנסות צפויות
כ-20 מיליארד ₪
(חלק החברה כ- 13 מיליארד ₪)

נדל"ן מניב

שטח
כ- 260 אלף מ"ר

שכ"ד שנתי צפוי
כ-307 מיליון ₪
(חלק החברה כ- 233 מיליון ₪ בשנה)


THANK
YOU.
ISRAELCANADA

נספח סיכום – ייזום מגורים עסקאות מפברואר 2020

פרוייקט/חברה	מספר יחידות צפויות בפרויקט	הכנסות צפויות בפרויקטים רמת החברה המחזיקה (בש"ח, ללא מע"מ)	חלק החברה
ICR	4,337	9,734,910,000	4,867,455,000
שערי צדק	800	2,639,873,000	1,927,107,290
יהודה הלוי – הרצל , ת"א	104	940,170,000	761,537,700
בית הנערה, הוד שרון	450	1,823,029,000	1,823,029,000
שדה דב, תל-אביב	480	2,887,565,000	2,887,565,000
בית מרס, הרצל ת"א	330	1,543,000,000	771,500,000
סה"כ	**6,501**	**19,568,547,000**	**13,038,193,990**

<u>הנחות והערות</u>

ICR – לא כולל כ- 5900 ח"ד בשלבי תכנון ראשונים והחתמות דייריים. כולל יח"ד הנבנות לבעלי הקרקע כחלק מהסכם פינוי בינוי
מספר היחידות והיקפי המכירה הם בהתאם לתוכנית החברה, כוללים גם שינוי בזכויות הנוכחיות

נספח סיכום – נדל"ן מניב עסקאות מפברואר 2020

פרוייקט	שטח צפוי להשכרה (מ"ר)	הכנסות צפויות בפרויקטים רמת החברה המחזיקה (בש"ח, ללא מע"מ)	חלק החברה
משולש הבורסה: דירות להשכרה, מעונות משרדים ומסחר	176,000	225,000,000	171,000,000
מתחם בנק לאומי: משרדים, מלונאות ומסחר	25,000	36,000,000	29,160,000
שערי צדק ירושלים: משרדים, מלונאות ומסחר	59,115	46,109,700	33,660,081
סה"כ	**260,115**	**307,109,700**	**233,820,081**

<u>הנחות והערות</u>

שכ"ד חודשי למ"ר : תל-אביב: 120 ₪, ירושלים: 65 ₪, רמת-גן : 120 ₪
שכ"ד מגורים להשכרה ר"ג : 65-100 ₪ למ"ר, שכ"ד מעונות: 84-111 ₪ למ"ר
ההכנסות המפורטות לעיל החל ממועד תום ההקמה והשכרת מלוא השטחים