

ISRAEL CANADA

כנס משקייעים | 18.01.2022 | מידטאון ת"א

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3,8,13,16,18,20-22,24-26) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות, עמלות שיווק, הדמיות הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום משוערים של הפרויקטים, אומדן עלויות הקמה, דמי שכירות צפויים, יתרת הלוואות צפויה, FFO מייצג, מועדים חזויים למשיכת תזרים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכלולים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות משבר נגיף הקורונה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע; בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפרויקטים המניבים של החברה ובשמירה על רמת המחירים הקיימת נכון למועד זה - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. בנוסף תקבולים מדמי ניהול בכ"א מהפרויקטים רמת השרון החדשה ופי גלילות כפופים לאישור בהתאם להסכמי שיתוף וקבלתם בהתאם לאבני הדרך וכן קבלת תמורת הרכישה של הרוכשים, המופקדת בחשבונות נאמנות, בקשר עם כל אחד מהפרויקטים רמת השרון החדשה ופי גלילות.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוונות החברה ושותפיה;

בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים

בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את הלוואות 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 10,12-14,16,19,21 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

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

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

מניית החברה נכללת במדד
ת"א 90 והיא נסחרת בשווי
של כ-6 מיליארד ש"ח

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר
מוערך בכ-4.4 מיליארד ש"ח
(ראו מצגת שוק ההון שפורסמה ביום 30.11.21)

הכנסות שכירות צפויות (לאחר
השלמת הקמת הנכסים המניבים)
כ-370 מיליון ש"ח
(ראו עמ' 25-27)

הון עצמי כולל זכויות מיעוט
ליום 30.09.2021 כ-1.9 מיליארד ש"ח.
הון עצמי לא כולל זכויות מיעוט עומד
על כ-1.5 מיליארד ש"ח
(כולל הנפקת מניות בחודש נובמבר 2021 לגופים
מוסדיים בסך של כ-145 מיליון ש"ח)

FIELDS OF ACTIVITY

ISRAEL CANADA

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

השקעות בתאגידי
חדשנות בתחום הנדל"ן
(Prop Tech)

השקעות בחברות
בתחום הנדל"ן
(ICR, אלרוב)

מלונאות

מקרקעין

נכסים מניבים

הקמה וייזום
של פרויקטים

PORTFOLIO

הקמה וייזום פרויקטים

PROJECTS

פרוייקטים שהסתיימו

ת"א	מידטאון תל אביב (מגורים)
ת"א	לייב
ת"א	אליפלט
ת"א	מגדל הגימנסיה **
ת"א	W פריים **
ת"א	W בוטיק **
ת"א	רוטשילד 17 **
ירושלים	J - Tower *
חיפה	מנרב בשמורה *
בית"ר עילית	מנרב בגבעה *
עכו	מנרב על הים *

ביצוע ותכנון

ת"א	דה וינצ'וי**
ת"א	רום, פארק צמרת**
ת"א	אחד העם
ת"א	מתחם שדה דב
ת"א	הרכבת 72-74 (מגורים)
ת"א	הרצל 156-160
ת"א	יהודה הלוי-הרצל (מגורים)
ת"א	הרברט סמואל 50-52 *
ת"א	הירקון 33-37 *
ת"א	סלמה*
ת"א יפו	שדרות ירושלים *
ירושלים	מידטאון ירושלים (מגורים)
בת ים	מנרב ים, סוקולוב *
רמת השרון	פארק צפון, נווה גן *
הרצליה	הגפן, בר כוכבא *
הרצליה	המסילה *
הוד השרון	בית הנערה
נתניה	* Ocean park 1
נתניה	* Ocean park 2



PORTFOLIO

מקרקעין

LANDS

ת"א	מתחם לפיד (מתחם התחנה, נווה צדק)
ת"א	סאנסט, צפ'-מערב (3700)
ת"א	חוף הצוק הצפוני (3700)
ת"א	טורקיז, הגוש הגדול (3388)
ר"ג	תל השומר *
ת"א, רמת השרון	אפטאון, מתחם פי גלילות
הרצליה	חוף תכלת
הרצליה	הרב קוק *
נתניה	ישראל קנדה ביזנס וילאז'
רמת השרון	מתחם אלקו, רמת השרון החדשה
הוד השרון	קרקעות בהוד השרון
קדימה צורן	קדימה צורן
עתלית	כחול
ירושלים	הגבעה הצרפתית *

הקמה וייזום פרויקטים

PROJECTS

התחדשות עירונית

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

סה"כ יחידות לביצוע: כ - 9,000
סה"כ יחידות לשיווק: כ - 6,400

* באמצעות ICR

PORTFOLIO

מלונאות

HOTELS

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

נכסים מניבים

YIELDS

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



PURCHASES

סיכום רכישות שנת 2021

מלון ווסט
תל אביב

מתחם בית
מרס תל אביב
(בנק דיסקונט וקרן ריאליטי)

שדה דב
תל אביב

THE VERTICAL CITY
רמת גן

פארק צפון (ב')
רמת השרון

בית הנערה
הוד השרון

רכישת מניות
אלרוב נדלן

פארק צפון (א')
רמת השרון

82 מיליון

685 מיליון

1.3 מיליארד

936 מיליון

1.9 מיליארד

511 מיליון

414 מיליון

714 מיליון

נובמבר

ספטמבר

אוגוסט

אוגוסט

יולי

אפריל

מרץ

פברואר

PURCHASES

סיכום רכישות שנת 2021

סה"כ רכישות

כ- 6.5 מיליארד ש"ח

SALES

היקף מכירת דירות שנת 2021*

אחד העם	ים	Ocean park	הגבן	פארק צפון
18 חוזים	47 חוזים	62 חוזים	135 חוזים	180 חוזים
98,960,944 ש"ח	155,158,000 ש"ח	205,206,850 ש"ח	473,860,281 ש"ח	866,291,254 ש"ח
עכו	כיח	המסילה	Ocean park 2	שדרות ירושלים
4 חוזים	2 חוזים	4 חוזים	5 חוזים	18 חוזים
5,089,500 ש"ח	15,750,000 ש"ח	21,673,800 ש"ח	31,000,000 ש"ח	46,969,650 ש"ח

SALES

היקף מכירת דירות שנת 2021*

סה"כ 475 חוזים בהיקף מכירות של

כ-1.9 מיליארד ש"ח

PROJECTS STATUS

סטטוס התקדמות תכנונית בפרויקטים שנת 2021

פרויקט קטמונים | ירושלים

425 יח"ד

הגשה לועדה המקומית

פרויקט אדמית | גבעתיים

118 יח"ד

הפקדת תוכנית

ההסתדרות | גבעתיים

333 יח"ד

מתן תוקף לתב"ע

הנטקה | ירושלים

425 יח"ד

מתן תוקף לתב"ע

מידטאון ירושלים | ירושלים

850 יח"ד

אישור ועדה מקומית: גידול בהיקף זכויות הבניה לכ-160 אלף מ"ר

פרויקט דיזינגוף | נתניה

189 יח"ד

הגשה לועדה מקומית

מתחם הצופים | לוד

310 יח"ד

הגשה ותמ"ל ודין

הגבעה הצרפתית | ירושלים

500 יח"ד

הגשה לועדה מקומית

פרויקט ZOE YAFFO | ת"א

117 יח"ד

אישור ערך לתוספת 18 יח"ד


פרויקט הירקון | ת"א

78 יח"ד 278 חדרי מלון

אישור תוכנית עיצוב

PROJECTS STATUS

סטטוס התקדמות תכנונית בפרויקטים שנת 2021



המסילה

קבלת היתר בנייה



הדמיה להמחשה בלבד

שכונת גפן
הרצליה פינת גליל ים

קבלת היתר בנייה



הדמיה להמחשה בלבד

Bat Yam
LUXURY.LIVING.

קבלת היתר בנייה



הדמיה להמחשה בלבד


פארק צפון
NORTH PARK

הגשת בקשה להיתרים (שלב א')



OCEAN PARK II

קבלת היתר חפירה ודיפון



הדמיה להמחשה בלבד

OCEAN PARK I

קבלת היתר מרתפים



הדמיה להמחשה בלבד

MIDTOWN JERUSALEM

קבלת היתר חפירה ודיפון



הדמיה להמחשה בלבד

בית יורקום

קבלת היתר חפירה ודיפון

PROFITABILITY

רווחיות שנת 2021

335 מיליון

רווח נקי 9 חודשים שנת 2021

רווחים נוספים החל מה-1.10.2021*

114 מיליון

רווח מהחזקה בכ-14%
במניות חברת אלרוב

63 מיליון

מכירת הריבירה באשדוד**

73 מיליון

מכירת קרית השחקים**

* רווח לפני מס

** חלק החברה 50%

*** המידע ניתן במצגת זו לראשונה

**** הערכה בדבר הרווח הינו הערכה ראשונית של החברה שטרם בוקר על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ואין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי

2022: A LOOK AHEAD

מבט אל שנת 2022

PROJECT MARKETING

פרויקטים עיקריים לשיווק שנת 2022



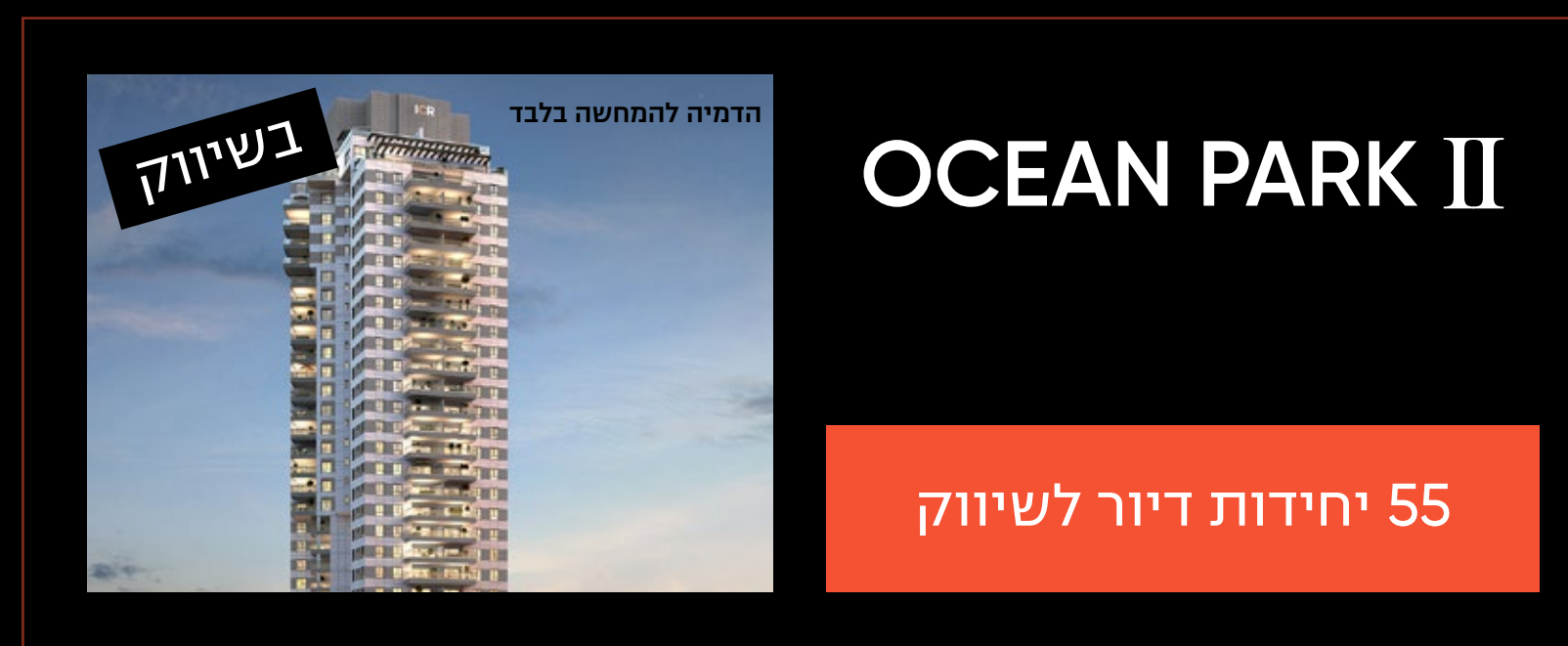
הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

שכונת **גבון**
הרצליה פינת גליל ים

40 יחידות דיור לשיווק

נמכרו 236 דירות

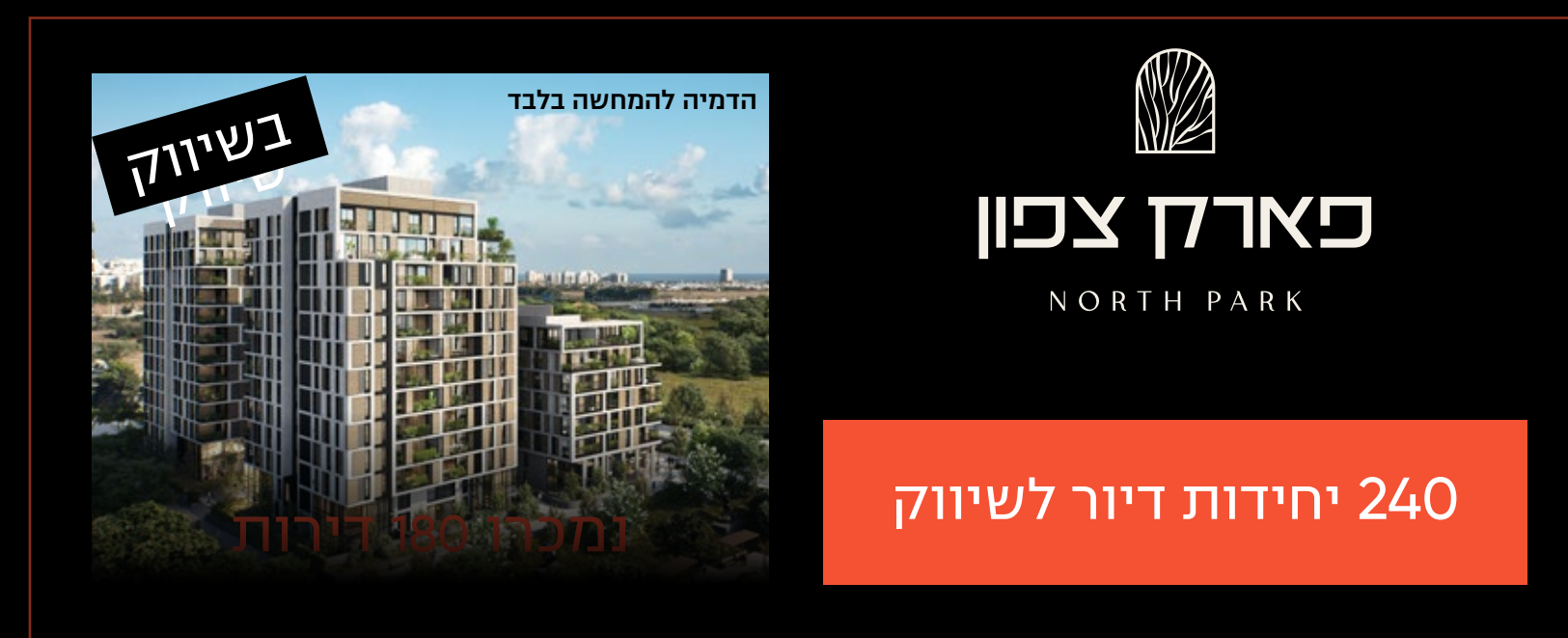


הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

OCEAN PARK II

55 יחידות דיור לשיווק



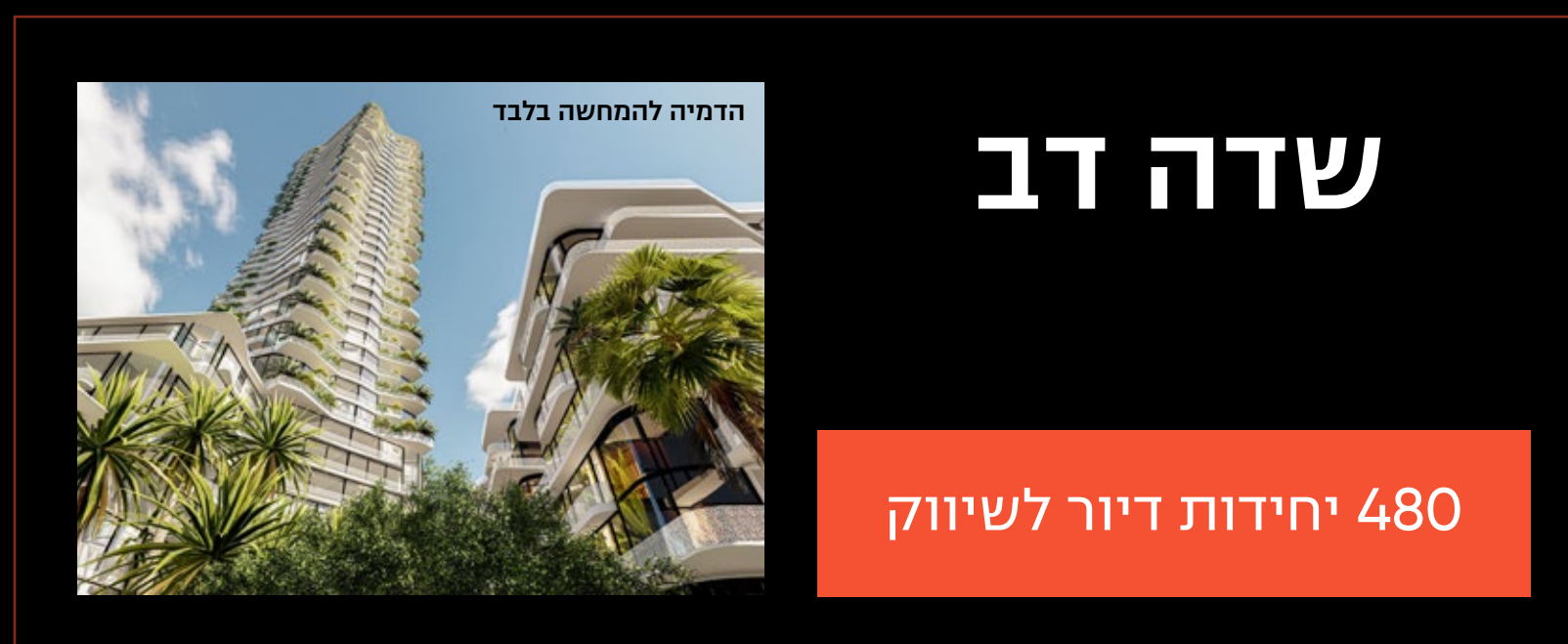
הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

כארדק צפון
NORTH PARK

240 יחידות דיור לשיווק

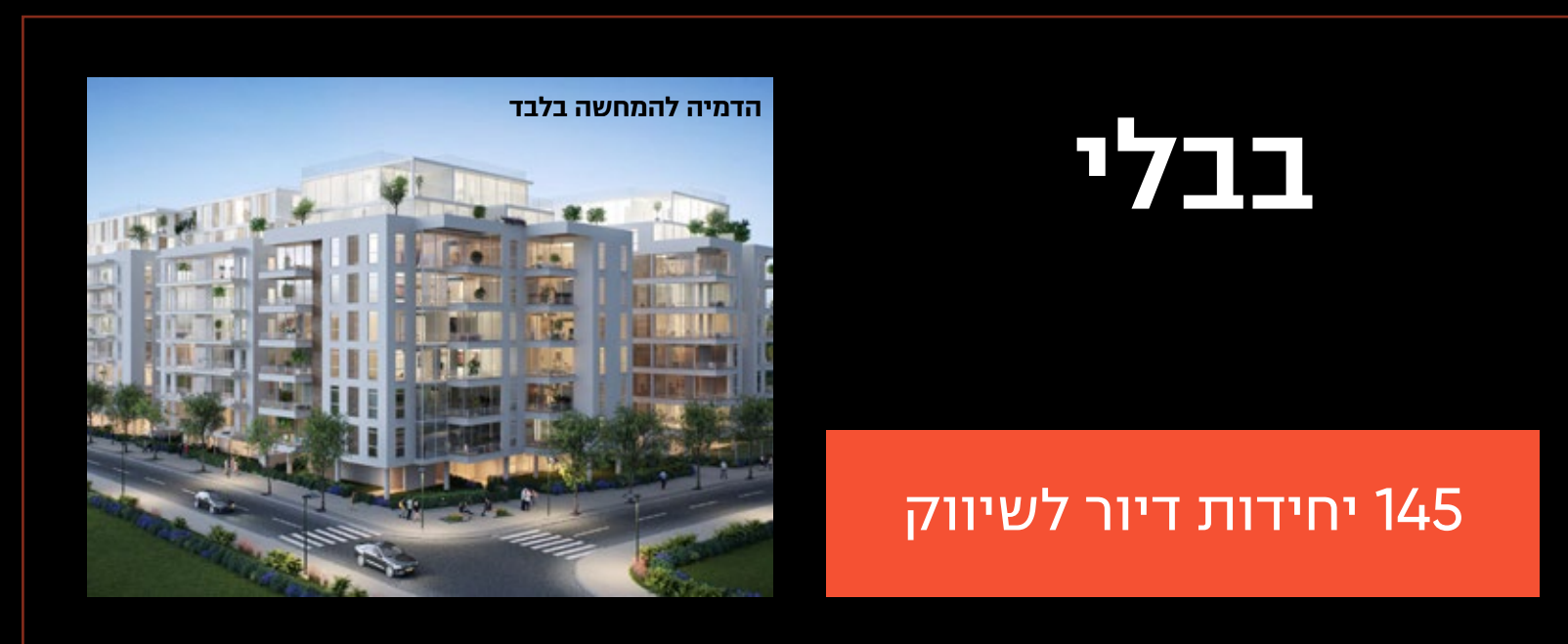
נמכרו 180 דירות



הדמיה להמחשה בלבד

שדה דב

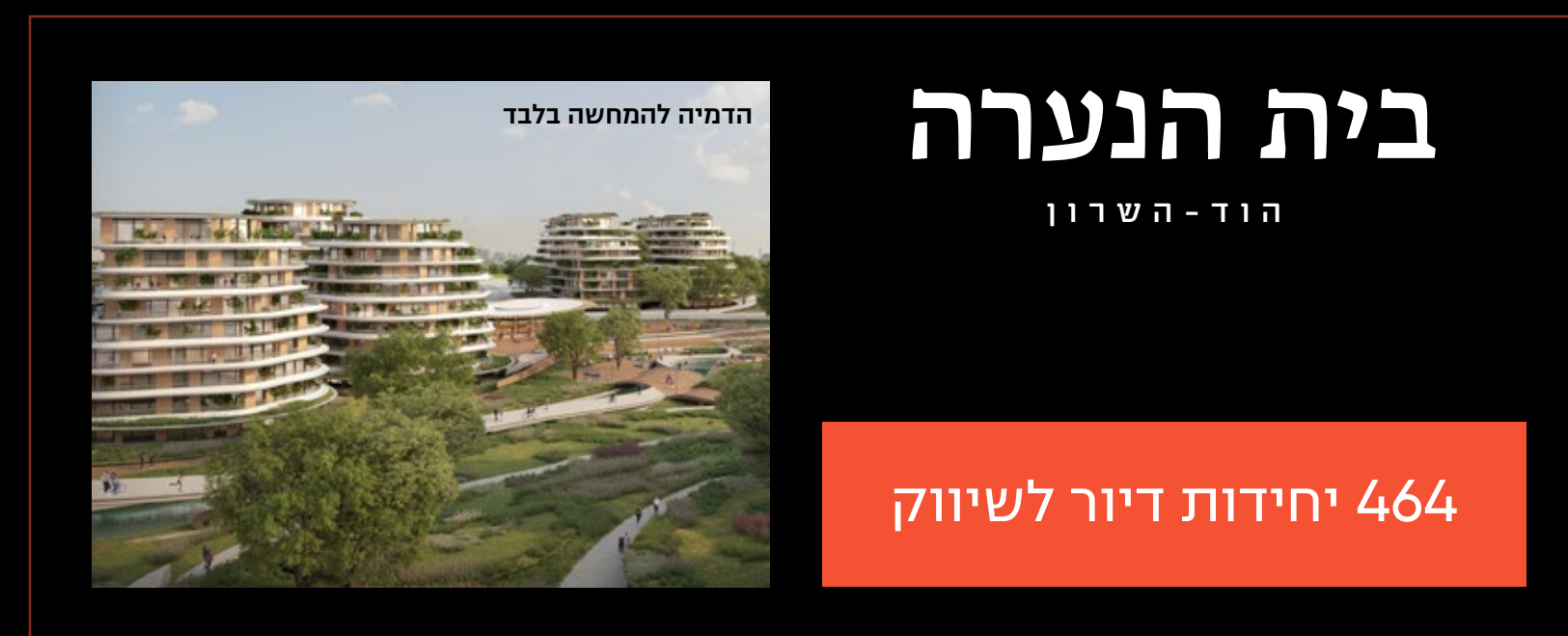
480 יחידות דיור לשיווק



הדמיה להמחשה בלבד

בבלי

145 יחידות דיור לשיווק



הדמיה להמחשה בלבד

בית הנערה
הוד-השרון

464 יחידות דיור לשיווק

YIELDS

נכסים מניבים

נדל"ן מניב



MICROSOFT
הרצליה פיתוח



מידטאון תל אביב- מסחר
תל אביב



דה וינצ'י- מסחר
תל אביב

הדמייה להמשה בלבד



מידטאון ירושלים- מסחר
ירושלים

הדמייה להמשה בלבד



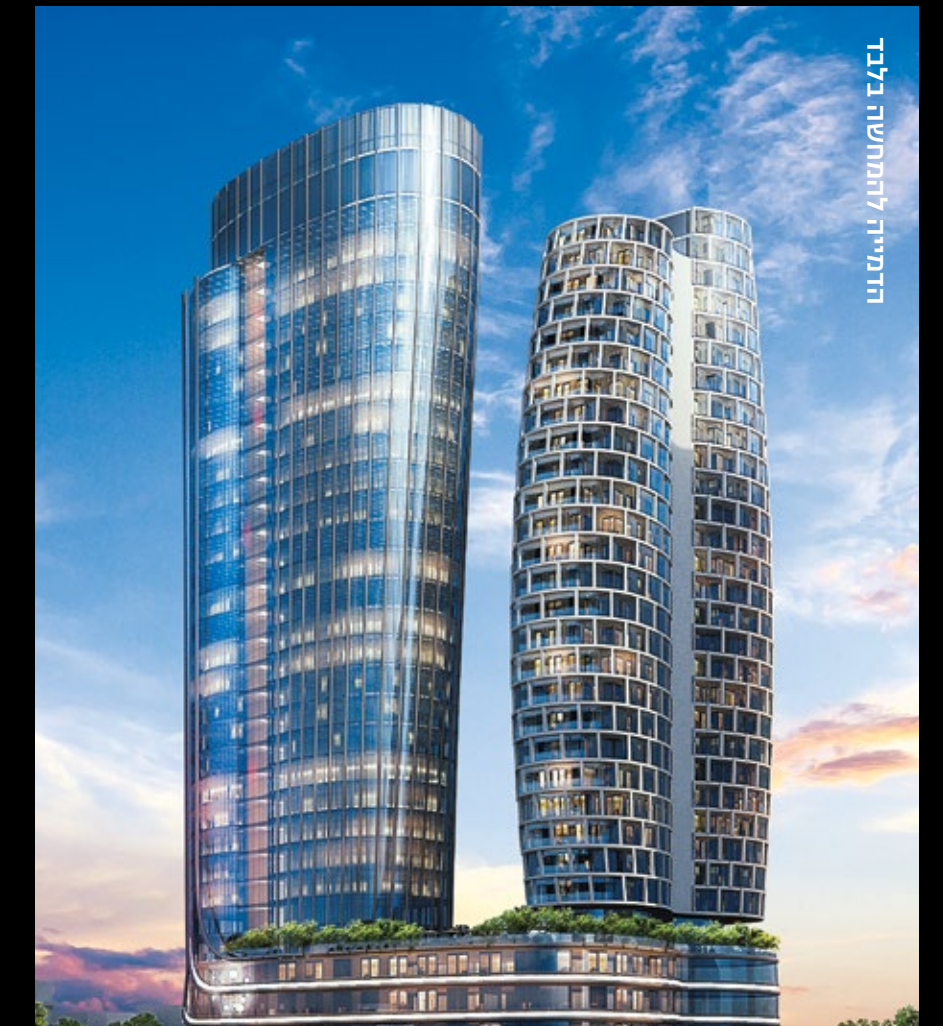
הרצל יהודה הלוי
תל אביב

הדמייה להמשה בלבד



בית ישראל-קנדה
רמת גן

הדמייה להמשה בלבד



הרכבת
תל אביב

הדמייה להמשה בלבד



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

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



Be פארם



מועדון זאפה



Be רשת חדרי הכושר שר פיטנס



ארקפה

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



קיר טיפוס Performance Rock



ארומה



גלידת גולדה



Maison Kayser בולונזרי ופטיסרי



MIDTOWN JERUSALEM

נתוני העסקה

בחודש יולי 2020 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה במתחם "שערי צדק" בירושלים בשטח של כ-17 דונם במטרה להקים פרויקט משולב של מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות.

מחיר הזכייה

כ-538 מיליון ש"ח

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

תמהיל שימושים וזכויות

היקף שטחי הבניה לפי תב"ע קיימת עומדים על כ-111 אלף מ"ר. תמהיל שימושים: מגורים 74.5 אלף מ"ר (850 יח"ד), תעסוקה ומסחר כ-72 אלף מ"ר מתוכם ציבורי כ-8,000 מ"ר, מלון במבנה לשימור כ-5,000 מ"ר.

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



הדפוס לתחישת גלדי

ועדה מקומית אישרה הגדלת זכויות בנייה לכ-160 אלף מ"ר.*

התקבל היתר חפירה ודיפון



THE VERTICAL CITY

מחיר הקרקע

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

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.

חלק החברה

74%
26% ב.ס.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.

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)



הרבייה להמשה לנד



שכירות שנתית (100%)
כ-58 מיליון ש"ח

חלק החברה

24%

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

נתוני העסקה

שטחי משרדים ומסחר של כ-44,000 מ"ר. הסכם שכירות עם מיקרוסופט ל-21 שנים (כולל אופציה ל-6 שנים) ביולי 2020 הנכס אוכלס על ידי מיקרוסופט.



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

נתוני העסקה

רכישת בית יורוקום לשעבר, בניין על שטח קרקע כולל של כ-2,056 מ"ר. בנכס קיימות זכויות בנייה של כ-27,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה (ע"פ תב"ע רג/1308).

חלק החברה

כ-50%

בחודש אוגוסט 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת 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.

סטטוס

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

שכירות שנתית צפויה (100%)

כ-92.3 מיליון ש"ח

FFO חזוי (100%)

כ-58 מיליון ש"ח

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

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

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

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים בהקמה (טבלה 2)

F.F.O מייצג באלפי ש"ח	יתרת הלוואה צפויה באלפי ש"ח	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק (4) (8) באלפי ש"ח				יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל-30.09.21	אומדן עלות הקמה (6) באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל-30.09.21 באלפי ש"ח	חלק החברה בנכס	שטח (100%)	שם הפרוייקט (2)	
		2025	2024	2023	2022							
6,656	133,639	12,666	12,666	7,388	-	בהקמה	18,751	172,162	46%	10,249 מ"ר	דה וינצ'י משרדים ומסחר (3)	1
6,656	133,639	12,666	12,666	7,388	-		18,751	172,162	סה"כ			

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

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

218,934	3,216,778	369,759	58,774	52,958	43,539		2,541,669	2,265,567	סה"כ טבלאות 1, 2 ו-3		
----------------	------------------	----------------	---------------	---------------	---------------	--	------------------	------------------	-----------------------------	--	--

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

הערות שוליים

1. לא כולל עלות בסך כ-14,600 אלפי ש"ח בגין השטחים המשמשים כמשרדי החברה.
2. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בסך של כ-17,700 אלפי ש"ח וקרקעות בהרצליה בסך של 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 הזכויות למגורים.
6. אומדן עלות הקמה של משרדים הינה כ-8,000-10,000 ש"ח למ"ר. במידטאון מסחר עלות ההקמה הינה תקציב התאמות למושכר שיחולו על הבעלים, בנכס בדה וינצי האומדנים מבוססים על דוח ליווי לפרויקט.
7. היתרה מייצגת 81% מההחזקות בפרויקט מידטאון.
8. מועד התחלת השכירות בנכסים בשלבי תכנון אינו סופי ויכול להשתנות בהתאם למועד קבלת היתר הבניה בנכסים.
9. לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את רכישת הקרקע ושילמה את יתרת התמורה בסך של כ-840 מיליון ש"ח.

THANK YOU.



ISRAELCANADA