ISRAELCANADA

שוק ההון

ספטמבר| 2019

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 6, 12, 14-15, 17-18, 20-21, 23-24, 25-27, 29, 31, 35, 37-39, 41, 43, 45, 49-55, 60, 62-63, 67) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות עמלות שיווק, הדמיות 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 הרלוונטים 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 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 מיידי הקבועות בהם; בגורמים חיצוניים, כגון דרישות הרשויות, השפעות רגולציה ושינוי במיסוי, ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם בכלל לרבות אישור שינויי 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 47 בנוגע לפרויקט ברוסיה כולל מידע חדש המפורסם על ידי החברה במצגת זו לראשונה.

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 פוטנציאלים, אי התקשרות בהסכם שכירות בהתאם וכדומה.

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 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.

תוכן עניינים

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

נכסים מניבים

קמפוס מייקרוסופט 12
קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח .. 13
בית ישראל קנדה, ר"ג 15
בניין בנק לאומי, ת"א 16
בית אמריקה (בית ישראל-קנדה), ת"א 18

מקרקעין בישראל

מתחם "לפיד" ת"א 20
ישראל-קנדה ביזנס Valley, נתניה 21
רמת השרון החדשה 22
מתחם פי גלילות Uptown 25
Sunset 28

הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל

פרוייקט "אחד" ת"א 31
פרוייקט "Midtown" ת"א 32
פרוייקט "הרכבת 72" ת"א 35

ניהול וייזום קבוצות רכישה

"דה וינצ'י", ת"א 37
"פארק צמרת,, ת"א 40
פרוייקט "רום", ת"א 41

מלונאות

IC Hotel 43

חו"ל

רוסיה ופולין 47

ISRAELCANADA

תוכן עניינים (המשך)

ריכוז נתונים

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל 49

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל 52

מאזן מאוחד ליום 31.12.2018 56

אירועים עיקריים

אירועים עיקריים 57

נספח: מקרקעין בישראל

"טורקיז", ת"א 60

קדימה – צורן 61

קרקעות בהוד השרון 62

"כחול", עתלית 63

נכסים מניבים

Sea View, הרצליה 65

Sea View 2, הרצליה 66

"פרויקט ל"", ת"א 67

נספח: הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

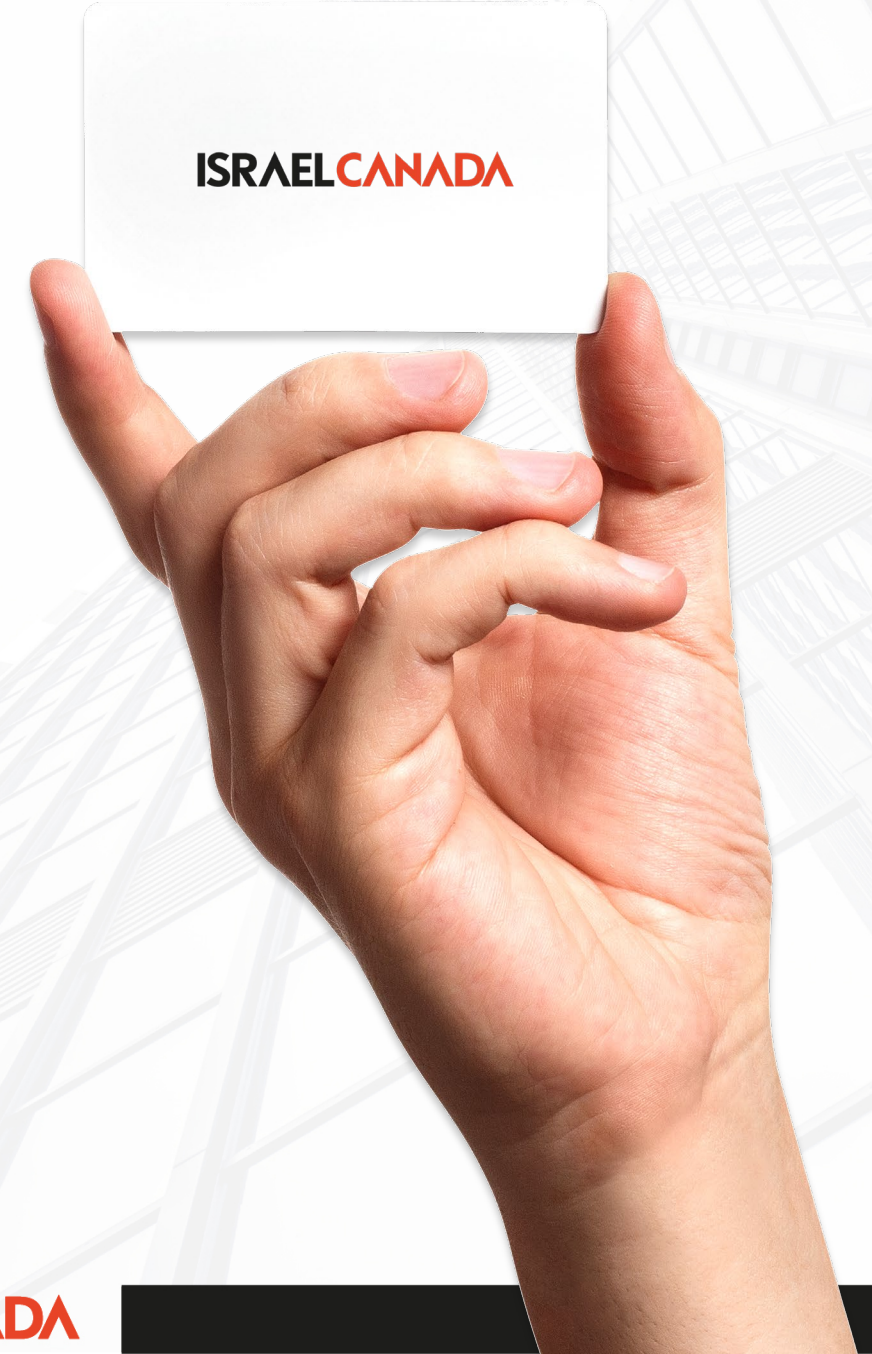
הקמה וייזום פרויקטים בישראל 69

נספח: קבוצות רכישה

"מגדל הגימנסיה" 72

ISRAELCANADA

כרטיס ביקור

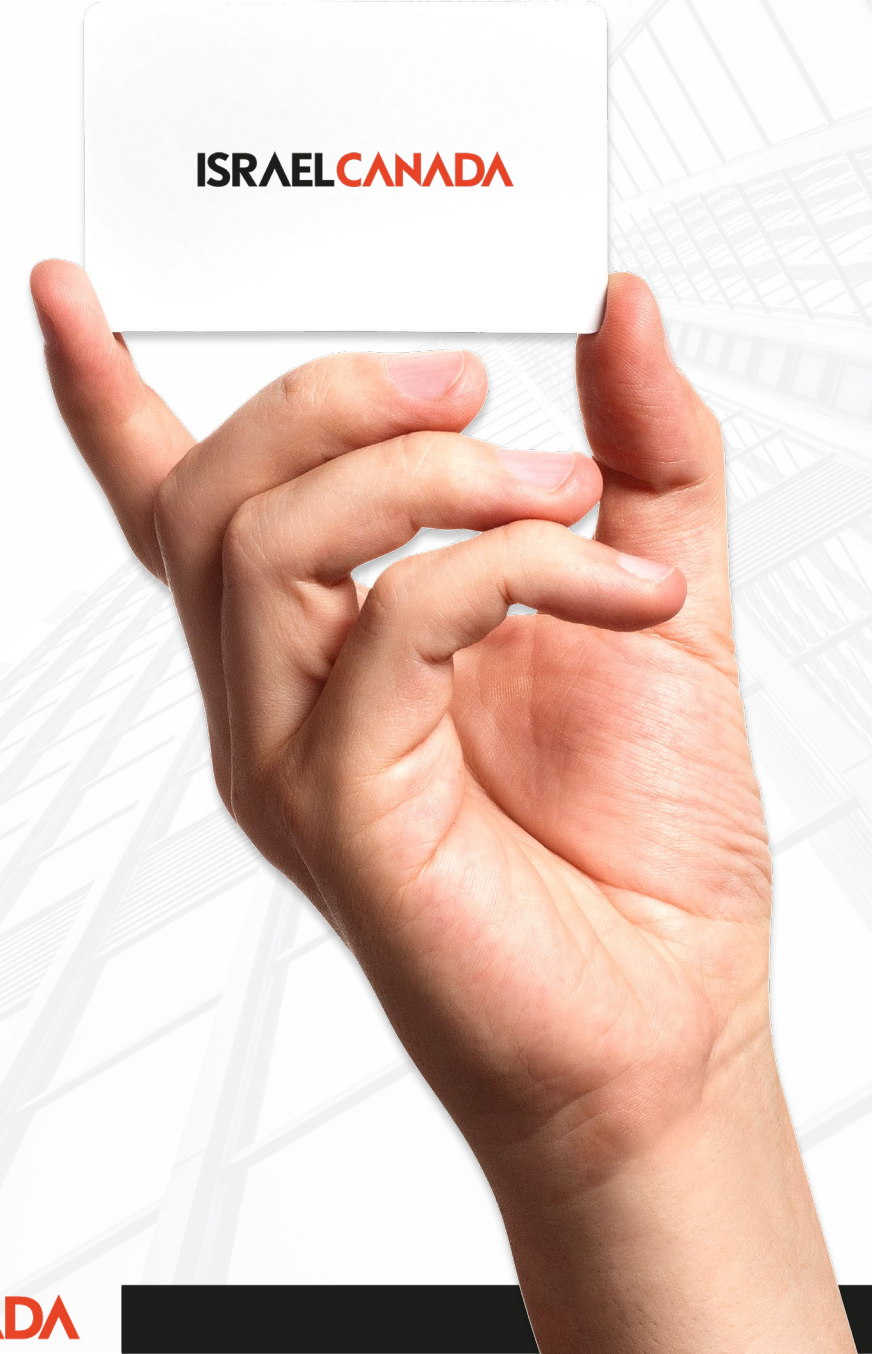


ישראל-קנדה הינה חברה ותיקה, מנוסה ובעלת ניסיון רב, הפועלת במגוון רחב של פרויקטים בתחום הנדל"ן.

מגזרי פעילות בישראל:

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

כרטיס ביקור



> מיקוד - החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן בישראל, ופועלת להגדלת מרכיב הנכסים המניבים.

> אומדן תזרים לחברה (לפני מס), מהפרויקטים העיקריים בישראל, מוערך ב-1.5 מיליארד ש"ח.

> אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מוערך בכ-1.2 מיליארד ש"ח.

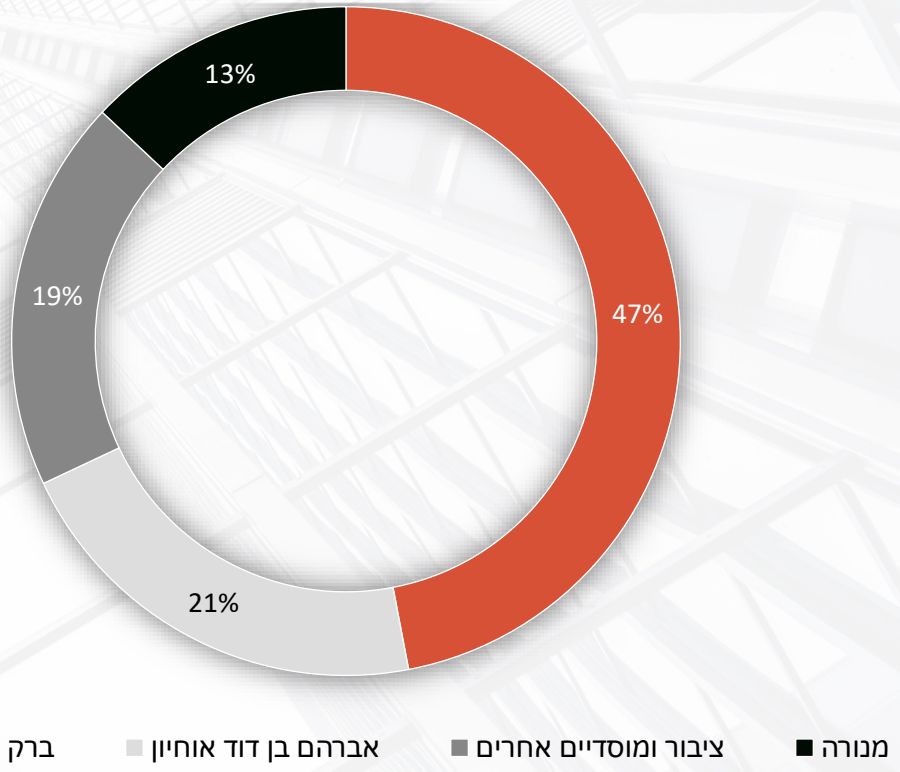
(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 49-51)

> שווי השוק ליום 29.8.19 כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

> מדיניות דיבידנד – לפחות 25% מסך הרווח השנתי המיוחס לבעלי המניות.

(בכפוף למגבלות על פי דין ו/או הסכם לרבות מבחני חלוקה).

שיעורי אחזקה בחברה

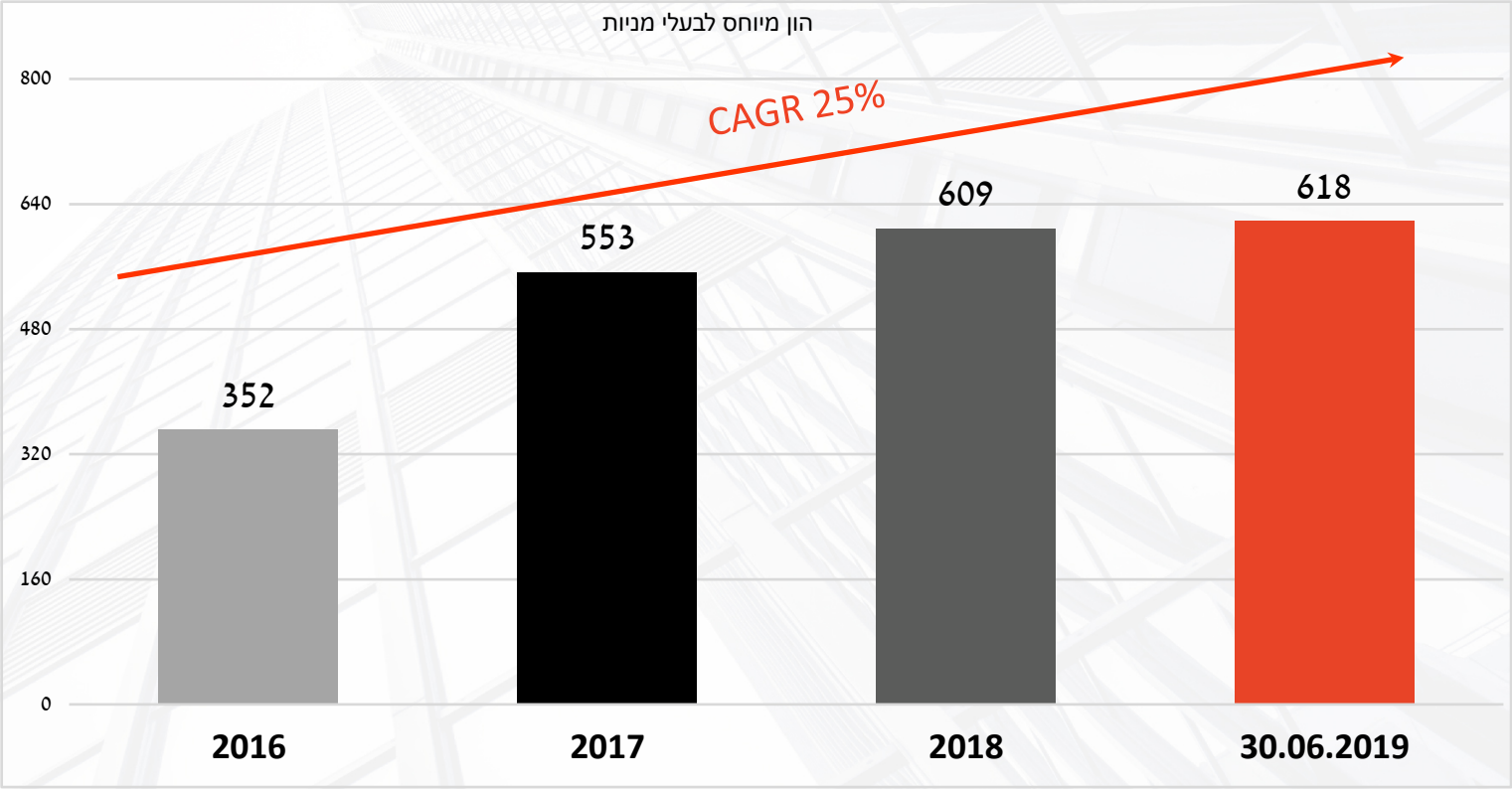


חוזקות

- 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.
- יכולות 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)



ISRAELCANADA

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

הקמת וייזום פרוייקטים בישראל

<u>בביצוע</u>

- אחד העם, ת"א

<u>פרוייקטים שהסתיימו</u>

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

קבוצות רכישה

<u>בביצוע</u>

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

<u>פרויקטים מאוכלסים</u>

- מגדל הגימנסיה
- פריים
- בוטיק
- רוטשילד 17

<u>מלונאות</u>

- Play Hotel , מידטאון

נכסים מניבים

קמפוס מייקרוסופט

Microsoft

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).
> פברואר 2019 - הנכס נמסר למייקרוסופט לביצוע עבודות התאמות למושכר.

שותפים בעסקה

> החברה (יחד עם שותף פיננסי 24%)
> תדהר 24%
> אקרו 24%
> אלייד 20%
> שותף נוסף 8%

שכ"ד שנתי צפוי, החל מאוקטובר 2020:

> כ-58 מיליון ש"ח

עלות רכישת הקרקע:
כ-200 מיליון ש"ח
(לא כולל עלויות נלוות)

תאריך הרכישה:
דצמבר 2016

חלק החברה בפרויקט:
18%
(כולל השותף הפיננסי 24%)

קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

ISRAELCANADA

קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

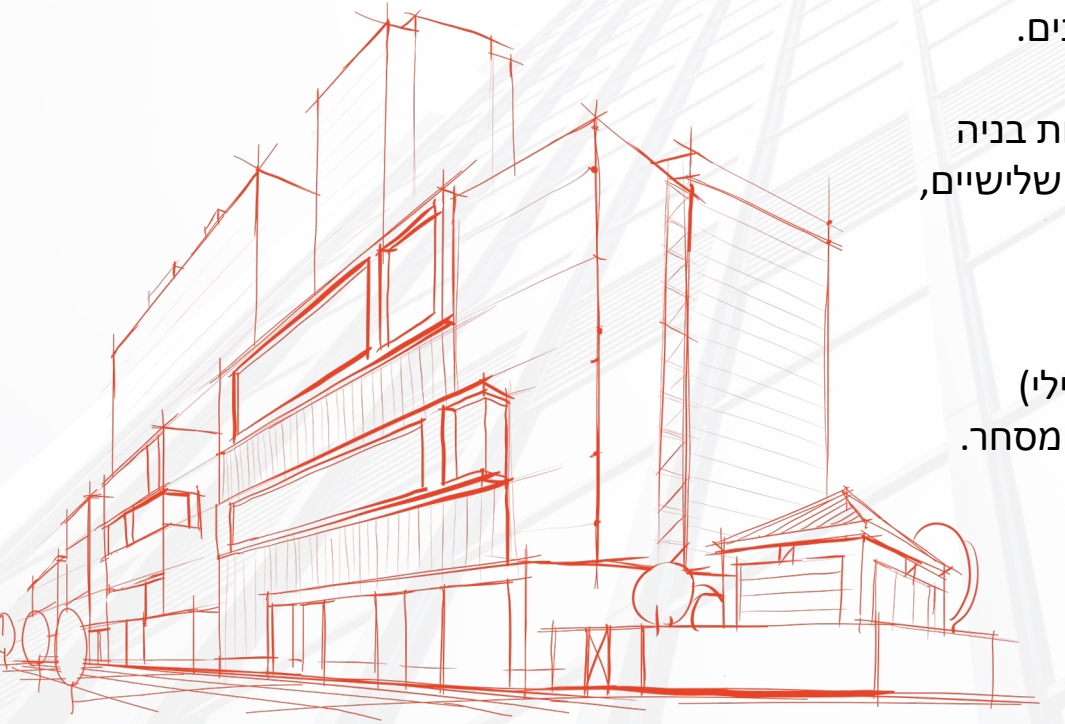
נתוני העסקה - חלק החברה

> רכישת קרקעות: מגרשים בשטח של כ-3,100 מ"ר מבונה באזור תעשייה הרצליה פיתוח.

> **עלות רכישה:** כ-13 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות נלוות).
על הקרקעות חלה תוכנית מתאר הר/מק2030/א 'שהייעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר.
בכוונת החברה (יחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים.

> במסגרת הליך התמחרות שנערך על ידי כונס במגרש 4008 שהחברה החזיקה זכויות בניה
של כ- 4,200 מ"ר בעלות של כ-20 מיליון ש"ח, נקבע כי המקרקעין נמכרו לצדדים שלישיים,
חלק החברה בתמורה כ- 34 מיליון ש"ח.
החברה רשמה רווח לפני מס של כ-14 מיליון ש"ח.

> **עסקת קומבינציה:** קבלת 63% מהזכויות במושע ממקרקעין של כ-26 אלף מ"ר (עילי)
בתמורה לבניית יחידות הבעלים (כ-37%) במבנה המיועד לשמש כמבנה משרדים ומסחר.
חלק החברה:כ-4,900 מ"ר



בית ישראל קנדה, רמת גן (לשעבר בית יורוקום)

נתוני העסקה:

> רכישה של כ-88% בחלקים בלתי מסויימים מ'יורקום אחזקות' בנכס ברחוב דב פרידמן מס'2 ו-4 ברמת גן.

> שטח כולל של כ-2,056 מ"ר.

עלות רכישה: 113 מיליון ש"ח.

זכויות בנייה:

> 18,700 מ"ר עיקרי לתעסוקה (ע"פ תב"ע רג./1308).

> 500 מ"ר לצרכי ציבור.

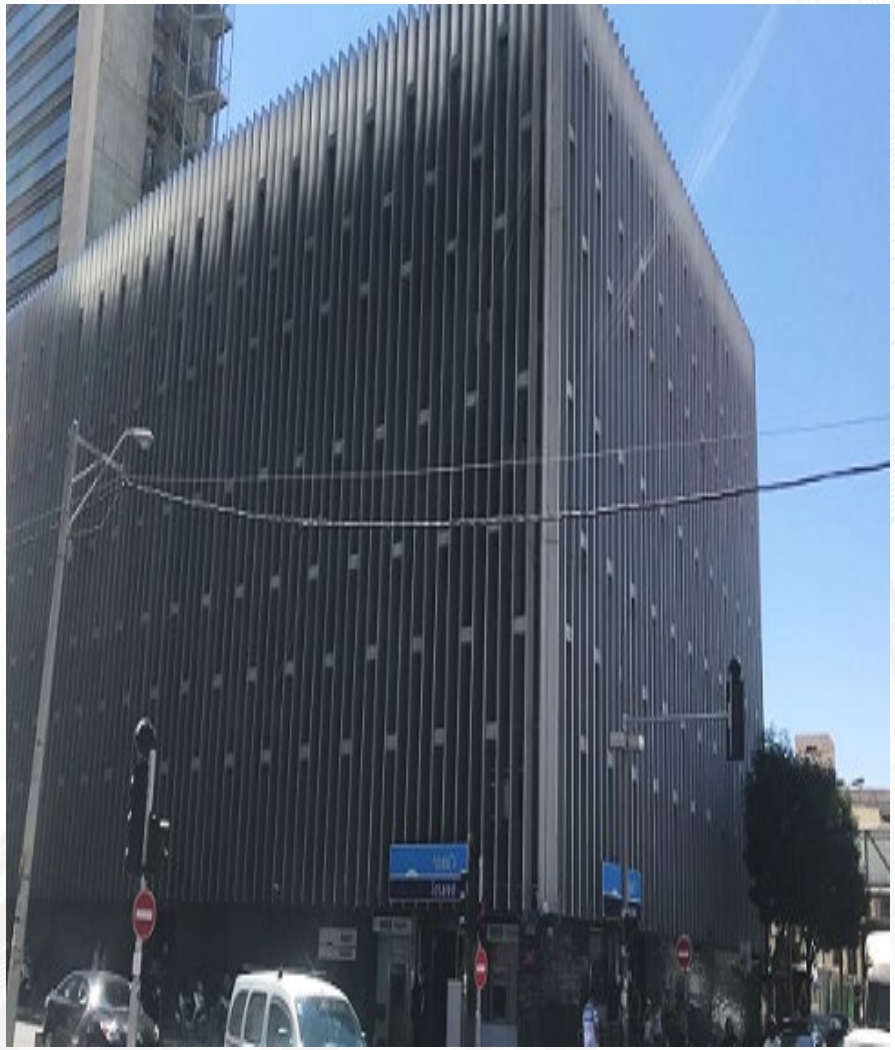
> 7,350 מ"ר שטחי שירות עיליים.

> 10,135 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (חלק החברה 88%).

*הדמיה להמחשה בלבד

בניין בנק לאומי, סניף מרכזי, ת"א

HERZL YEHUDA HALEVY



נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%):

> זכייה במכרז בנק לאומי בשיתוף אקרו נדל"ן,
לרכישת נכס בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א.
הנכס משמש כסניף המרכזי של הבנק.
עלות רכישה (כולל עלויות נלוות): 293 מיליון ש"ח

> **חלק החברה:** 50%.

> מימון עלות רכישה (כ-293 מיליון ש"ח).
"הון עצמי" מהחברה: כ-50 מיליון ש"ח.
מימון בנקאי: כ-193 מיליון ש"ח.
אקרו: כ-50 מיליון ש"ח.

> הנכס מושכר לבנק עד סוף שנת 2019.
דמי שכירות שנתיים של 6 מיליון ש"ח (חלק החברה 3%).

בניין בנק לאומי, סניף מרכזי, ת"א

> ועדת המשנה לתכנון ובנייה של תל אביב-יפו, אישרה את הפקדת התב"ע המוצעת מכוח תכנית ת"א 5000 המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של 38,192 מ"ר.

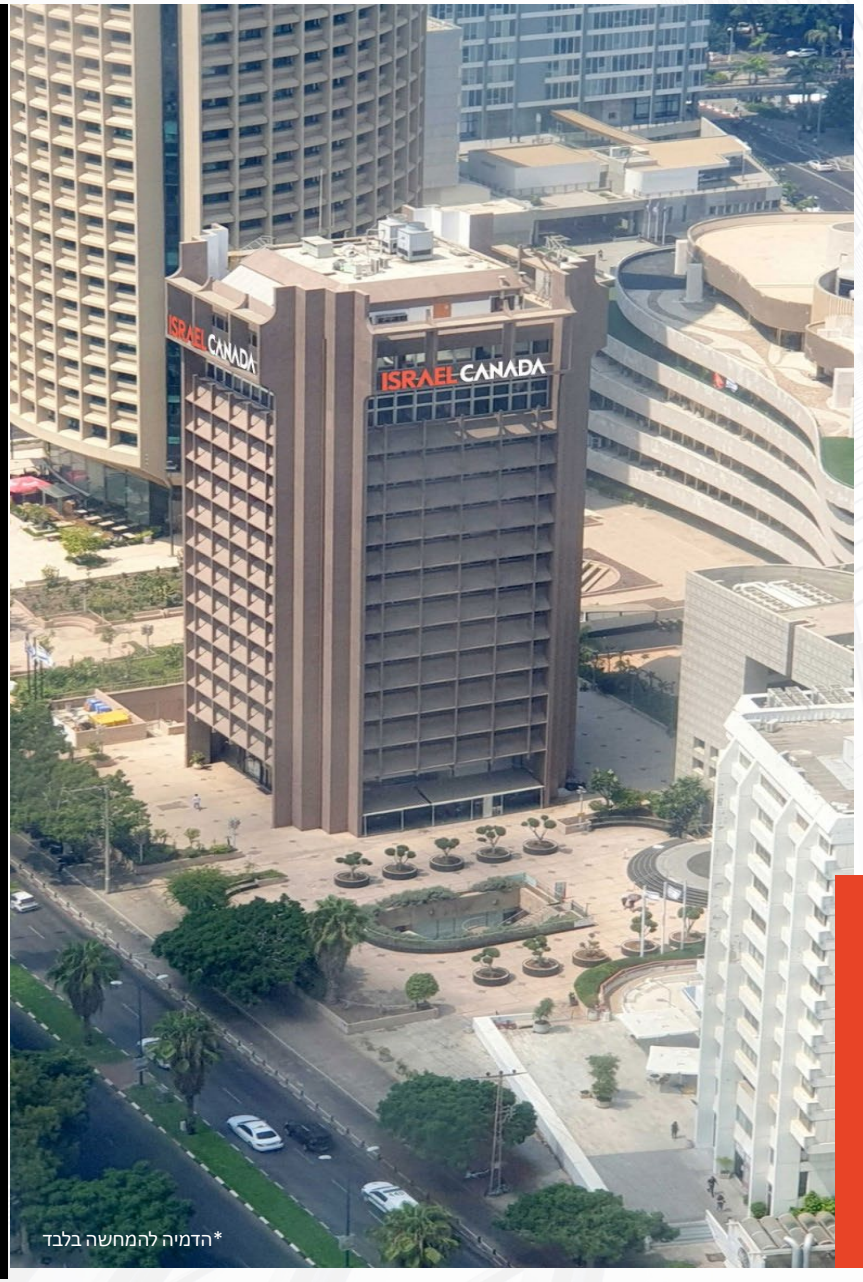
בחלוקה כדלקמן:

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



*הדמיה להמחשה בלבד

נתוני העסקה:

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

> שטח כולל של כ- 11,160 מ"ר וכ-2,000 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות.

> **עלות רכישה : 140 מיליון ש"ח**

> **חלק החברה:** 36%, חלק החברה בקבלת החלטות 50%.

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

> שיעור תפוסה: 80%.

מקרקעין בישראל

ISRAELCANADA

*הדמיה להמחשה בלבד

מתחם לפיד, ת"א

נתוני העסקה:

> קרקע: כ-7,557 מ"ר הממוקמת ברחוב אילת, ת"א.

> היקף זכויות מקסימלי: כ-67,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית תא/5000)

> 25% מגורים (כ-190 יח"ד) והיתרה תעסוקה.

> עלות רכישה: כ-227 מיליון ש"ח, כולל מס רכישה.

> חלק החברה: 50%.

בבוונת החברה והשותפים להקים על מתחם לפיד פרויקט מגורים ותעסוקה בהיקף כמפורט לעיל, בהקשר הנ"ל החברה במגעים עם 'סילברסטיין נכסים' להכנסת מלון Four Seasons.

ישראל-קנדה ביזנס Valley, נתניה

*הדמיה להמחשה בלבד

נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%)

> קרקע בשטח של כ-54 דונם, אזור התעשייה הצפוני של נתניה.
מבנים בשטח כולל של כ-21,426 מ"ר.
מושכרים לשוכר תמורת כ-5 מיליון ש"ח לשנה.
נמכרו 8.9 דונם קרקע (כ-16%) תמורת כ-59.3 מיליון ש"ח.

> **עלות רכישת הקרקע:** כ-134 מיליון ש"ח.

> **חלק החברה:** 60%.

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.**

THE NEW
RAMAT HASHARON

רמת השרון החדשה

נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%)

> קרקע בשטח של כ-62 דונם, בחלקה המזרחי של רמת השרון.
החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר.

> **עלות רכישה (100%):** כ-206 מיליון ש"ח, כולל מס רכישה והיטל השבחה.

> מועד חתימה על הסכם הרכישה: מרץ 2015.

ISRAELCANADA

רמת השרון החדשה (המשך)

מכירות ליום 29.08.2019:

> 314 מיליון ש"ח בתמורה לכ-73% מסך הזכויות למגורים בקרקע.
80 מיליון ש"ח בתמורה לכ-12% מסך הזכויות למשרדים בקרקע.

> רווח גולמי שטרם הוכר בדוחות הכספיים (חלק חברה):
רווח גולמי צפוי לחברה ממכירה בפועל של הזכויות בקרקע AS IS כ-193 מיליון ש"ח.

> בהנחה של מכירת יתרת הזכויות בקרקע
(על בסיס מחירי מכירה בפועל של זכויות המגורים וזכויות המשרדים)
צפוי רווח גולמי נוסף של כ-500 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכמי השיתוף החברה תהיה זכאית, בכפוף לקבלת היתר בנייה, לדמי ניהול בסך של 40 אלף ש"ח ליחידת קרקע בגין זכות לדירה עתידית ו-80 אלף ש"ח ליחידת קרקע בגין זכות ל-250 מ"ר משרדים.

רמת השרון החדשה (המשך)

*הדמיה להמחשה בלבד

מתחם פי גלילות UPTOWN

ISRAELCANADA

מתחם פי גלילות UPTOWN(המשך)

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 החלה בהליך פרוק שבמסגרתו הקרקע תחולק לבעלי מניותיה.

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

> **עלות רכישת הקרקע:**
כ-147 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה).

> **עלות רכישת מניות פי גלילות:**
כ-53 מיליון ש"ח.

*הדמיה להמחשה בלבד

מתחם פי גלילות UPTOWN (המשך)

נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%):

> **קרקע:** ינואר 2015.

> **מניות:** אוקטובר 2015.
חלק החברה בשותפות: 64%.
שותפים פיננסים: 36%.

> נמכרו 219 יחידות קרקע (56%),
נכון ליום 29.08.2019 תמורת כ-200 מיליון ש"ח.

> **רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-30.06.2019:**
הוכר: כ-50 מיליון ש"ח.
טרם הוכר: כ-70 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
NORTH BEACH,TEL-AVIV

SUNSET

נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%):

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

> **זכויות צפויות:** 96 יח"ד.

> **עלות רכישת הקרקע:** 97 מיליון ש"ח. (כולל מס רכישה).

> תאריך הרכישה: דצמבר 2017.

> **חלק החברה בשותפות:** 75%.

> שותפים פיננסים: 25%.
נכון ליום 29.08.2019 נמכרו 33 יחידות (כ-34%) בתמורה לסך של 52.2 מיליון ש"ח.

sunset
NORTH BEACH, TEL-AVIV

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ליום 30.06.2019:

> הוכר: כ-11 מיליון ש"ח.

> טרם הוכר: כ-31 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).

הקמה וייזום
של פרויקטים בישראל

ISRAELCANADA

פרויקט "אחד", אחד העם 13, ת"א

נתוני העסקה:

> כיום בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת מסחר.

> בכוונת החברה להרוס את הבניין הקיים
לטובת בניית בניין מגורים: 69 יח"ד, כ-4,700 מ"ר.
שטחי מסחר: כ-260 מ"ר.

> נחתמו הסכמים ל-38 יח"ד, תמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח.

> **עלות רכישה (כולל מס רכישה):** כ-82 מיליון ש"ח.

> **חלק החברה:** 85%.

> **רווח גולמי נכון ליום 29.08.2019(חלק החברה):**
כ-69 מיליון ש"ח בהתבסס על מחירי מכירה (טרם הוכר רווח גולמי).

*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: 124 מיליון ש"ח.

> נכסים מניבים:2.5 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

מסחר - MIDTOWN, ת"א

בינואר ובמרץ 2019 נחתמו הסכמים להגדלת אחזקות החברה משיעור אחזקה (בשרשור) של 30% ל-81%.

הסכמים שנחתמו במסחר:

> רשת חדרי הכושר לנשים שר פיטנס.

> מועדון זאפה.

> חנות הדגל של Beפארם מקב' שופרסל.

> ארומה.

> בית מלון Play Hotel.

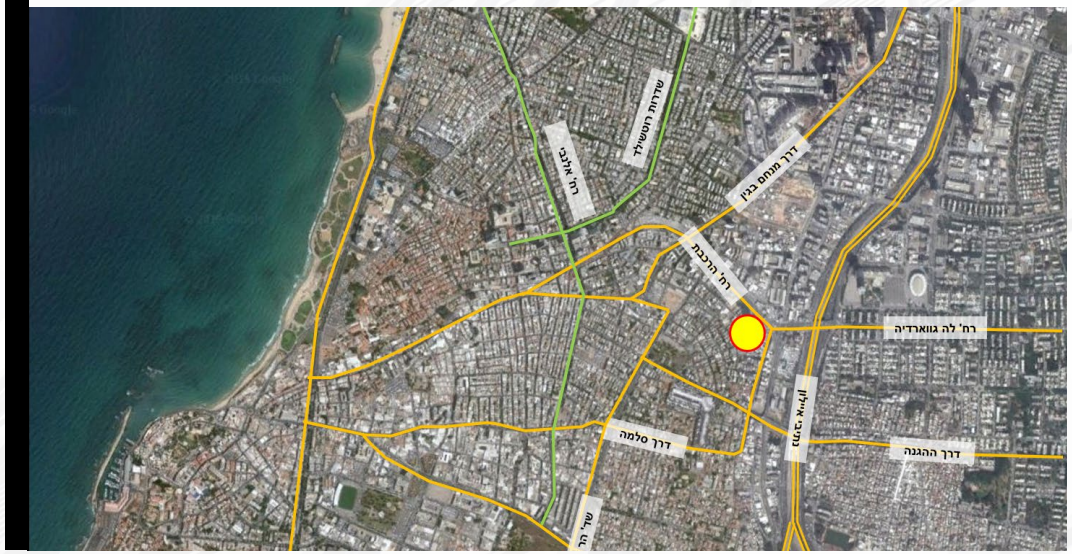
> החניון הושכר במלואו לחברת ניהול חניונים.

אחוז תפוסה:

> 67.2% , שטח של כ-11,687 מ"ר.

הרכבת 72, ת"א

*הדמיה להמחשה בלבד



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 (כ-166 מיליון ש"ח טרם שולם).

> חלק החברה: 95%.

> **גודל מגרש:** כ- 3.6 דונם.

> תמהיל שימושים על פי התב"ע המופקדת:
מגורים: כ-12,500 מ"ר | תעסוקה: כ-23,850 מ"ר |
תיירות כ-2,300 מ"ר | ציבורי כ-1,500 מ"ר | מסחר של כ-1,600 מ"ר.

ניהול וייזום

קבוצות רכישה

ISRAELCANADA

DA VINCI
TELAVIV

דה וינצ'י, ת"א

נתוני העסקה

> **מגורים:** שני מגדלים בני 42 קומות, כ-334 יח"ד.
נמכרו 332 יח"ד (כ-99%) נכון ליום 29.8.2018.
אושרה תוספת של 38 יח"ד ע"י הועדה המקומית מכוח תקנות "שבס כחלון".
נמכרו 24 יח"ד מתוך התוספת שאושרה נכון ליום 29.8.2019.

> **משרדים:** בניין בן 8 קומות, כ-31,800 מ"ר.
נמכרו כ-100% מסך השטחים המיועדים לשיווק, נכון ליום 29.08.2019.

> **מסחר:** 900 מ"ר.
התקבל היתר בניה מלא.

*הדמיה להמחשה בלבד

דה וינצ'י, ת"א (המשך)

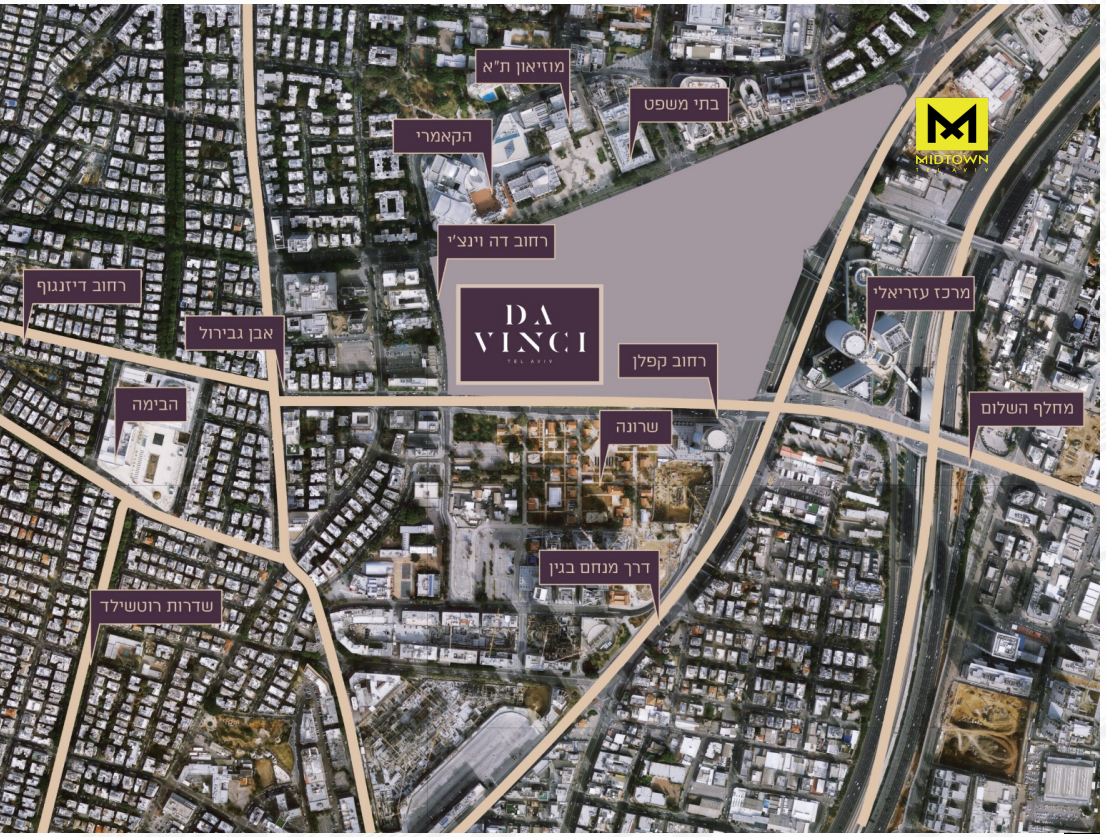
> **חלק החברה בפרויקט:** 46%.

> **עלות רכישה (כולל מס רכישה והוצאות פיתוח):**
כ-882 מיליון ₪.

> **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-900 מ"ר שטחי משרדים נוספים.

*הדמיה להמחשה בלבד

דה וינצ'י, ת"א (המשך)



רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל-30.06.2019 (בסעיף רווח מחברות כלולות):

> כ-85 מיליון ש"ח הוכר.

> כ-50 מיליון ש"ח, טרם הוכר

(כולל דמי ניהול בגין שטחים שנמכרו בפועל נכון ליום 30.06.2019 ושטחים שבבוונת החברה לשווק בעתיד בהתאם למחירון החברה כולל 38 יח"ד מכח תקנות כחלון).

> דמי הניהול יתקבלו בהתאם לאבני דרך

ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה לקבוצת הרכישה ועד לקבלת טופס 4.

פארק צמרת, ת"א

ISRAELCANADA

פרויקט רום ת"א

נתוני הפרויקט (לפי נתוני 100%):

> **מגורים:** מגדל בן 50 קומות בשכונת פארק צמרת בת"א. 227 יח"ד, כ-100% מכור.

> **סטטוס:** החלו עבודות חפירה ודיפון בחודש 10/2016.

> **צפי לסיום:** 2022.

> **חלק החברה:** 50%.

>**שותף:** בסר ישראל נדל"ן (שותפות).

רווח גולמי חלק החברה (ליום 30.06.2019):

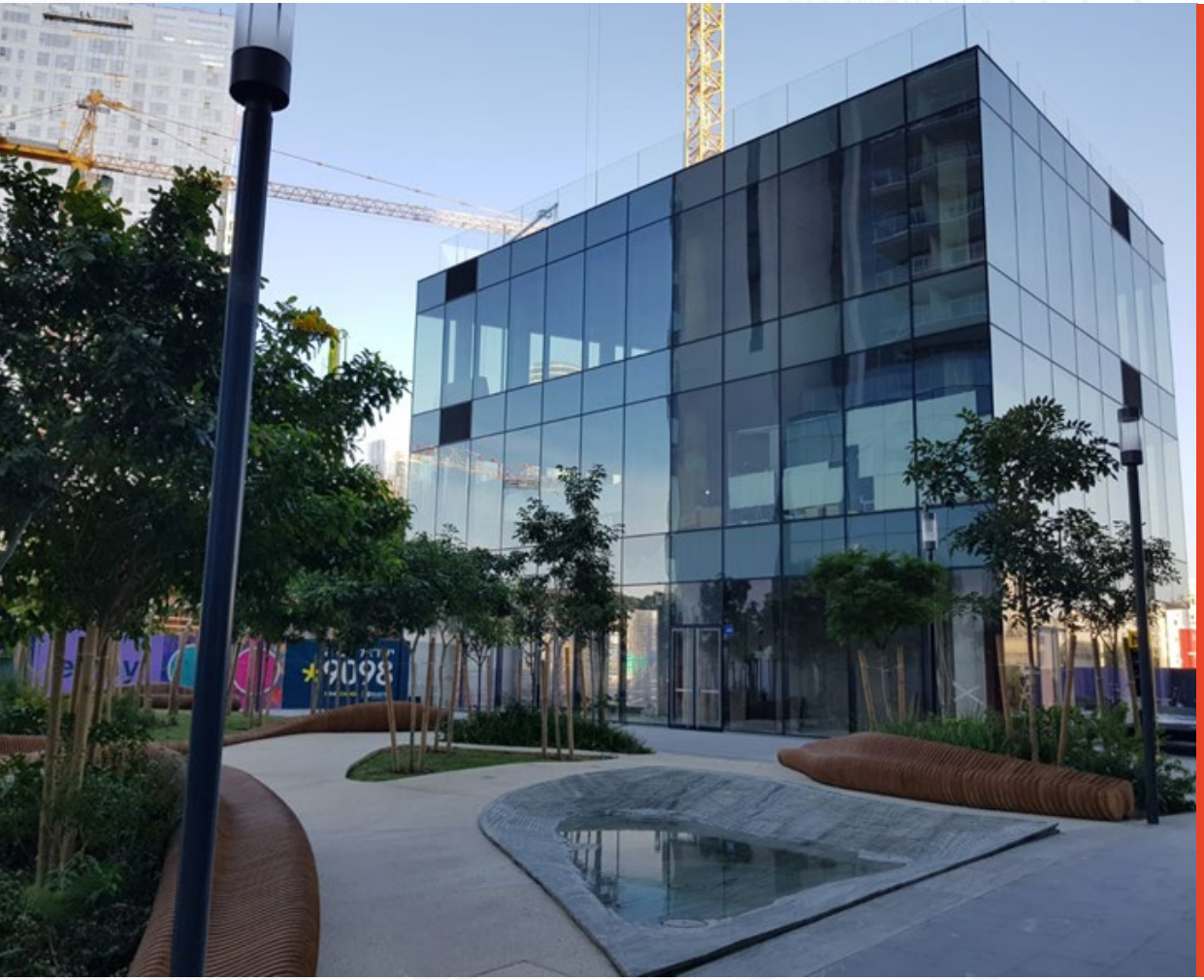
> הוכר: כ-37 מיליון ש"ח.

> טרם הוכר: כ-13 מיליון ש"ח. (רווח גולמי שטרם הוכר: הכנסות מדמי 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).

מלונאות

ISRAELCANADA

IC HOTEL



המלון הראשון נבנה בימים אלה בפרויקט מידטאון ת"א

תחת המותג PLAY HOTEL

> המלון יכלול 120 חדרים בגדלים שונים.

> חווית אירוח חדשנית בסטנדרטים גבוהים.

> עיצוב שונה ומיוחד עם תקרות בגובה 6 מטרים, לצד סוויטות ודופלקסים.

> קהל היעד: אנשי עסקים ותיירים לצד משפחות.

> צפי פתיחה: רבעון ראשון לשנת 2020.

*הדמיות להמחשה בלבד

IC HOTEL (המשך)

הקמת רשת מלונות תחת המותג IC HOTELS תוך שימוש באסטרטגיית החברה Better & Different גם בתחום האירוח.

> בבעלות ישראל-קנדה 75% ממניות החברה המשותפת.

> ראובן אלקס - ניהול הרשת ובעלות של 20% ממניות החברה. אלקס כיהן כמנכ"ל רשת פתאל בישראל, יו"ר ומנכ"ל רשת מלונות בראון ודירקטור בבית ההשקעות אלטשולר שחם.

> החברה החדשה מתעתדת להקים רשת מלונות בנכסי ישראל-קנדה הייחודיים במרכז ת"א, וכן תבחן מקומות נוספים.

play HOTEL

חו"ל

חו"ל

Planetogard סנט פטרסבורג ,רוסיה:

> קרקע בשטח של כ-2,400 דונם הממוקמת בעיר סנט פטרסבורג שברוסיה. החברה התקשרה בהסכם תמורות עם אחת מחברות הבנייה המובילות ברוסיה שעד כה השקיעה כ-14 מיליון דולר כמקדמה על חשבון התמורות העתידיות ובפיתוח הקרקע.

> חלק החברה (בשרשור סופי): כ-44.5%.

> עלות הזכויות בדוחות הכספיים של החברה (30.06.2019): כ-129 מיליון ש"ח ומנגד הלוואה מאחרים של כ-10 מיליון ש"ח. (Non recourse לחברה), נטו כ-119 מיליון ש"ח.

> נכון ליום 29.8.2019 נמכרו 450 דירות בחלקות 56 ו-57.

פולין:

> קרקע בשטח של כ-350 דונם הממוקמת כ-60 ק"מ צפונית לוורשה.

> חלק החברה (בשרשור סופי): כ-65%.

> הקרקע מוצגת בדוחות הכספיים של החברה (30.06.2019) : בשווי של כ-13 מיליון ש"ח (חלק החברה 8 מיליון ש"ח). בגין 2 הנכסים בחו"ל אין הלוואות בנקאיות.

ריכוז נתונים

ISRAELCANADA

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

קבוצות רכישה (טבלה 1)

שם הפרויקט [3]	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.06.2019	היקף שיווק נכון להיום	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט [2]	יתרת מלאי בספרים 30.06.2019 (חלק החברה)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 30.06.2019	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)[1]	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס [4]
						באלפי ש"ח			
דה וינצי מגורים [9]	46%	בבניה	89%	96%	עד 2022	29,287	15,177	50,440	128,987
דה וינצי משרדים	46%	בבניה	100%	100%					
רוטשילד 17	60%	הסתיים	95%	95%	עד 2020	26,788	10,348	3,213	16,402
עתלית כחול	100%	בתכנון	89%	91%	עד 2020	10,582	-	2,918	17,161
רום ,תל-אביב	50%	בתכנון	100%	100%	עד 2021	-	-	13,311	21,327
טורקיז	100%	בבנייה	98%	98%	עד 2022	952	-	8,320	9,749
סה"כ קבוצות רכישה						67,609	25,525	78,202	193,626

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 2)

						באלפי ש"ח			
אחד העם 13[8]	85%	בתכנון	55%	55%	עד 2022	82,338	16,971	69,077	86,048

השקעה בקרקעות (טבלה 3)

שם הפרויקט [3]	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.06.2019	היקף שיווק נכון להיום	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט [2]	יתרת מלאי בספרים 30.06.2019 (חלק החברה)	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 30.06.2019	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)[1]	אומדן תזרים לקבל (חלק החברה) לפני מס [4]
						באלפי ₪			
מתחם לפיד,יפו [7]	50%	בתכנון	0%	0%	-	130,217	35,848	-	35,848
רמה"ש החדשה זכויות מגורים	81%	תיכנון/שינוי תב"ע	73%	73%	עד 2023	158,939	-	788,394	694,092
רמה"ש החדשה זכויות משרדים[5]	81%	תיכנון/שינוי תב"ע	11%	12%	עד 2023				
צמרות הוד השרון -שביל התפוזים	80%	תיכנון/שינוי תב"ע	80%	80%	עד 2023	17,849	-	30,207	27,476
הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	עד 2022	47,458	-	15,700	63,158
מתחם גלילות קרקע ומניות (אפטאון)	64%	בתכנון	56%	56%	עד 2024	70,317	50,492	69,802	149,172
הוד השרון מערב	100%	בתכנון	32%	32%	עד 2023	10,567	-	9,742	20,710
פרויקט סאנסט (תל אביב צפון)	75%	בתכנון	32%	34%	עד 2022	63,455	24,535	31,205	59,842
ישראל קנדה ביזנס וילאג ' נתניה	60%	בתכנון	11%	16%	עד 2022	77,494	10,187	120,884	141,120
סה"כ השקעה בקרקעות						576,296	121,062	1,065,933	1,191,417

סה"כ (טבלאות 2,1 ו-3)	726,242	163,558	1,213,212	1,471,090

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל (הערת שוליים)

פרויקט מידטאון מופיע לראשונה בשקף נדל"ן להשקעה ולפיכך לא כלול בטבלה זו.

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. הטבלה אינה כוללת את הפרויקטים ביהודה הלוי ולמד בתל אביב המופיעים בשקף נדל"ן להשקעה בהמשך המצגת.
7. אומדן תזרים לקבל כולל החזר הון עצמי שהושקע בפרוייקט בלבד.
8. נחתמו 38 הסכמים.
9. כולל תוספת של 38 יחידות דיור מכח תקנות כחלון. עד ליום פרסום הדוח נחתמו 24 חוזים ו- 14 כתבי הצטרפות.

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

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

	שם הפרויקט	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים 30.06.2019 (באלפי ₪) חלק החברה	אומדן עלות הקמה (באלפי ₪)[8]	יתרת תקופת השכירות בשנים ליום 30.06.2019	דמי שכירות צפויים (באלפי ₪) לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק [5] [10]					יתרת הלוואה צפויה (באלפי ₪)	F.F.O מייצג שנת 2023 (באלפי ₪)
							יולי 2019-דצמבר 2019	2020	2021	2022	2023		
1	אליפלט משרדים	1,675 מ"ר	100%	21,100	-	5 + 2 אופציה	725	1,451	1,451	1,451	1,451	8,587	865
2	משרדים במידטאון	3,457 מ"ר	100%	71,700	-	3,000 מ"ר - 15 + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים. 457 מ"ר – 5 + 3 תקופות אופציה בנות 5 שנים	2,305	5,022	5,105	5,105	5,105	46,263	2,951
3	מידטאון מסחר [9]	17,000 מ"ר	81%	368,550	20,048		7,529	21,060	21,060	21,060	21,060	218,700	12,174
4	Sea View 1 [1]	954 מ"ר	100%	5,950	-	2.75 + 5 אופציה	78	156	156	156	156	2,394	66
5	Sea View 2 (החושלים, הרצליה)	1,500 מ"ר ומרפסת	65%	19,400	-	1.25 + 5 אופציה	648	1,296	1,296	1,296	1,296	12,111	682
6	לייב TLV שטחי מסחר	250 מ"ר	50%	3,188	-	3 + 1אופציה	78	155	158	211	211	-	176
7	בית אמריקה [11]	11,160 מ"ר	36%	8,000			480	2,880	2,880	2,880	2,880	37,800	1,356
	סה"כ (טבלה 1)				**20,048**		**11,843**	**32,020**	**32,106**	**32,159**	**32,159**		**18,270**

ISRAELCANADA

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים בהקמה: (טבלה 2)

	שם הפרויקט	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים 30.06.2019 (באלפי ₪) חלק החברה	אומדן עלות הקמה (באלפי ₪)[8]	יתרת תקופת השכירות בשנים ליום 30.06.2019	דמי שכירות צפויים (באלפי ₪) לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק [10] [5]					יתרת הלוואה צפויה (באלפי ₪)	F.F.O מייצג שנת 2023 (באלפי ₪)
							יולי 2019-דצמבר 2019	2020	2021	2022	2023		
1	דה וינצ'י משרדים ומסחר [4]	10,676 מ"ר	46%	64,734	41,880	בהקמה	-	-	-	-	7,767	74,630	4,438
2	בית מיקרוספט הרצליה [2]	50,045 מ"ר	18%	126,618	35,186	בהקמה	-	2,750	11,000	11,000	11,000	129,444	6,969
	סה"כ (טבלה 2)				**77,066**		**-**	**2,750**	**11,000**	**11,000**	**18,767**		**11,407**

נכסים בשלבי תכנון: (טבלה 3)

1	פרויקט למד , שטחי משרדים מסחר	4,653 מ"ר	57%	18,055	37,224	1+1 אופציה	139	-	-	-	6,272	38,695	3,738
2	עתלית שטחי מסחר	500 מ"ר	100%	-	25,000	בשלבי תכנון	-	-	-	540	540	15,000	-
3	תל אביב ,יהודה הלוי בנין בנק לאומי [6] [4]	22,400 מ"ר	50%	49,397	100,000	0.75	1,500	750	-	-	16,290	104,578	10,127
4	בית ישראל קנדה ,רמת גן [7]	50,000 מ"ר	89%	125,869	435,000	בשלבי תכנון	418	-	-	-	52,200	448,695	31,833
5	הרכבת 72, תל אביב [6][11]	27,750 מ"ר	95%	98,100	210,880	בשלבי תכנון	-	-	-	-	22,406	216,286	13,790
	סה"כ (טבלה 3)				**808,104**		**2,057**	**750**	**-**	**540**	**97,708**		**59,488**

	סה"כ (טבלאות 2,1 ו-3)						**13,900**	**35,520**	**43,106**	**43,699**	**148,634**		**89,165**

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

1. לא כולל עלות בסך כ-14,600 אלפי ₪ בגין השטחים המשמשים כמשרדי החברה.
2. ביום 30.11.2017 נחתם הסכם שכירות עם מיקרוסופט לפיו החל משנת 2020, מייקרוסופט 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 קרקעות בהרצליה בסך של כ-16,500 אלפי ש"ח, המופיעים בסעיף נדל"ן להשקעה.
4. הפרויקטים בדה וינצי 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, בדרום תל אביב כ-85 ש"ח למ"ר משרדים).
6. השטח בטבלה אינו כולל את הזכויות למגורים.
7. החברה תפעל להגדיל את זכויות הבניה בנכס לכ-50,000 אלף מ"ר, זכויות הבניה נכון להיום הינן כ-26,000 מ"ר.

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

8. אומדן עלות הקמה של משרדים הינה כ-8,000 ש"ח למ"ר. במידטאון מסחר עלות ההקמה הינה תקציב התאמות למושכר שיחולו על הבעלים, בנכסים בסי טאוור ודה וינצ'י האומדנים מבוססים על דוח ליווי לפרויקט.

9. היתרה מייצגת 81% מההחזקות בפרויקט מידטאון.

10. מועד התחלת השכירות בנכסים בשלבי תכנון אינו סופי ויכול להשתנות בהתאם למועד קבלת היתר הבניה בנכסים.

11. העסקה טרם הושלמה.

מאזן מאוחד ליום 30.06.2019 (אלפי ש"ח)

נכסים		התחייבויות והון	
נכסים שוטפים		התחייבות שוטפות	
מזומנים ושווי מזומנים	199,892	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	452,402
מלאי מקרקעין	966,003	חלויות שוטפות של אגרות חוב	49,485
נכסים שוטפים אחרים	175,887	הלוואות מאחרים	39,517
		מקדמות מלקוחות	306,193
		התחייבויות שוטפות אחרות	84,934
	1,341,782		932,531
נכסים לא שוטפים		התחייבויות לזמן ארוך	
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	378,334	הלוואות מאחרים	87,374
נדל"ן להשקעה	985,354	הלוואות מתאגידים בנקאיים	457,059
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	512	אגרות חוב	323,210
נכסים לא שוטפים אחרים	31,826	התחייבויות לזמן ארוך אחרות	27,166
	1,396,026		894,809
		הון עצמי	618,234
		זכויות המיעוט	292,234
		סה"כ הון	910,468
סך מאזן	2,737,808	סך מאזן	2,737,808

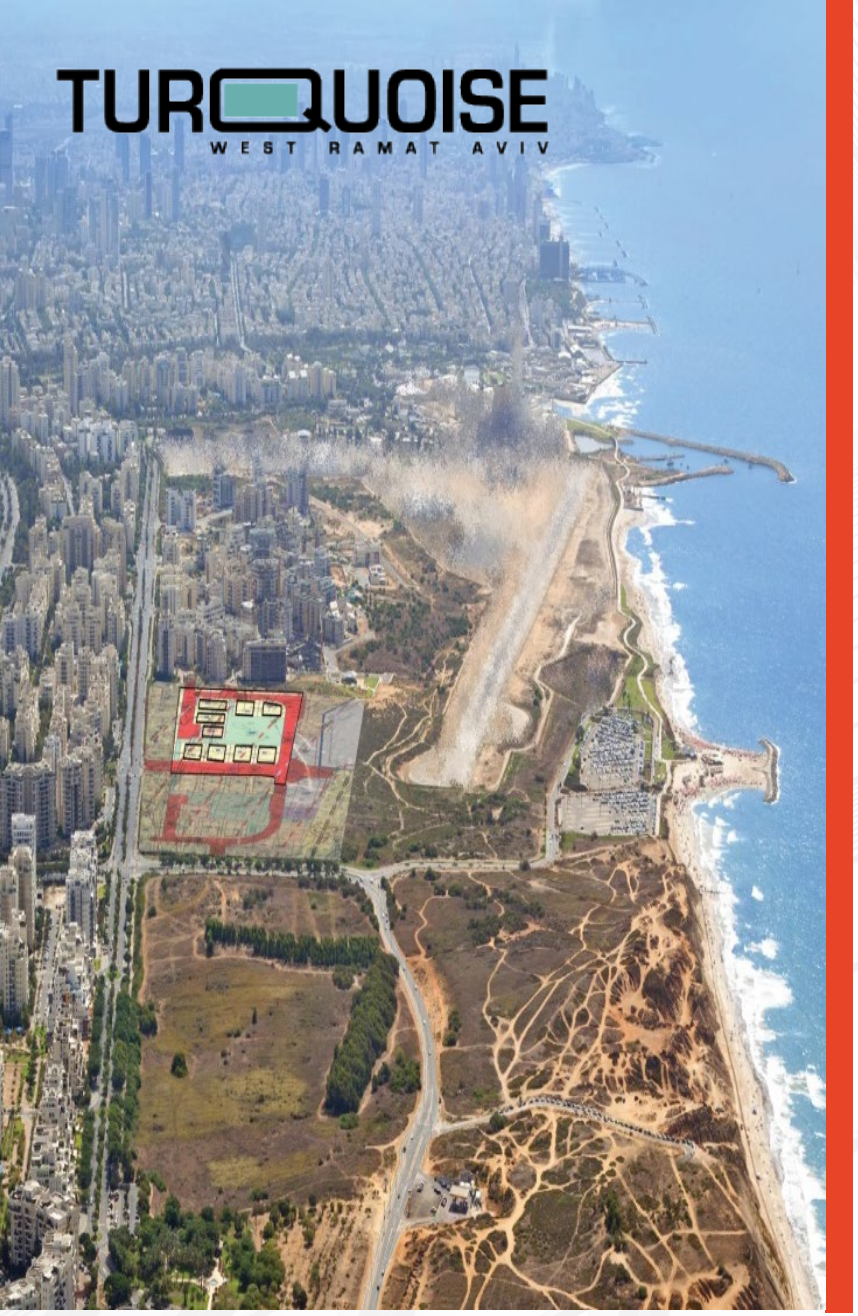
ISRAELCANADA

אירועים עיקריים

- ההכנסות בתקופה המדווחת הסתכמו בכ-173 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-81 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח התפעולי בתקופה המדווחת הסתכם בכ-89 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לבעלי המניות בתקופה המדווחת עמד על כ-41 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד של כ-0.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הנקי לבעלי המניות בתקופה המדווחת עמד על כ-41 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד של כ-0.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

- החברה רכשה יחד עם האחים נקש את בית אמריקה בתל אביב בתמורה לסך של 140 מיליון ש"ח, חלק החברה 36%.ראה שקף מספר 18.
- החברה התקשרה בהסכם לרכישת קרקע ברחוב הרכבת בת"א בתמורה לסך של כ- 216 מיליון ש"ח והתחייבות לבניית 13 יח"ד וכ-1,166 מ"א משרדים, חלק החברה 95%. ראה שקף מספר 35.
- ועדה מקומית נתניה המליצה לועדה המחוזית על הגדלת זכויות הבניה לכ-280 אלף מ"ר בשימושים שעיקרם תעסוקה, מגורים מיוחדים ושימוש מלונאי. ראה שקף מספר 21.
- ועדת המשנה לתכנון ובניה של עיריית ת"א אישרה את התב"ע להקמת מגדל בן 40 קומות בבניין בנק לאומי המצוי בפינת הרחובות הרצל - יהודה הלוי בת"א, בשטח כולל של כ -38,192 מ"ר. ראה שקף מספר 17.

נספח: מקרקעין בישראל



נספח מקרקעין בישראל - טורקיז, ת"א

נתונים עיקריים:

> קרקע על חוף ימה הצפוני של תל אביב בסמיכות לשכונת הגוש הגדול.
> זכויות הבניה צפויות לכ-104 בבניה רוויה.
> שווקו 100% מהזכויות.

חלק החברה 100%:

> עלות רכישה: כ-28 מיליון ש"ח.
> תאריך רכישה: ינואר 2015.

מימון הרכישה:

> "הון עצמי " מהחברה: כ-6 מיליון ש"ח.
> תקבולים ממכירות: כ-22 מיליון ש"ח.

רווח גולמי נכון ליום 30.06.2019:

> הוכר: כ-55 מיליון ש"ח.
> טרם הוכר: כ-8 מיליון ש"ח.

רווח גולמי שטרם הוכר: בהנחת קבלת מלוא דמי הניהול על פי הסכם השיתוף.
דמי הניהול כפופים לקבלת אישור תב"ע ועל-פי אבני דרך.

נספח מקרקעין בישראל - קדימה צורן

עלות רכישה: כ-90 מיליון ש"ח.

תאריך רכישה: נובמבר 2006.

> חטיבת קרקע של כ-956 דונם הממוקמת בין הישובים קדימה וצורן.

> הקרקע צמודת דופן לאזור בבנייה רוויה הכולל תשתיות מתוכננות ומוכנות.

> החברה מכרה החל מחודש דצמבר 2007 כ-94% משטח הקרקע בתמורה לסך כולל של כ-193 מיליון ש"ח.

רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2019:

> כ-107 מיליון ש"ח.

בבעלות החברה כ-55 דונם קרקע בשווי של כ-19.9 מיליון ש"ח המוצגת בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה.

ISRAELCANADA

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 30.06.2019 (חלק החברה):

> הוכר: כ-39 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.

נספח מקרקעין בישראל - כחול עתלית

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-89% משטחי הפרויקט נמכרו.

> בכוונת החברה להשאיר בבעלותה קרקע לבניית מרכז מסחרי בשטח של 500 מ"ר.

רווח גולמי נכון ליום 30.06.2019:

> הוכר: כ-43 מיליון ש"ח.

> טרם הוכר: כ-3 מיליון ש"ח (לא כולל דמי ניהול).

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

נספח: נכסים מניבים

SEA VIEW

> בניין משרדים בשטח של כ-16,000 מ"ר.
הממוקם באזור התעשייה הרצליה.

> הבניין אוכלס ב-2015.

> החברה השאירה בבעלותה קומת משרדים בשטח של כ-1,000 מ"ר
+ גג לשימוש עצמי.

רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2019 (חלק החברה):

> כ-10 מיליון ש"ח.

SEA VIEW 2

SEA VIEW 2 (החושלים 2, הרצליה)

> בנין משרדים בשטח של כ-20,000 מ"ר הממוקם באזור התעשייה הרצליה.

> הבניין אוכלס ב-2015.

> בבעלות החברה קומת משרדים המושכרת לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים, החל מחודש דצמבר 2014, עם אופציה ל-5 שנים נוספות.

> הכנסות שכ"ד שתיות לחברה מסתכמות בכ-1.3 מיליון ש"ח.

רווח גולמי שהוכר עד ליום30.06.2019(חלק החברה):

> כ-9 מיליון ש"ח.

פרויקט למד - האוזנר 3, ת"א

*הדמיה להמחשה בלבד

> **עלות רכישה:** כ-18 מיליון ₪.

> **חלק החברה בפרויקט:** 90%.

> חלק השותף: 10%

"הון עצמי" ליום 30.06.2019:
> החברה: 16.3 מיליון ₪.
> השותף: כ-1.7 מיליון ₪.

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

נספח :

הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל

ISRAELCANADA

נספח -הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

נתוני הפרויקט:

> מגורים: 75 יח"ד (כולל 6 קומבינציה).

> מסחר: כ-250 מ"ר.

> בניין לשימור בן 5 קומות.

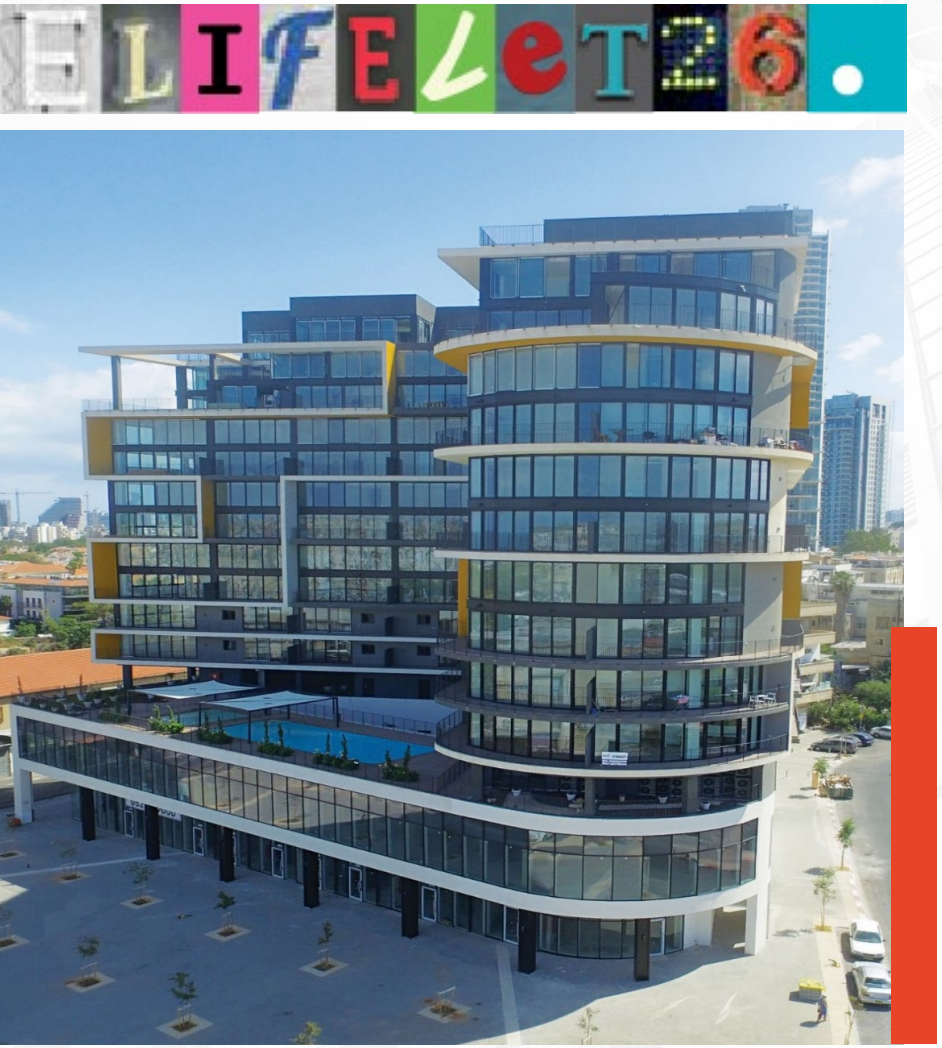
> 100% מהדירות נמסרו.

חלק החברה בפרויקט 100%:

> נכס מניב: שטח מסחר כ-125 מ"ר.

> רווח גולמי שהוכר נכון ליום 30.06.2019: 19 מיליון ש"ח.

נספח -הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%):

> בניין בן 13 קומות.

> 104 יחידות דיור, קומת מסחר וקומת משרדים.

> 100% מהפרויקט נמסר נכון ליום 30.06.2017 (משרדים, מסחר ודיור).

חלק החברה בפרויקט: 50%.

השותף :אביב אליפלט בע"מ.

> בבעלות החברה קומת משרדים של כ-1,700 מ"ר שנרכשה תמורת כ-12 מיליון ש"ח.

> הקומה הושכרה בדמי שכירות שנתיים של כ-1.5מיליון ש"ח.

רווח גולמי (חלק החברה) ליום 30.06.2019:

>הוכר: כ-25 מיליון ש"ח (כולל עמלות שיווק).

> הרווח מהפרויקט נכלל ברווח מחברות כלולות.

נספח: קבוצות רכישה

ISRAELCANADA

מגדל הגימנסיה

GIMNASIA TOWER | מגדל הגימנסיה

מגדל בן 29 קומות בצפון הוותיק של תל-אביב, בסמיכות לגימנסיה הרצליה.

סה"כ יחידות דיור: 108.
> **שטח:** כ-20,000 מ"ר.
> המגדל שווק במלואו (100%).
> החלה מסירת הדירות.

חלק החברה בפרוייקט: 50%.
שותף: אקרו נדל"ן (2006) בע"מ.

רווח גולמי שהוכר (חלק החברה) עד ליום 30.06.2019:
> כ-16מיליון ש"ח.

נספח:קבוצות רכישה

W | PRIME

- חלק החברה: 50%.
- שותף: אלקטרה בע"מ.
- מגדל בן 46 קומות בשכונת פארק צמרת בת"א.
- 164 יח"ד (מהן 10 יח"ד של בעלי הקרקע המקוריים).
- 30,000 מ"ר.
- 100% מכור.

הפרויקט אוכלס כמעט במלואו

מלוא הרווח הגולמי מהפרויקט הוכר (חלק החברה) כ-53 מיליון ש"ח.

W Boutique
Luxury Living By Canada Israel

- חלק החברה: 100%
- מגדל בן 29 קומות בשכונת פארק צמרת בת"א.
- 123 יח"ד.
- 24,000 מ"ר.
- 100% מכור.

הפרויקט אוכלס במלואו

מלוא הרווח הגולמי מהפרויקט הוכר: כ-24 מיליון ש"ח.

ISRAELCANADA

תודה על ההקשבה!