brave.

ISRAEL CANADA

מצגת שוק ההון | נובמבר 2021

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 4,9,11–22,24,26–28,30–33,35,39–44,47,49–59) 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"ח1968, 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 לגבות 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 47 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



על החברה
ABOUT US

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

פרוייקטים
PROJECTS

הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל

11 מידטאון ירושלים
12 בניין בנק לאומי, ת"א
13 בית הנערה, הוד השרון
14 מתחם שדה דב , ת"א
15 הרצל 156-160, ת"א
16 בבלי, ת"א
17 אחד, ת"א
18 הרכבת 72-74, ת"א
19 דה וינצ'י, ת"א
20 רום, פארק צמרת ת"א

נכסים מניבים

22 מתחם "משולש הבורסה", רמת גן
23 קמפוס מייקרוסופט, הרצליה פיתוח
24 קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח
25 מידטאון ת"א
27 בית ישראל קנדה, ר"ג
28 בית ישראל קנדה, ת"א

מקרקעין בישראל
LANDS

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

מלונאות
HOTELS

35 קנדה ישראל מלונאות
36 המלונות

השקעות בחברות בתחום הנדל"ן
INVESTMENTS

38 ICR NUMBERS
39 ICR PORTFOLIO
40 ICR נכסים
41 פארק צפון, שלב א'
42 פארק צפון, שלב ב'
43 פרוייקטי ייזום עיקרים ICR
45 רכישת אלרוב נדל"ן

חו"ל
INTERNATIONAL

47 PLANETGARD, סנט פטרסבורג, רוסיה

ריכוז נתונים
DATA

49 ריכוז אומדן בפרוייקטים עיקריים בישראל
52 ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל
55 אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים בישראל (ICR)
60 מאזן מאוחד
61 רווח והפסד מאוחד
62 יחסים פיננסיים עיקריים ליום 30.09.2021
64 סיכום

BETTER & DIFFERENT

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

אומדן תזרים לחברה (לפני מס), מהפרויקטים העיקריים בישראל, מוערך בכ-5 מיליארד ש"ח

(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמ' 49-59)

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מוערך בכ-4.4 מיליארד ש"ח

(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמ' 49-51 ו- 55-59)

מניית החברה נכללת במדד ת"א 90 והיא נסחרת בשווי של כ- 5 מיליארד ש"ח

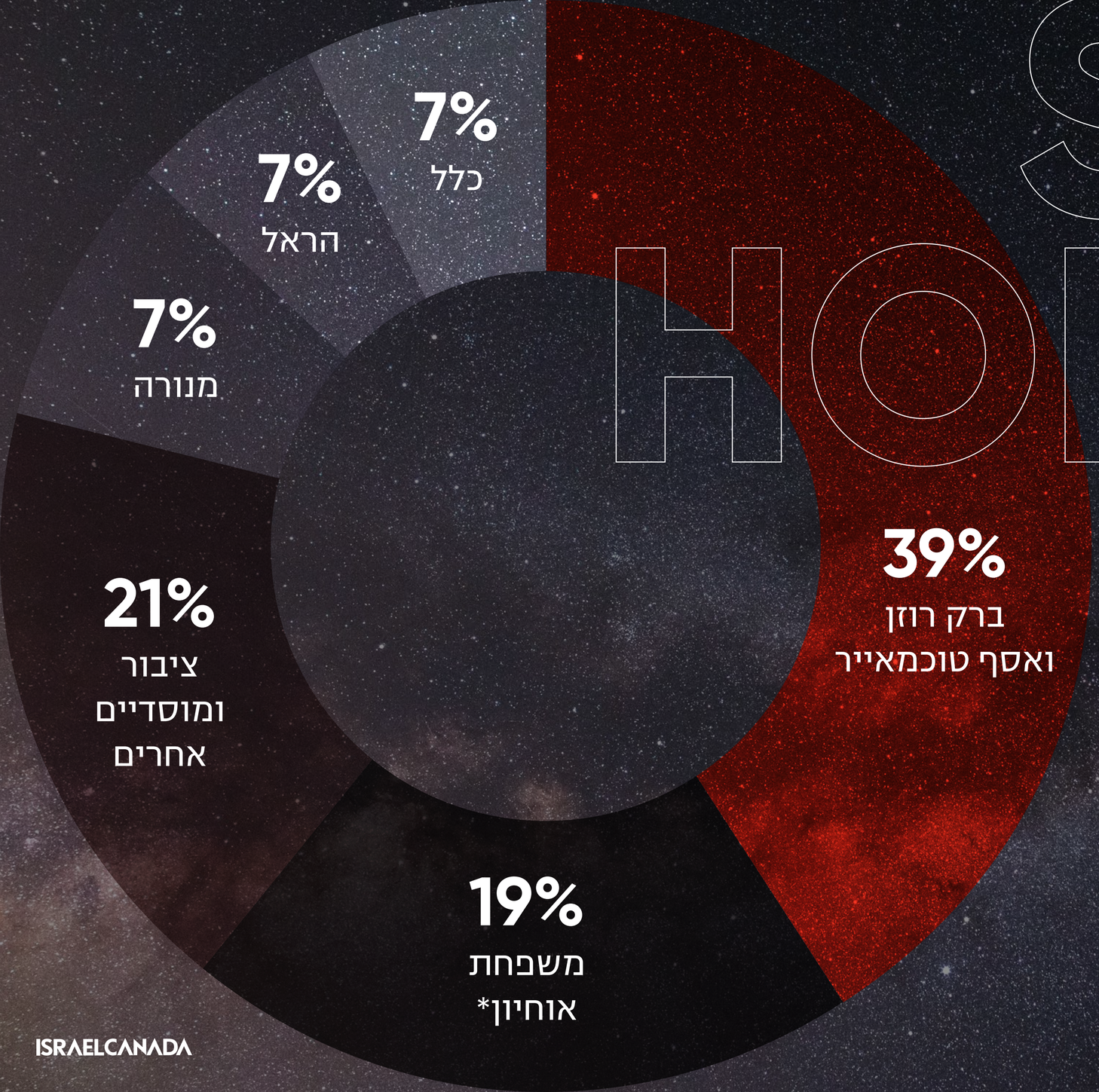
ההון העצמי לא כולל זכויות מיעוט נכון ל-30.09.2021 עומד על מעל ל-1.3 מיליארד ש"ח, וכ-1.9 מיליארד ש"ח כולל זכויות מיעוט. בחודש נובמבר 2021 הנפיקה החברה לגופים מוסדיים סך של כ-145 מיליון ש"ח

FFO חזוי לאחר השלמת הקמת הנכסים המניבים צפוי להגיע לכ-220 מיליון ש"ח

(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 52-54)

ISRAELCANADA

SHARE HOLDERS



שיעורי אחזקה בחברה

מגדל · מנורה מבטחים · SPHERA ASPIRE HIGHER · הראל · כלל · בית השקעות MORE · פסגות

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

FIELDS OF ACTIVITY

תחומי פעילות

ISRAELCANADA

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

- הקמה וייזום של פרויקטים
- נכסים מניבים
- מקרקעין
- מלונאות
- השקעות בחברות בתחום הנדל"ן (ICR, אלרוב)
- השקעות בתאגידי חדשנות בתחום הנדל"ן (Prop Tech)

הקמה וייזום פרויקטים

ביצוע ותכנון

מתחם שדה דב	ת"א
אחד העם	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

ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*

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

פרוייקטים שהסתיימו

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

ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*

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

קבוצות רכישה

בביצוע

דה וינצ'י	ת"א
רום, פארק צמרת	ת"א

פרוייקטים שהסתיימו

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

התחדשות עירונית

ביצוע ותכנון

בבלי	ת"א

ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*

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

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

ICR (מנרב פרויקטים לשעבר)*

הרברט סמואל 50-52	ת"א
הירקון 33-37	ת"א
הרב קוק	הרצליה
הגבעה הצרפתית	ירושלים
תל השומר	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 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)	ת"א
מידטאון ירושלים (משרדים ומסחר)	ירושלים

מלונאות

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

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

PROJECTS STATUS

התקדמות פרוייקטים

אחד

הפרויקט בהקמה:
היתר מלא. עבודות הריסה
דיפון וחפירה הסתיימו,
מבוצעת יציקת רפסודה



DA VINCI TEL AVIV

הפרויקט בהקמה:
הושלם השלד
נמצא בשלב גמרים



רום תל אביב

הפרויקט בהקמה:
הושלם השלד
נמצא בשלב גמרים



שבונת גבן הרצליה פיתוח נכלי יט

הפרויקט בהקמה:
קיים היתר חפירה ודיפון והיתר
מרתפים. טרם התקבל היתר בנייה.
מבוצעות עבודות חפירה ודיפון
(פינוי והריסה הסתיימו בשלב א'
של הפרויקט)



PLANETOGRAD

התקבל היתר אכלוס
נכון ליום 31.10.2021
נמכרו כ-5,739 דירות



Bat Yam LUXURY.LIVING.

הפרויקט בהקמה:
היתר מלא, הסתיימו עבודות
חפירה ודיפון, מבוצעות
עבודות בניית מרתפים



OUR PROJECTS

הקמה וייזום של פרוייקטים 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.

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־180–150 אלף מ"ר**.
תמהיל שימושים: מגורים **74.5 אלף מ"ר** (1000־800 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 ש"ח

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 ש"ח

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

הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל





מתחם בנק לאומי הרצל פינת יהודה הלוי, ת"א



הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל



הדמיה להמחשה בלבד

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.

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 ש"ח

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

כ-440מיליון ש"ח

חלק החברה

81%

(חלק החברה לפני ההגדלה 50%)





"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 ש"ח

חלק החברה

100%

הכנסות צפויות

כ-1.8 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ-500 מיליון ש"ח

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

שדה דב
תל אביב

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.

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 ש"ח

חלק החברה

100%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ־700 מיליון ש"ח

לפי 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ



הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל



הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל





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-**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.

מחיר הקרקע

כ-685 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

30% יוסי אברהמי ו-20% אלמוגים





בבלי
תל אביב

נתוני העסקה

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.

סטטוס

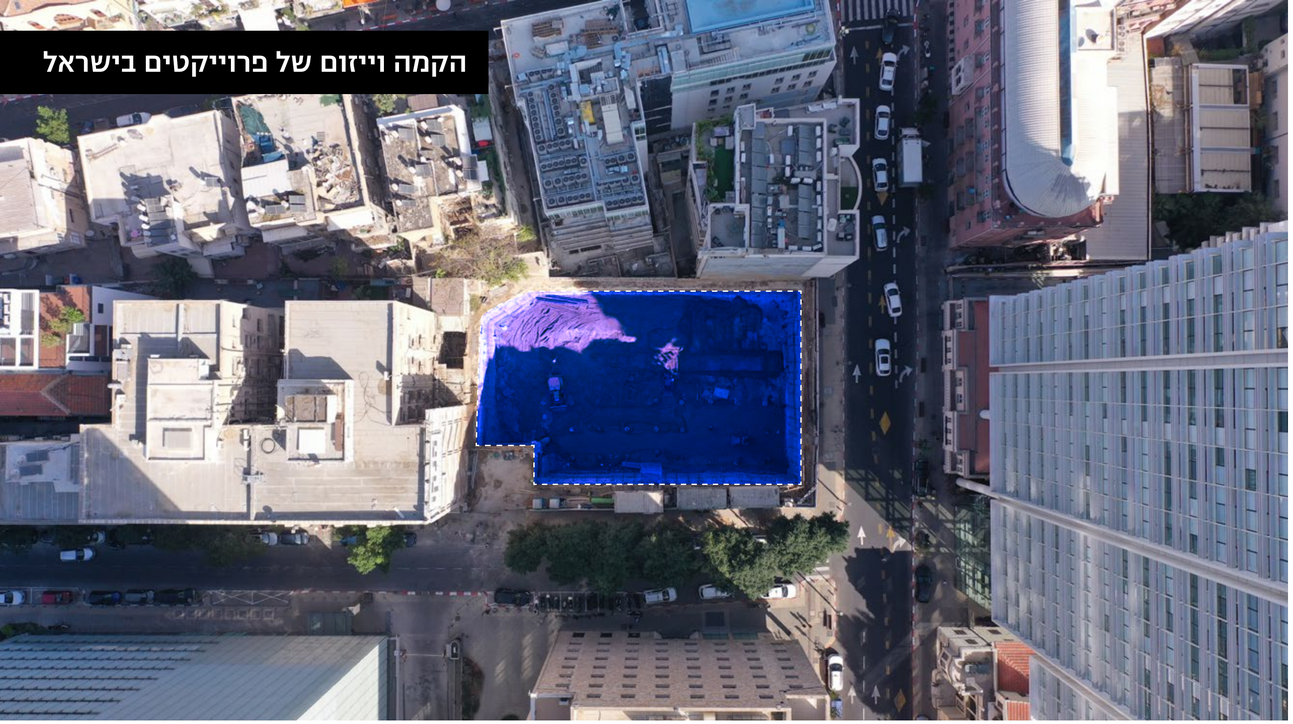
בכוונת החברות לקדם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של הפרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדיור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו.

מחיר הקרקע

כ-90 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%



הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל



הדמיה להמחשה בלבד

אחד

נתוני העסקה

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

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 18.11.2021 נמכרו **56 דירות** (כ־81%), בתמורה כוללת של כ־**216 מיליון ש"ח**.

מחיר הקרקע

כ־77 מיליון ש"ח

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

רווח גולמי שטרם הוכר*

כ־53 מיליון ש"ח

*נכון ליום 30.9.2021 (חלק החברה)





הרכבת 72–74
תל אביב

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.

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

צפי לקבלת היתר הריסה ברבעון הראשון לשנת 2022

תמורת הרכישה

כ-**216 מיליון ש"ח**

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

חלק החברה

95%

סך היקף שטחי הבניה העיליים

כ-**42 אלף מ"ר**



הקמה החלום שלנו מתממש ספיישל

DA VINCI
TELAVIV

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 18.11.2021 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־13 מיליון ש"ח

FFO חזוי

כ־7 מיליון ש"ח

*נכון ליום 30.9.2021 (חלק החברה)



רום תל אביב

נתוני העסקה

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

סטטוס

הפרויקט בהקמה: הסתיימה בניית השלד עד קומה 50, מבוצעות עבודות גמר. צפי לסיום בנייה ומסירה לפי חוזה בחודש מרץ 2022.

חלק החברה

50%

שותף בסר ישראל נדל"ן

רווח גולמי מהפרויקט*

הוכר:

כ-46.4 מיליון ש"ח

טרם הוכר (דמי ניהול):

כ-3.5 מיליון ש"ח

הרווח שטרם הוכר כולל הכנסות מדמי ניהול להם זכאית החברה בהתאם להסכם השיתוף שחתמו חברי הקבוצה. הזכאות לדמי הניהול הינה ממועד סגירת הליווי הבנקאי ועד קבלת טופס 4 ובכפוף לאישור הבנק המלווה.

*נכון ליום 30.9.2021 (חלק החברה)

נדל"ן מניב



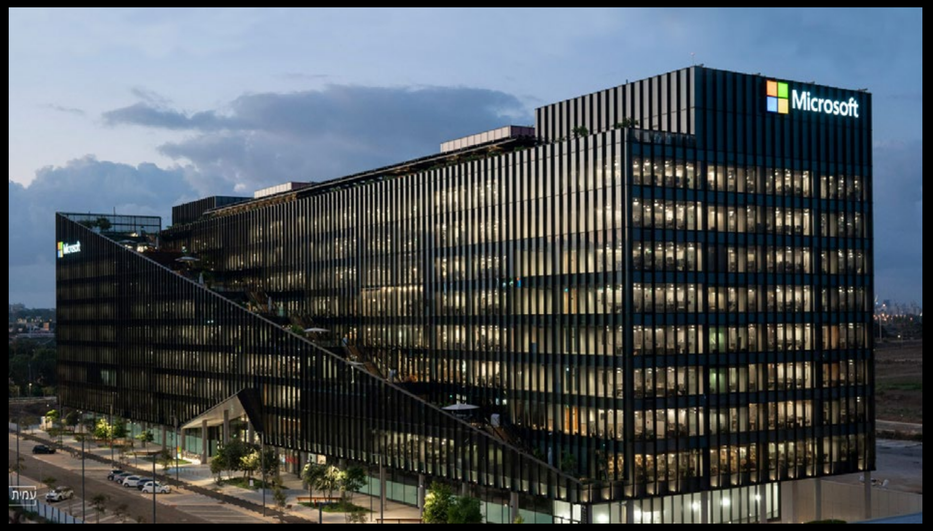
דה וינצ'י- מסחר
תל אביב



בית ישראל-קנדה
רמת גן



הרכבת
תל אביב



MICROSOFT
הרצליה פיתוח



מידטאון תל אביב- מסחר
תל אביב



מידטאון ירושלים- מסחר
ירושלים



הרצל יהודה הלוי
תל אביב

נכסים מניבים





מתחם "משולש הבורסה" רמת גן

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־225 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)



Microsoft

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.

שכירות שנתית (100%)

כ-**58 מיליון** ש"ח

חלק החברה

24%

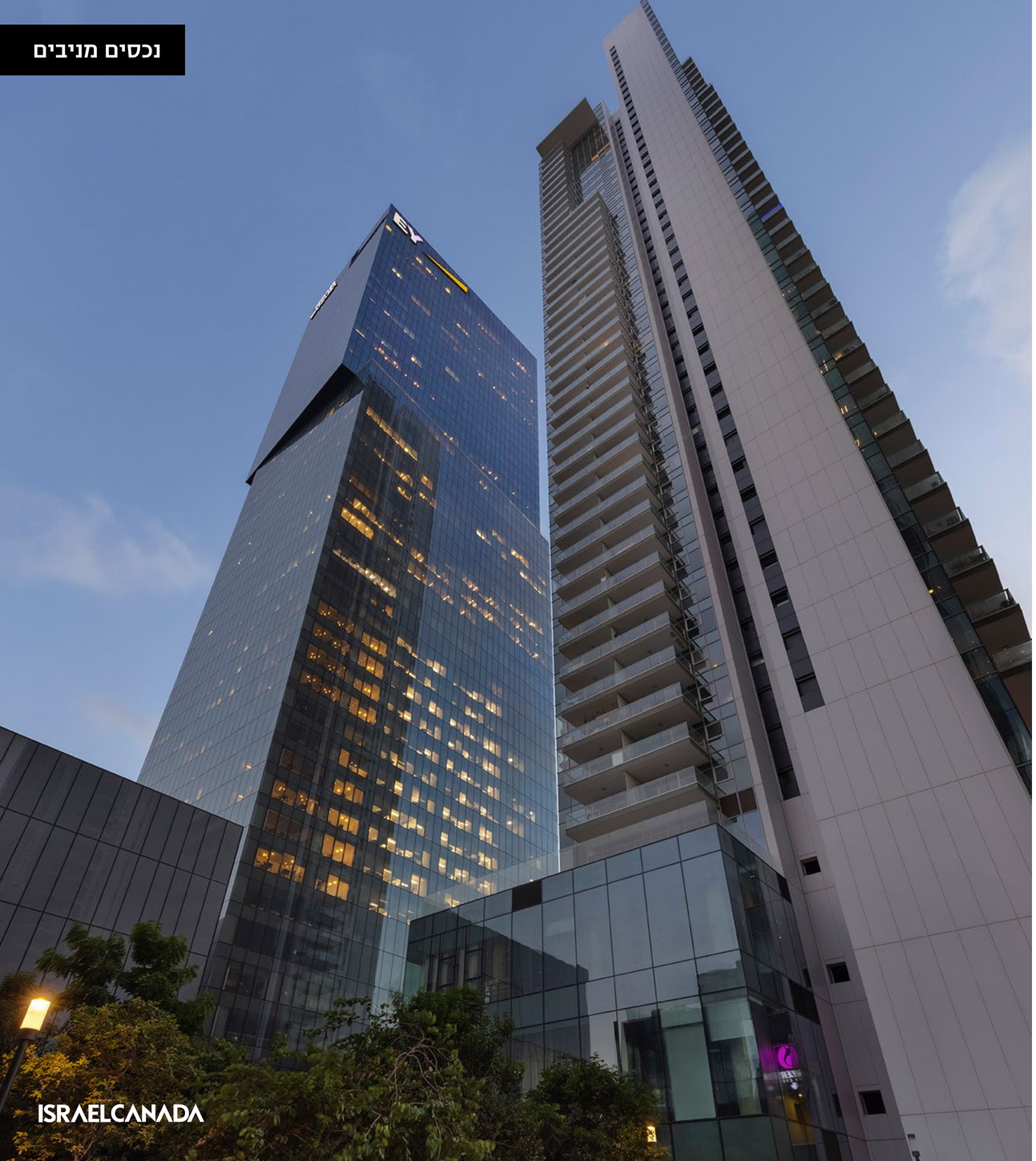
יחד עם שותף פיננסי.
שותפים עיקריים נוספים:
תדהר, אקרו ו- אלייד.



קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

נתוני העסקה

החברה, יחד עם שותפים, מחזיקה בארבעה מגרשים בשיעורים שונים באמצעות אחזקה ישירה (בעלות) ועסקאות קומבינציה. 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 ל**כ-18 אלף מ"ר** מבונה. הייעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר. בכוונת החברה (יחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים.



ISRAELCANADA

MIDTOWN
TEL AVIV

נתוני העסקה

מגדל מגורים בן 50 קומות הכולל 337 יח"ד (99% נמכר)
מגדל משרדים בן 50 קומות, בשטח של **75 אלף מ"ר** (100% נמכר). החברה בעלת **כ־3,500 מ"ר** מהמשרדים המשמשים כנכס מניב. אזורי מסחר בהיקף של 17 אלף מ"ר וכ־600 חניות, המשמשים כנכס מניב

חלק החברה

81%

רווח גולמי שהוכר בפרויקט (מגורים ומשרדים)

כ־314 מיליון ש"ח

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



נכסים מניבים

MIDTOWN
TEL AVIV

שיעור תפוסה

כ-86%

מסחר

כ-17 אלף מ"ר



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 בולונז'רי ופטיסרי



בית ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), דב פרידמן 4–2, 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

שולמו אגרות לקבלת היתר הריסה חפירה ודיפון. בחודש ספטמבר 2020 הוועדה המקומית המליצה לאשר הפקדת התב"ע המוצעת להגדלת זכויות הבנייה בנכס ל**כ־63,000 מ"ר** ברוטו לוועדה המחוזית. התב"ע החדשה תאפשר בניית מגדל בן 55 קומות למשרדים, מסחר ומוסדות ציבור.

חלק החברה

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-58 מיליון ש"ח



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

נתוני העסקה

זכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע בשימושי משרדים ומסחר, יחד עם משפחת נקש בשטח בנוי כולל של כ- 11,160 מ"ר וכ- 2,000 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות.

סטטוס

בכוונת החברה לקדם תב"ע להגדלת זכויות הבניה במגדל.

עלות הרכישה

140 מיליון ש"ח

חלק החברה

36%

חלק החברה בקבלת החלטות 50%

צפי הכנסות מהשכירות (100%)

כ-8.7 מיליון ש"ח

על בסיס חוזים חתומים

OUR LANDS

מקרקעין בישראל





הדמיה לצורכי המחשה בלבד

מתחם לפיד
רחוב אילת, ת"א

נתוני העסקה

רכישת קרקע של **כ־7,557 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 בתהליכי העברה לאישור וועדה מחוזית. **חלק החברה בזכויות כ־33 אלף מ"ר.**

עלות הרכישה

כ־212 מיליון ש"ח

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

כ־33 אלף מ"ר

חלק החברה

50%

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



VALLEY
FOR THE START-UP NATION

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 18.11.2021 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־74 מיליון ש"ח

טרם הוכר:

כ־73 מיליון ש"ח

*נכון ליום 30.9.2021 (חלק החברה)





THE NEW RAMAT HASHARON

נתוני העסקה

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

סטטוס

נכון ליום 18.11.2021 נמכרו **592 יחידות מגורים ו־197 יחידות משרדים**. החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר מול הוועדה המחוזית.

עלות הרכישה

כ־**169 מיליון** ש"ח

חלק החברה

כ־**81%**

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

רווח גולמי מהפרויקט*

הוכר בגין יחידות המשרדים עד כה:

כ־**78 מיליון** ש"ח

טרם הוכר בגין יחידות המגורים:

כ־**197 מיליון** ש"ח

*נכון ליום 30.9.2021 (חלק החברה)





UPTOWN

נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ־**34 דונם** ומניות בחברת פי גלילות, המשקפות בשרשור שטח של **כ־17 דונם** נוספים. נרכשו בשנת 2015. במרץ 2020 הסתיים הליך פירוק מרצון של חברת פי גלילות במסגרתו הקרקע בבעלותה חולקה לבעלי מניותיה/ בהתאם לתוכנית המתאר הקיימת זכויות החברה בקרקע משקפות בין **500–400 יח"ד.**

סטטוס

נכון ליום 18.11.2021 נמכרו **236 יחידות קרקע** (61%) תמורת כ־218 מיליון ש"ח.

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:

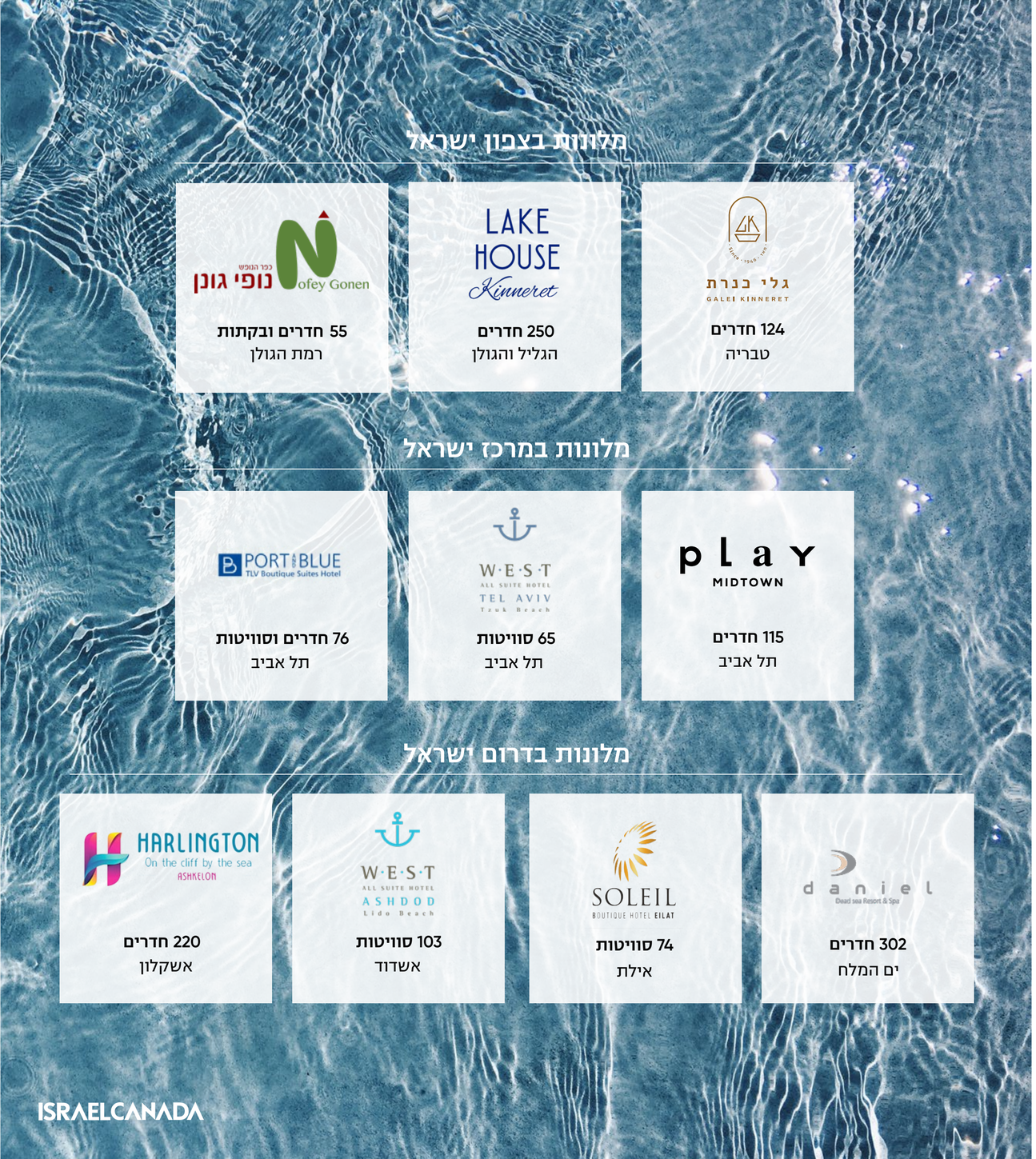
כ־82 מיליון ש"ח

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.

OUR HOTELS

מלונאות





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 ש"ח

נתוני EBITDA צפויה 2022

כ-45 מיליון ש"ח

ISRAELCANADA
HOTELS



WEST
תל אביב



PORT AND BLUE
תל אביב



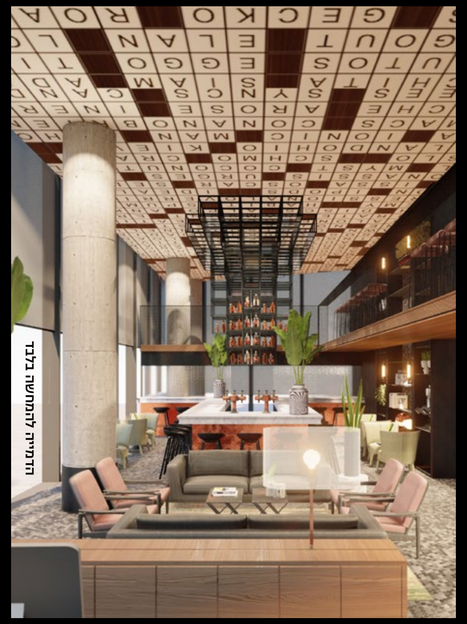
דניאל
ים המלח



לייקהאוס
הגליל והגולן



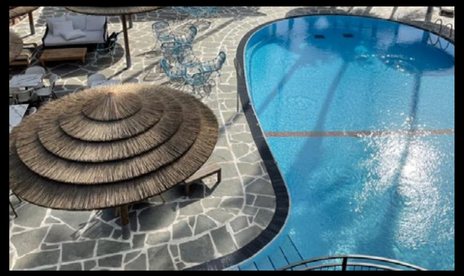
נופי גונן
רמת הגולן



PLAY מידטאון
תל אביב



גלי כנרת
טבריה



סוליי
אילת



WEST
אשדוד

INVESTMENTS

השקעות בחברות בתחום הנדל"ן



ICR NUMBERS

11.5K

יחידות דיור

35

פרוייקטים בשלבי
קידום שונים

530

יחידות מלון

ICR PORTFOLIO

בשיווק



פארק צפון (שלב א')
רמה"ש
378 יח"ד



הגפן
הרצליה
400



מנרב ים
בת ים
יח"ד



שדרות ירושלים
יפו
117 יח"ד



OCEAN PARK TOWERS
נתניה
יח"ד

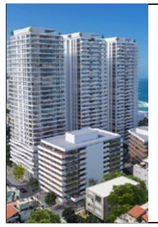


המסילה
הרצליה
54 יח"ד

פינוי בינוי



הנטקה
ירושלים
410 יח"ד



רוטשילד
בת ים
560 יח"ד



מתחם הצופים
לוד
310 יח"ד



ההסתדרות
גבעתיים
333 יח"ד

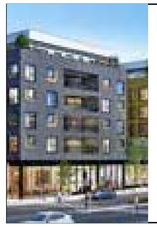


אדמית
גבעתיים
118 יח"ד

בתכנון



הרברט סמואל
תל אביב
כ-**3,600** מ"ר



דרך שלמה
תל אביב
טרם נקבע



הירקון
תל אביב
78 יח"ד



הגבעה הצרפתית
ירושלים
400 יח"ד



גליל ים
250K מ"ר



תל השומר
רמת גן
58 יח"ד



פארק צפון (שלב ב')
רמה"ש
827 יח"ד

הדמיות ותוכניות

נכסים ICR



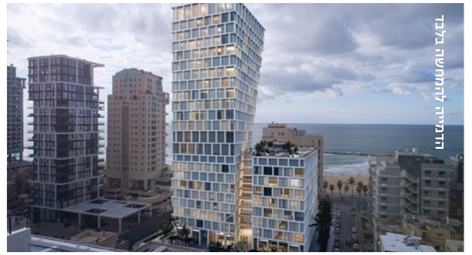
רוטשילד-הרצל
בת ים



מנרב על הים
בת ים



נתניה 1013
נתניה



הירקון 37-33
תל אביב



ההסתדרות
גבעתיים



מנרב על הים
עכו



שדרות ירושלים
יפו



פארק צפון
רמת השרון



הרברט סמואל 52-50
תל אביב



הגפן
הרצליה



קריית שחקים
הרצליה



המסילה
הרצליה



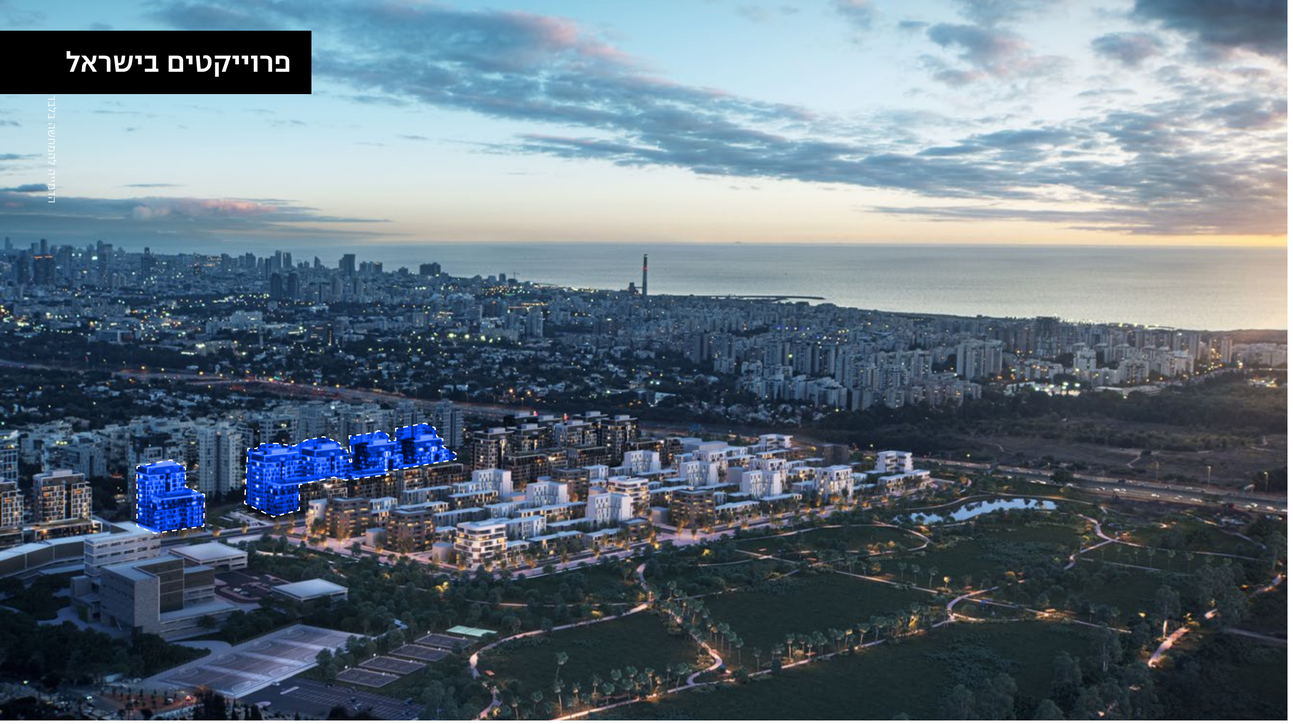
ריביירה
אשדוד



הנטקה
ירושלים



הגבעה הצרפתית
ירושלים





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־101 הסכמים.

סטטוס

לקרקע קיימת תב"ע מאושרת בתוקף להקמת **378 יח"ד** המיועדים למכירה ושטחי מסחר המיועדים להשכרה. הפרויקט מנוהל 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: שנת 2026.

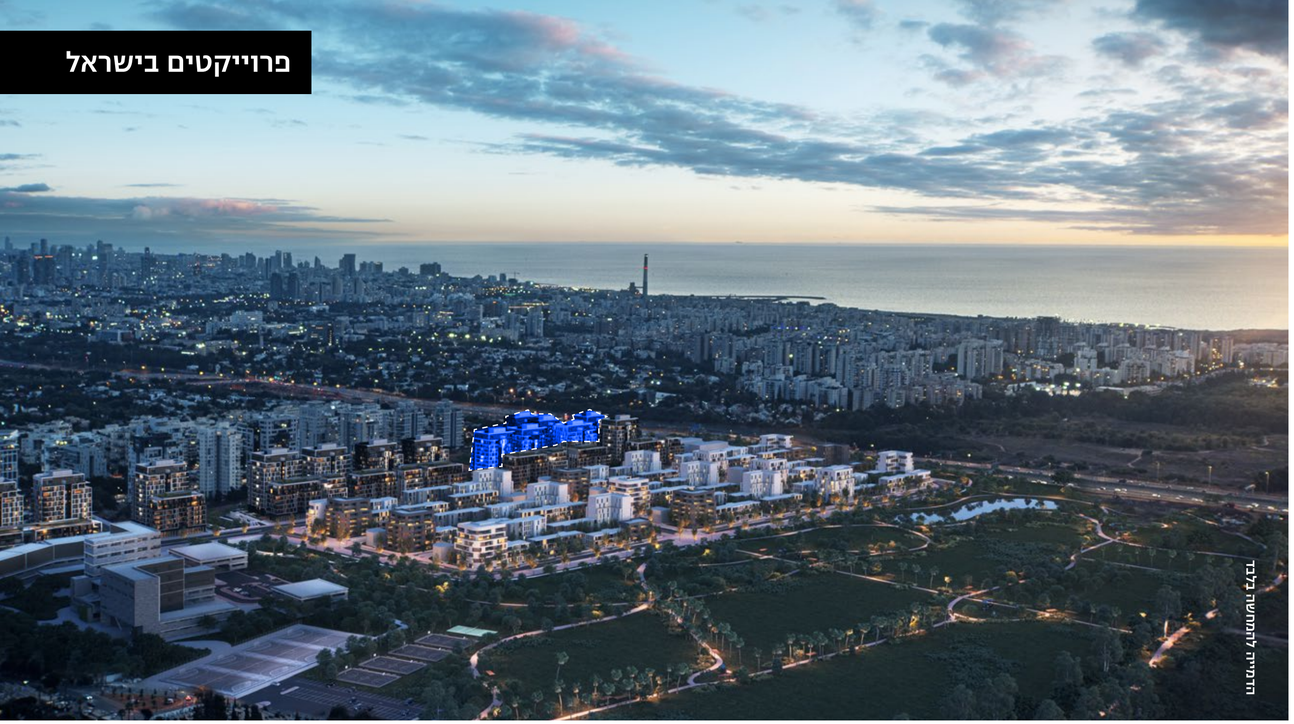
מחיר הקרקע

כ־714 מיליון ש"ח

חלקה של ICR בעסקה המשותפת יסתכם לסך של כ־357 מיליון ש"ח

חלק ICR

50%





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־1,205 דירות** ייזום ושיווק בשכונת נווה גן במסגרת השלבים א' ו־ב'.

מחיר הקרקע

כ־1.9 מיליארד ש"ח

חלק ICR

100%

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

הכנסות צפויות שלבים א' + ב' (100%)

כ־6.2 מיליארד ש"ח

כולל מע"מ

רווח גולמי צפוי מהפרויקט שלבים א' + ב'

כ־800 מיליון ש"ח

לפי 50 אלף **ש"ח** למ"ר מגורים כולל מע"מ







ICR
פרוייקטי ייזום עיקריים

הגפן, רחוב בר כוכבא הרצליה

פרויקט פינוי בינוי לבניית 8 מגדלי מגורים שיכללו **400 דירות** (276 לשיווק) **וכ־1,000 מ"ר** מסחר. לפרויקט תב"ע מאושרת. שלב א' של הפרויקט נמצא בשלבי חפירה ודיפון התקבל היתר מרתפים ובהליך קבלת היתר בנייה כללי. החל שיווק שלבים א' ו־ב' של הפרויקט. נכון ליום 18.11.2021 נמכרו בשלב א' **176 דירות** (לא כולל כ־2 כתבי הצטרפות) ובשלב ב' 45 דירות (לא כולל כ־7 כתבי הצטרפות).

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ־240 מיליון ש"ח

לא כולל החלק המסחרי המוצג במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.

מנרב ים, רחוב סוקולוב בת ים

פרויקט לבניית 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 18.11.2021 נמכרו **155 דירות** בפרויקט.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ־122 מיליון ש"ח

מתחם הרחובות רוטשילד- הרצל, בת ים

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

ICR
פרוייקטי ייזום עיקריים

שכונת ההסתדרות, גבעתיים

פרויקט פינוי בינוי לבניית 3 מגדלי מגורים שיכללו **333 דירות** (216 לשיווק) ו־**1,000 מ"ר** שטח מסחרי. התב"ע פורסמה ולקראת מתן תוקף.

שדרות ירושלים, יפו

פרויקט לבניית מתחם מגורים שיכלול **117 דירות** וכ־**800 מ"ר** מסחר. מלאי הפרויקט שווק במלואו לחברת מגוריט. עודפים צפויים בסך של כ־76 מיליון ש"ח. קיים היתר חפירה לפרוייקט.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ־50 מיליון ש"ח

הנטקה, קריית יובל ירושלים

פרויקט פינוי בינוי לבניית 4 מגדלי מגורים שיכללו **410 דירות** (264 לשיווק) ו־**1,000 מ"ר** שטח מסחרי. תב"ע לפרויקט אושרה בוועדה המחוזית ולקראת מתן תוקף.

המסילה, הרצליה

פרויקט לבניית 6 בניינים שיכללו 54 דירות (26 לשיווק). לפרויקט תב"ע מאושרת. ביום 24.10.21 התקבל היתר מרתפים לפרויקט והחברה נערכת לעליה לקרקע. החל שיווק הפרויקט, ונכון ליום 18.11.2021 נמכרו 2 דירות בפרוייקט.

רווח גולמי שהוכר בפרוייקט**

כ־24 מיליון ש"ח

נתניה 1013

פרויקט לבניית מגדל מגורים שיכלול 117 דירות (67 לשיווק). לפרויקט תב"ע מאושרת. ביום 26.8.21 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט הנמצא בביצוע. החל שיווק הפרויקט, ונכון ליום 18.11.2021 נמכרו 45 דירות בפרויקט.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט

כ־45 מיליון ש"ח

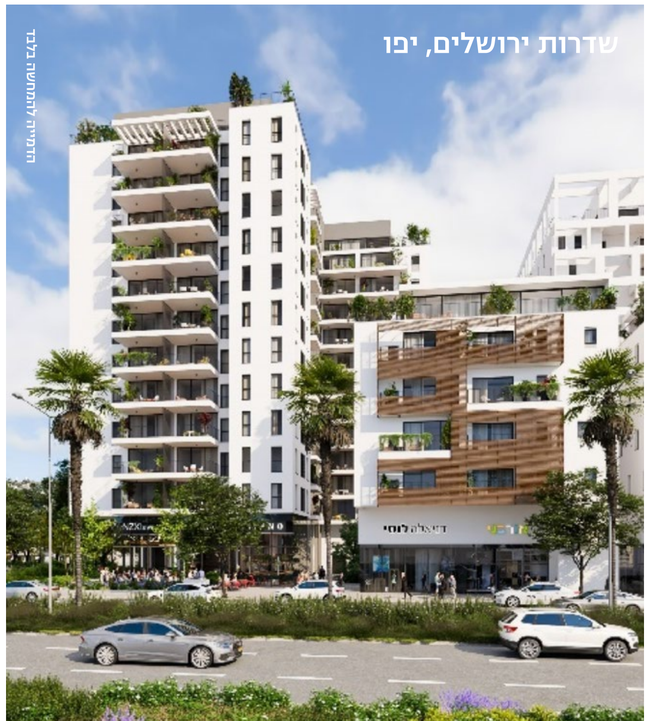
*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR **הוכר עד ליום 30.09.2021

פרוייקטים בישראל





















ALROV

נתוני העסקה

בחודש מרץ 2021 רכשה החברה כ-13% 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-382 מיליון ש"ח

רווח נוכחי מההשקעה

כ-210 מיליון ש"ח

לפני מס (לפי מחיר של 196 ש"ח למניה)

נתונים פיננסיים

כ-4.4 מיליארד ש"ח שווי שוק

כ-14.3 מיליארד ש"ח סך מאזן

כ-4.5 מיליארד ש"ח הון עצמי בעלי מניות

כ-34.5% יחסי הון עצמי לסך מאזן

כ-49% חוב פיננסי נטו ל-CAP

INTERNATIONAL

חו"ל





PLANETOGARD
סנט פטרסבורג, רוסיה

נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ־2,400 דונם הממוקמת בעיר סנט פטרסבורג שברוסיה. החברה התקשרה בהסכם תמורות עם אחת מחברות הבנייה המובילות ברוסיה שעד כה שילמה כ־18 מיליון דולר על חשבון ארבע חלקות בקרקע

סטטוס

נכון ליום 31.10.2021 נמכרו כ־5,739 דירות. הדירות שנמכרו נמצאות ברובע הראשון, אחד מ־4 רובעים בפרויקט, בו צופה חברת הפרויקט ברוסיה (בשרשור 44.5%) תמורות בסך כולל של כ־80 מיליון דולר.

עלות הזכויות*

כ־124 מיליון ש"ח

חלק החברה (בשרשור סופי)

כ־44.5%

*בדוחות הכספיים של החברה (30.09.2021)

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-30.09.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט [2]	יתרת מלאי בספרים נכון ל-30.09.21 (חלק החברה) באלפי ש"ח	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט נכון ל-30.09.21 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	100%	100%	עד 2022	2,218	-	5,006	18,477
	דה וינצ'י משרדים [3]	46%	בבנייה	100%	100%					
2	כחול עתלית	100%	בתכנון	96%	99%	עד 2023	8,317	-	683	9,000
3	רום	50%	בבנייה	100%	100%	עד 2022	-	-	3,500	3,500
4	טורקיז	100%	בתכנון	92%	92%	עד 2025	16,583	10,000	8,320	24,903
	סה"כ						27,118	10,000	17,509	55,880

הקמה וייזום של פרוייקטים בישראל (טבלה 2)

1	אחד העם 13	95%	בבנייה	75%	81%	עד 2024	93,916	45,509	53,110	102,849
2	יהודה הלוי, ת"א [6]	81%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	360,203	24,510	333,045	357,555
3	הרכבת 72, ת"א [6] [8]	95%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	240,709	31,392	181,094	212,486
4	מידטאון ירושלים [6] [9]	73%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2029	457,054	-	597,382	597,382
5	מתחם בית הנערה, הוד השרון [10]	100%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2026	549,485	32,529	504,503	537,032
6	שדה דב, ת"א [11]	100%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2027	59,365	59,365	702,753	762,118
	סה"כ						1,760,732	193,305	2,371,887	2,569,422

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 3)

	שם הפרוייקט [3]	חלק החברה בפרוייקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל-30.09.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט [2]	יתרת מלאי בספרים נכון ל-30.09.21 (חלק החברה) באלפי ש"ח	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט נכון ל-30.09.21 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	מתחם לפיד, יפו [6]	50%	בתכנון	-	-	-	141,586	42,613	-	42,613
2	זכויות מגורים רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	74%	74%	עד 2025	153,941	-	714,089	582,532
	זכויות משרדים [5] רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	18%	18%	עד 2025				
3	צמרות הוד השרון שביל התפוזים	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	91%	92%	עד 2025	9,776	-	32,393	33,911
4	הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	עד 2025	49,745	-	15,700	65,445
5	UPTOWN מתחם גלילות קרקע ומניות	64%	בתכנון	61%	61%	עד 2025	57,096	4,762	82,494	94,181
6	הוד השרון מערב	100%	בתכנון	80%	80%	עד 2025	2,674	-	8,782	18,773
7	SUNSET צפון תל אביב	75%	בתכנון	43%	43%	עד 2025	56,234	48,718	26,192	80,552
8	ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	עד 2025	54,392	10,831	72,701	87,296
	סה"כ						525,444	106,924	952,351	1,005,303

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	2,313,294	310,229	3,355,747	3,644,605

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 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. 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 מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה. ראה גם שקפים 52-54
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 מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה. ראה גם שקפים 52-54
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 מופיעים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה. ראה גם שקפים 52-54
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 – יתרת תמורה להשלמת רכישת הקרקע 1,323 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה) הרווח חושב בהנחת מחיר מכירה של 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ. יתרת התמורה שולמה בחודש נובמבר 2021.
12. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR ראה שקפים 55-59.

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-30.09.21 באלפי ש"ח	אומדן עלות הקמה [6] באלפי ש"ח	יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל-30.09.21	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק [4] [8] באלפי ש"ח					יתרת הלוואה בפועל באלפי ש"ח	F.F.O מייצג באלפי ש"ח
							10-12.2021	2022	2023	2024	2025		
1	מידטאון מסחר [7]	16,300 מ"ר	81%	336,432	23,165	3-12 כולל אופציות	4,113	22,895	24,926	25,464	25,595	187,834	15,541
2	בית מיקרוסופט הרצליה	50,000 מ"ר	18%	194,324	-	6+14 אופציה	2,575	10,302	10,302	10,302	10,302	145,278	7,306
3	מידטאון משרדים	3,458 מ"ר	100%	72,200	-	1.25-3 (קיימות תקופות אופציה נוספות)	1,084	4,337	4,337	4,337	4,337	42,912	2,593
4	בית אמריקה	11,153 מ"ר	36%	60,154	-	0.25-4	723	2,891	2,891	2,891	2,891	36,774	1,436
5	אליפלט משרדים	1,675 מ"ר	100%	21,560	-	5+5 אופציה	363	1,451	1,451	1,451	1,451	12,637	744
6	SEA VIEW 2	1,500 מ"ר	65%	19,600	-	4	324	1,296	1,296	1,296	1,296	10,772	738
7	LIVE TLV מסחר	250 מ"ר	50%	3,189	-	0.75	40	211	211	211	211	-	176
8	SEA VIEW [1]	954 מ"ר	100%	6,252	-	5+5.0 אופציה	39	156	156	156	156	3,960	24
	סה"כ			713,711	23,165		9,261	43,539	45,570	46,108	46,239	440,167	28,558

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים בהקמה (טבלה 2)

	שם הפרוייקט [2]	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים נכון ל-30.09.21 באלפי ש"ח	אומדן עלות הקמה [6] באלפי ש"ח	יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל-30.09.21	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק [4] [8] באלפי ש"ח					יתרת הלוואה צפויה באלפי ש"ח	F.F.O מייצג באלפי ש"ח
							07-12.2021	2022	2023	2024	2025		
1	דה וינצ'י משרדים ומסחר [3]	10,249 מ"ר	46%	172,162	18,751	בהקמה	-	-	-	12,666	12,666	133,639	6,656
סה"כ				**172,162**	**18,751**		**-**	**-**	**-**	**12,666**	**12,666**	**133,639**	**6,656**

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

	שם הפרוייקט [2]	שטח (100%)	חלק החברה בנכס	יתרה בספרים נכון ל-30.09.21 באלפי ש"ח	אומדן עלות הקמה [6] באלפי ש"ח	יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל-30.09.21	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק* [4] [8] באלפי ש"ח					יתרת הלוואה צפויה באלפי ש"ח	F.F.O מייצג באלפי ש"ח
							07-12.2021	2022	2023	2024	שנה מייצגת		
1	בית ישראל קנדה, ר"ג	63,000 מ"ר	50%	195,390	336,632	בתכנון	-	-	-	-	46,250	199,907	29,984
2	מידטאון ירושלים [5] [6] [10]	74,830 מ"ר	73%	208,734	346,650	בתכנון	-	-	-	-	33,798	388,769	18,414
3	הרכבת 72, ת"א [5] [6] [10]	27,747 מ"ר	95%	122,370	200,336	בתכנון	-	-	-	-	27,045	225,895	16,575
4	הרצל יהודה הלוי, ת"א [5] [6] [10]	28,704 מ"ר	81%	91,540	197,376	בתכנון	-	-	-	-	29,876	202,241	18,085
5	פרויקט ל' משרדים ומסחר	10,100 מ"ר	57%	18,441	46,320	בתכנון	-	-	-	-	7,385	45,333	4,610
6	משולש הבורסה, ר"ג [9]	176,000 מ"ר	74%	743,219	1,372,439	בתכנון	-	-	-	-	166,500	1,580,827	96,052
סה"כ				**1,379,694**	**2,499,753**		**-**	**-**	**-**	**-**	**310,854**	**2,642,972**	**183,720**

סה"כ טבלאות 1, 2 ו-3	**2,265,567**	**2,541,669**		**9,261**	**43,539**	**45,570**	**58,774**	**369,759**	**3,216,778**	**218,934**

*הנתונים אינם כוללים את פרויקט מתחם "משולש הבורסה" ברמת גן, למידע על הפרויקט ראה שקף 26

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 39,387 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 הזכוית 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 וינצ'י 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. לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את רכישת הקרקע ושילמה את יתרת התמורה בסך של כ-840 מיליון ש"ח.
10. הרווח הגולמי בגין פרויקטים אלה כלול בשקף ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל בשקפים 49-51.

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים ICR

פרוייקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה (טבלה 1)

	שם הפרוייקט	חלק ICR בפרוייקט	מועד רכישה	מועד השלמת בנייה	יחידות בפרוייקט	היקף שיווק נכון ל־30.09.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים נכון ל־30.09.21 (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	ירושלים J TOWER	50%	2013	2019	125	100%	100%	-	-	8,600
	סה"כ							-	-	8,600

פרוייקטים בהקמה (טבלה 2) [2] [3]

	שם הפרוייקט	חלק ICR בפרוייקט	מועד רכישה	מועד השלמת בנייה	יחידות בפרוייקט	היקף שיווק נכון ל־30.09.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים נכון ל־30.09.21 (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	מנרב ים, בת ים	100%	לא רלוונטי	2024	165	94%	94%	141,223	122,000	146,000
2	הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א') [7]	100%	לא רלוונטי	2024	180	94%	98%	152,022	131,670	152,000
3	הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב ב')	100%	לא רלוונטי	2026	96	11%	47%	4,900	108,500	102,000
4	שדרות ירושלים, יפו	100%	2018	2024	117	100%	100%	99,281	49,700	75,600
5	נתניה 1013	100%	2019	2024	63	51%	67%	66,065	45,800	79,000
6	פארק צפון, רמה"ש (שלב א') [8]	50%	2021	2026	378	13%	27%	381,572	196,300	204,300
	סה"כ							845,063	653,970	758,900

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים ICR

פרוייקטים בתכנון (טבלה 3)

	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-30.09.21	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	עלות בספרים נכון ל-30.09.21 (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	2021	2024	26	-	0%	8%	4,821	24,629	24,776
2	נתניה 1009	100%	2020	2021	2024	60	-	0%	0%	2,747	31,264	27,803
3	פארק צפון, רמה"ש (שלב ב') [4] [9]	100%	2021	2023	2027	827	-	0%	0%	1,855,128	592,900	575,200
	סה"כ									1,862,696	648,793	627,779

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים ICR

עתודות קרקע (טבלה 4)

	שם הפרוייקט	חלק ICR בפרוייקט	מועד רכישה	זכויות בנייה בפרוייקט		עלות בספרים נכון ל-30.09.21 (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	61,600	-	21,600
2	תל השומר, רמת גן [5]	100%	2017	58 יחידות דיור	-	1,453	15,500	1,453
3	הגבעה הצרפתית, ירושלים	100%	2019	170 יחידות דיור	400 יחידות דיור	137,774	239,380	32,774
4	הירקון, תל אביב [6]	50%	2019	78 יחידות דיור, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	-	71,188	-	25,184
5	סלמה, תל אביב	50%	2016	טרם נקבע	טרם נקבע	24,885	טרם נקבע	טרם נקבע
	סה"כ					321,973	254,880	106,084

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית (טבלה 5)

	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) [1] באלפי ש"ח
		יח"ד בפרוייקט	יח"ד לשיווק	מ"ר מסחר						
1	אידמית, גבעתיים	118	76	-	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	93%	התב"ע פורסמה להתנגדויות	-	223,350	45,404
2	מתחם גאפונוב, אשדוד	825	657	2,000		82%	בשלבי תכנון תב"ע חדשה	-	טרם נקבע	טרם נקבע
3	הנטקה, קריית יובל, ירושלים	410	264	1,000		86%	התב"ע פורסמה ולקראת מתן תוקף	-	690,320	170,068
4	ההסתדרות, גבעתיים	333	216	1,000		92%		-	613,700	130,000
5	רוטשילד, בת ים	560	397	1,200		89%	תב"ע בתוקף, הוגשה תכנית איחוד וחלוקה לעירייה	-	621,000	109,800
6	מתחם הצופים, לוד	48	262	500		80%	המתחם נכלל במסגרת תכנית המקודמת בותמ"ל. צפוי דיון בתכנית לפני פרסום להתנגדויות	-	404,290	75,135
	סה"כ								2,552,660	530,407

ריכוז אומדן נתונים בפרוייקטים עיקריים ICR

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. חלקה של ICR בפרויקט 100% למעט מגרש אחד מתוך חמישה מגרשים בו ICR מחזיקה ב-75%.
5. עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR במבנה הינו 57%.
6. הירקון 37-33 בת"א הינו פרויקט המוצג בדוחות הכספיים של ICR תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
7. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-7.4 מיליון ש"ח ליום 30.9.21.
8. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-11.3 מיליון ש"ח ליום 30.9.21.
9. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-50 מיליון ש"ח ליום 30.9.21

מאזן מאוחד (באלפי ש"ח)

נכסים

נכסים שוטפים	30.09.21	31.12.20
מזומנים ושווי מזומנים	380,372	160,862
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רוו"ה	486,151	991
מלאי מקרקעין	960,807	973,140
נכסים שוטפים אחרים	304,543	321,003
	2,131,873	1,455,996

נכסים לא שוטפים	30.09.21	31.12.20
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	546,294	429,243
נדל"ן להשקעה	1,854,727	1,525,558
מלאי מקרקעין לזמן ארוך	1,174,107	612,828
נכסים לא שוטפים אחרים	648,418	273,794
	4,223,546	2,841,423

סך נכסים	6,355,419	4,297,419

התחייבות והון

התחייבויות שוטפות	30.09.21	31.12.20
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	437,389	490,919
חלויות שוטפות של אגרות חוב	14,165	86,960
הלוואות מאחרים	70,931	56,284
מקדמות מלקוחות	373,567	347,596
התחייבויות שוטפות אחרות	397,304	111,586
	1,293,356	1,093,345

התחייבויות לזמן ארוך	30.09.21	31.12.20
הלוואות מאחרים	24,214	100,921
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,896,656	1,276,741
אגרות חוב	841,523	297,362
התחייבויות לזמן ארוך אחרות	314,448	168,543

הון עצמי	1,339,168	961,286
זכויות המיעוט	646,054	399,221
	1,985,222	1,360,507

סך התחייבויות והון	6,355,419	4,297,419

רווח והפסד מאוחד (באלפי ש"ח)

רווח והפסד

30.09.20	30.09.21	
304,289	540,279	סה"כ הכנסות
234,643	347,903	רווח תפעולי
(5,225)	35,186	הוצאות מימון נטו
229,418	383,089	רווח לאחר מימון
28,503	37,795	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
257,921	420,884	רווח לפני מסים על ההכנסה
203,976	334,953	רווח נקי

יחסים פיננסים עיקריים ליום 30.09.2021

47%

יחס חוב פיננסי
נטו ל־CAP

63%

יחס חוב פיננסי
ברוטו ל־CAP

31.2%

יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

21.1%

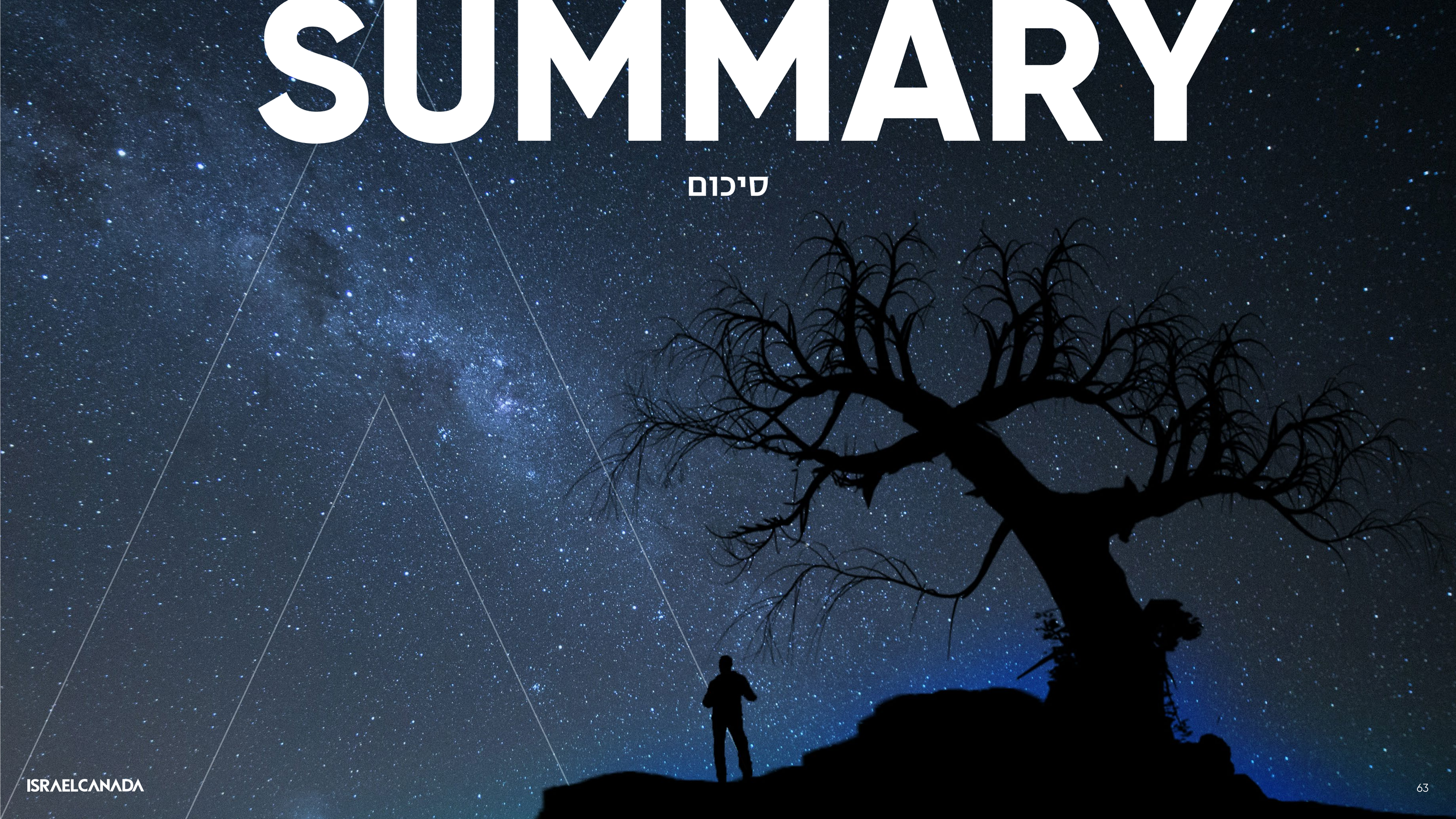
יחס הון עצמי
(לא כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

57.6%

יחס הון עצמי
למאזן סולו

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, 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

היקף גבוה של תזרים לקבל בשנים הקרובות

נכון למועד המצגת החברה מעורבת בביצוע ותכנון פעיל של למעלה מ- 12,800 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

*מתוכן כ- 5,900 דירות בפרויקטים בהם יש מתחת ל- 80% חתימות ואשר בהם החברה נערכת להתחלת חתימות במתחם


THANK
YOU.
ISRAELCANADA
ISRAELCANADA