

CR

ישראל קנדה | ראם מגורים



הנתונים המובאים במצגת זו מתייחסים לאי.סי.אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 50% (להלן: "ICR").

כן יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 7-16, 9-20, 22-34, 24-44, 36) לרבות הערכות החברה ו-ICR ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי הצפוי, הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע ו/או סטאטוס הליכי תכנון, היקפי יח"ד (לרבות יח"ד לשינוק), תוכנית רב שנתית, מועדי התחלה ו/או סיום של הפרויקטים ומועדי התחלה של שיווק הפרויקטים, הדמיות הפרויקטים, גילוי אודות פרויקטים שטרם הגיעו לשיעור החתימות הנדרש על פי דין וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים היום מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או ICR והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה ב-ICR ועל התוכניות העסקיות של ICR לרבות מימוש המלאי של ICR במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות הגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם, בחתימת כל הבעלים בפרויקטי התחדשות עירונית על ההסכמים עימם ובהגעה לרף הנדרש ע"פ דין בפרויקטי התחדשות עירונית לצורך קידום הליכי התכנון בפרויקטים הנ"ל; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שיחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות משבר נגיף הקורונה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע ו/או הכרזה על המתחם כפרויקט התחדשות עירונית; ובשמירה על רמת המחירים הקיימת נכון למועד זה - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי ייעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוונות החברה ושותפיה ו/או ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית לא יתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות להכרזת המתחם כמתחם להתחדשות עירונית ו/או שינוי התב"ע לא יאושר; 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 מידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות 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 ולרבות עליית הריבית במשק, 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. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

יצוין כי שקפים 23,34,44-35 כוללים מידע חדש המפורסם על ידי החברה במצגת זו לראשונה.

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת ICR המוחזקת על ידי ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן: "החברה") בשיעור של 50%, 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 2021 (פורסם ביום 13 במרץ 2022) 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.

הנהלת החברה | בעלים משותפים ישראל קנדה וקבוצת ראם



ברק רוזן, יו"ר משותף



מורדי שבת, מנכ"ל



רז עודד, יו"ר משותף



עידית פראתי,
סמנכ"לית שיווק



דקלה פרסיקו,
סמנכ"לית תכנון



צחי גולדברג,
סמנכ"ל התחדשות עירונית



נועם שניידר,
סמנכ"ל הנדסה



מיכל כהנא לוי,
סמנכ"לית ויועמ"ש



מוטי רונס,
סמנכ"ל פיתוח עסקי



רונית כהן ניסן,
סמנכ"לית כספים

חטיבה מלונאית

הרברט סמואל | תל אביב
הירקון | תל אביב
רוטשילד | בת ים

חטיבת מניבים

הרברט סמואל | תל אביב
הירקון | תל אביב
פארק צפון | רמת שרון
גפן | הרצליה
YAM | בת ים
רוטשילד | בת ים
ההסתדרות | גבעתיים
הנטקה | ירושלים
קטמונים | ירושלים

חטיבת התחדשות

הנטקה | ירושלים
קטמונים | ירושלים
בן צבי | יהוד
רוטשילד | בת ים
קוקיס | בת ים
סטרומה, | חיפה
ז'אן ז'ורס, | חיפה
ז'אן ז'ורס 2, | חיפה
יציאת אירופה | חיפה
רבי עקיבא | חולון
הלוחמים | חולון
מתחם הורד | אור יהודה
מתחם הצופים | לוד
גאופנוב | אשדוד

ברודצקי | תל אביב
נחזה נפיר | תל אביב
פנקס | תל אביב
דה האזן | תל אביב
ההסתדרות | גבעתיים
אדמית | גבעתיים
אנצ'ו סירני | גבעתיים
מעונות שרה | הרצליה
רבי עקיבא | הרצליה
בר כוכבא 86 | הרצליה
מתחם רש"י | רמת גן
ביאליק | רמת גן
דיזינגוף | נתניה
סלומון | נתניה

חטיבת זימות

הרברט סמואל | תל אביב
הירקון | תל אביב
ZOE YAFFO | תל אביב
סלמה | תל אביב
פנינת איילון | תל אביב
פארק צפון | רמת שרון
גפן | הרצליה
המסילה | הרצליה
תל השומר | רמת גן
YAM | בת ים
הגבעה הצרפתית | ירושלים
OCEAN PARK | נתניה
מתחם 12 | נתניה

ICR במספרים

4.7 כ-

מיליארד ש"ח
היקף רווח גולמי צפוי ***

23 כ-

מיליארד ש"ח
היקף הכנסות צפוי***

12,600 כ-

יח"ד**

43

פרויקטים בשלבי
קידום שונים*

עיקרי פעילות ICR החל מיולי 2020

חטיבת ההתחדשות

- 14 פרויקטים חדשים;
- עמידה ביעד תוספת של 2,000 יח"ד (מצ"ב יוצא) בכל שנה.
- ✓ שנת 2021 – 1,905 יח"ד חדשות;
- ✓ שנת 2022 – 1,138 יח"ד חדשות*.
- תכנון 6 שנתי – מעבר של מעל 1,000 יח"ד בשנה מהליכי תכנון להליכי רישוי / שיווק.
- פינוי מתחם של 124 דיירים;
- היערכות לפינוי של 117 דיירים;
- 3 פרויקטים שהגיעו ל-100% חתימות;

זימות למגורים

- זכיה במכרז רמ"י לרכישת קרקעות בשכונת נוה גן ברמה"ש;
- התחלת ביצוע - 5 פרויקטים;
- יציאה לשיווק - 6 פרויקטים;
- קבלת היתרים מלאים - 5 פרויקטים;
- מימושי נכסים המצויים מחוץ לליבת הפעילות של החברה בהיקף של 295 מ'ש;

פרויקטים יזמיים

שיעור רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.3.2022	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות	מועד השלמה צפוי	יח"ד לשיווק	יח"ד לביצוע	סטטוס	פרויקט
25%	90,299	115,670	458,032	2024	165	220	פרויקט בביצוע	סוקולוב בת ים
14%	35,384	38,471	270,428	2024	117	117	פרויקט בביצוע	שדרות ירושלים יפו
22%	34,147	34,147	158,151	2025	27	54	פרויקט בביצוע	המסילה
29%	137,609	143,928	496,427	2024	180	264	פרויקט בביצוע	שכונת הגפן שלב א*
43%	142,272	142,272	330,128	2025	96	136	פרויקט בביצוע	שכונת הגפן שלב ב*
21%	42,102	48,242	232,356	2024	67	117	פרויקט בביצוע	Ocean park I
28%	66,167	66,167	232,216	2025	60	117	פרויקט בביצוע	Ocean park II
22%	311,483	311,483	1,433,693	2026	548	548	פרויקט בשיווק	פארק צפון שלב א**
40%	133,235	133,235	335,792	2027		66	פרויקטים בתכנון	הירקון***
30%	31,562	31,562	106,612	2026	33	58	פרויקטים בתכנון	תל השומר
19%	366,562	366,562	1,939,707	2027	401	401	פרויקטים בתכנון	פארק צפון שלב ב*
20%	237,052	237,052	1,197,277	2028	256	256	פרויקטים בתכנון	פארק צפון שלב ג*
-	1,627,873	1,668,790	7,190,819	-	1,950	2,354		סה"כ

12
פרויקטים

2,354
יח"ד לביצוע

1,950
יח"ד לשיווק

1.6
מיליארד ש"ח
רווח גולמי צפוי
מהפרויקט

פרויקט מגורים אקסקלוסיבי המורכב משלושה שלבים, כולל 34 בניינים בבניה משולבת (מגדלים ומרקמי), וסה"כ 1,205 דירות חדשות.

שלב א' כולל 548 דירות.

	% שיוק	*60%
הכנסות צפויות	מ' ש	1,433,693
רווח גולמי צפוי	מ' ש	311,483
שיעור רווח גולמי		22%

סטטוס רישוי

הוגשה בקשה להיתר ח"ד

אדריכל

קיקה ברא"ז

* הנתון בדבר % השיווק בפרויקט ניתן לראשונה במצגת זו.

** הפרויקט מבוצע בשיתוף עם חברת צמח המרמן.

*** הנתונים מוצגים לפי חלק ICR בפרויקט - שיעור משוקלל של 57.8%.



*הדמיה להמחשה בלבד

שכונת הגפן

פרויקט להקמת שכונת מגורים הממוקם בסמוך לקיבוץ גליל ים.
8 בנייני מגורים בני 8-15 קומות, סה"כ 400* יח"ד,
וכ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר.

נתונים מתייחסים לשלב א + ב

% שיוק **97%

הכנסות צפויות מ' ש 827

רווח גולמי צפוי מ' ש 286

שיעור רווח גולמי שלב א' 29%

שיעור רווח גולמי שלב ב' 43%

סטטוס רישוי

שלב א'- היתר בניה מלא

שלב ב' - היתר ח"ד

החל ביצוע של שני השלבים

אדריכל

קיקה ברא"ז

* 276 יח"ד לשיווק ע"י ICR

** הנתון בדבר % השיווק בפרויקט ניתן לראשונה במצגת זו.

** התחיל כפרויקט פינוי בינוי



*הדמיה להמחשה בלבד

2 מגדלי מגורים בני 30 קומות וסה"כ 220* דירות
 ו- 300 מ"ר שטחי מסחר.

% שיוק **96%

הכנסות צפויות 458,032 מ' ש

רווח גולמי צפוי 115,670 מ' ש, מתוכו הוכר 25 מ' ש

שיעור רווח גולמי 25%

סטטוס רישוי

התקבל היתר בניה מלא
 פרויקט בביצוע

אדריכל קיקה

ברא"ז

קבלן תדהר

* 165 יח"ד לשיווק ע"י החברה

** הנתון בדבר % השיווק בפרויקט ניתן לראשונה במצגת זו.



*הדמיה להמחשה בלבד

OCEAN PARK TOWERS

2 מגדלי מגורים בני 30 קומות ו- 117 דירות כל אחד.
 הפרויקט בוצע במסגרת עסקת קומבינציה עם בעלי קרקע.

OCEAN PARK I

% שיוק *100%

הכנסות צפויות מ' ש 232,356

רווח גולמי צפוי מ' ש, 48,242 מתוכו הוכר 6 מ' ש

שיעור רווח גולמי 21%

* 67 יח"ד לשיווק ע"י החברה

OCEAN PARK II

% שיוק *80%

הכנסות צפויות מ' ש 232,216

רווח גולמי צפוי מ' ש 66,167

שיעור רווח גולמי 28%

* 60 יח"ד לשיווק ע"י החברה

סטוס רישוי בהתייחס לשני הפרויקטים

התקבל היתר בניה מלא

פרויקט בביצוע

* הנתון בדבר % השיווק בפרויקט ניתן לראשונה במצגת זו.



*הדמיה להמחשה בלבד

הרצליה

המסילה

מתחם מגורים בשכונת המסילה ב'
הכולל 7 בנייני בוטיק בני 3 קומות וסה"כ 54* "וילות באוויר".
פרויקט מבוצע במסגרת עסקת קומבינציה ושירותי בניה.

% שיוק **44%

הכנסות צפויות 158,151 מ' ש

רווח גולמי צפוי 34,147 מ' ש

שיעור רווח גולמי 22%

סטטוס רישוי

התקבל היתר בניה מלא

פרויקט בביצוע

קבלן הנקו

* 27 יח"ד לשיווק ע"י ICR.

** הנתון בדבר % השיווק בפרויקט ניתן לראשונה במצגת זו



*הדמיה להמחשה בלבד

תל אביב

ZOE YAFFO

2 בנייני מגורים בני 5 ו- 11 קומות, 117 יח"ד וכ- 550 מ"ר מסחר

100% שיוק

הכנסות צפויות 270,428 מ' ש

רווח גולמי צפוי 38,471 מ' ש מתוכו הוכר כ- 3 מ' ש

שיעור רווח גולמי 14%

סטטוס רישוי

התקבל היתר בניה מלא

פרויקט בביצוע



*הדמיה להמחשה בלבד

תל אביב

הירקון 33-37

פרויקט עירוב שימושים הממוקם בקו ראשון לים
וכולל 68 יח"ד, 276 יחידות מלונאיות ו- 400 מ"ר מסחר.

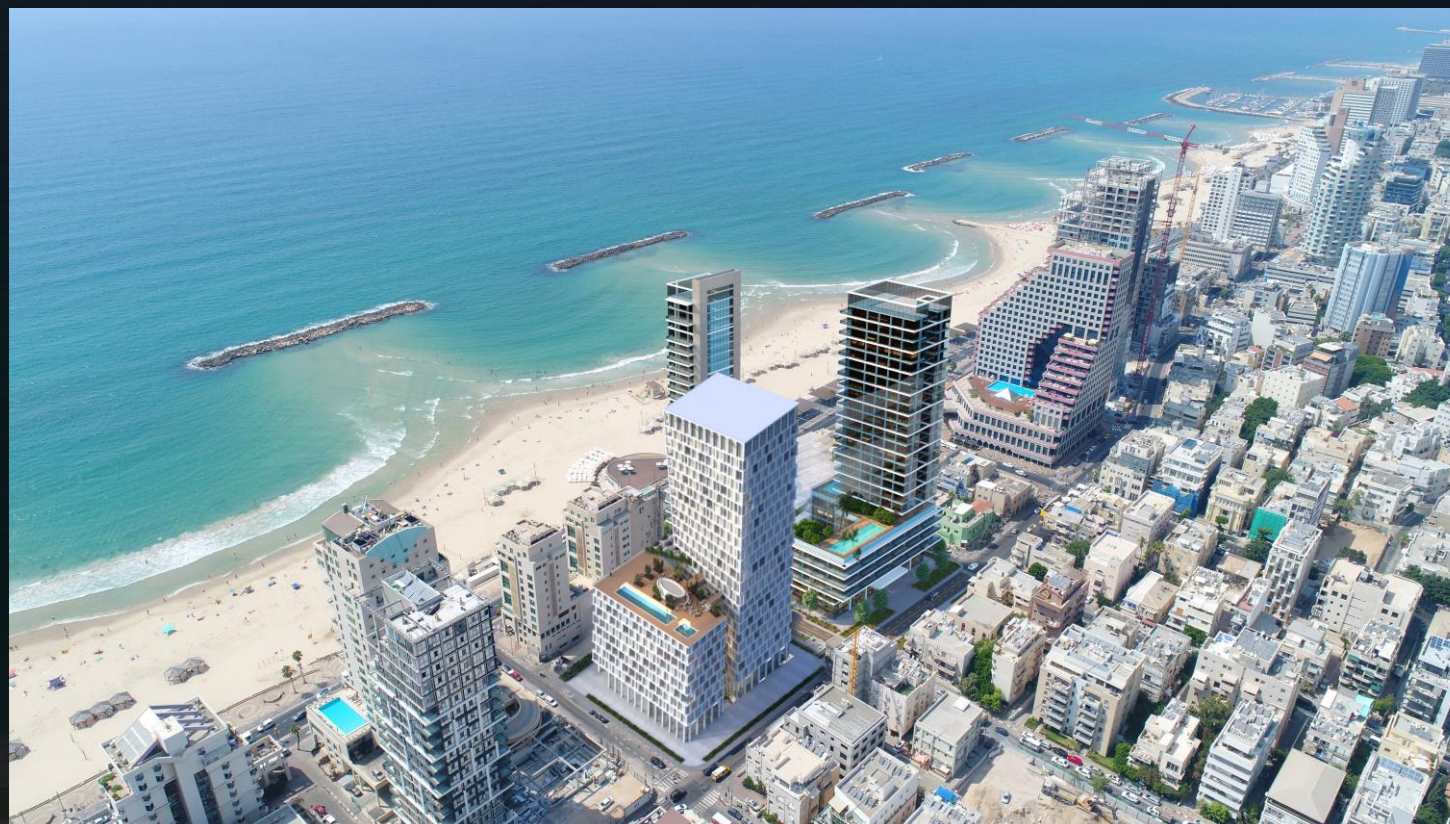
הכנסות צפויות	335,792 מ' ש"ח
רווח גולמי צפוי	133,235 מ' ש"ח
שיעור רווח גולמי	40%

סטטוס רישוי

הוגשה בקשה להיתר בניה

אדריכל משה צור

*הנתונים מוצגים לפי חלק 50% - ICR



*הדמיה להמחשה בלבד

פארק צפון ב' + ג'

פרויקט מגורים אקסקלוסיבי המורכב משלושה שלבים, כולל 34 בניינים בבניה משולבת (מגדלים ומרקמי), וסה"כ 1,205 דירות חדשות.

שלב ב' ו- ג' כוללים 657 דירות.

שלב ב'

הכנסות צפויות	1,939,707 מ' ש
רווח גולמי צפוי	366,562 מ' ש
שיעור רווח גולמי	19%

שלב ג'

הכנסות צפויות	1,197,277 מ' ש
רווח גולמי צפוי	237,052 מ' ש
שיעור רווח גולמי	20%

אדריכל

שלב ב'	רפאל דה לה פונטיין
שלב ג'	גידי בר אוריין

סטטוס רישוי שני השלבים

תכנון מפורט לקראת היתר



*הדמיה להמחשה בלבד

ICR

עתודות קרקע



הרברט סמואל – ת"א

מקרקעין הממוקמים בטיילת הרברט סמואל, קו ראשון לים, בין ארבעת הרחובות הרברט סמואל, הירקון, יונה הנביא וגאולה בת"א

המקרקעין מוחזקים בחלקים שווים ע"י החברה יחד עם שני שותפים נוספים, ביניהם קבוצת ג'ורדראש ו- ORC אשר מתמחות בתחום מלונות היוקרה.

מצויים בהליכי קידום תב"ע להקמת פרויקט משולב מגורים וזכויות מלונאיות בשטח של כ- 12,000 מ"ר לעומת התב"ע התקפה היום המאפשרת כ- 3,600 מ"ר.

בחודש מרץ 2021 מכר אחד מהשותפים מחצית מחלקו לפי מחיר המשקף שווי של 420 מ' ש"ח לפרויקט.



סלמה – ת"א

מקרקעין הממוקמים בדרום שכונת פלורנטין עליהם ניתן להקים כ- 4,000 מ"ר למגורים וכן שטחי מסחר

המקרקעין מוחזקים בשותפות עם חברת VENN

על הקרקע קיימת תב"ע מאושרת והוגשה בקשה לקבלת היתר בניה

במקביל החברה בוחנת בהלך של השבחת המקרקעין ע"י ביצוע שינוי תב"ע



הגבעה הצרפתית - ירושלים

קרקע שנרכשה במזומן בשכונת הגבעה הצרפתית, ירושלים.

החברה מקדמת תב"ע בסמכות מחוזית להגדלת בזכויות והצפיפות במתחם כך שתתאפשר בניה של 500 יח"ד וכן שטחי מסחר ושטחים לרווחת התושבים.

קידום התוכנית מתבצע בשיתוף פעולה מלא עם עיריית ירושלים והועדה המקומית אף הצטרפה כמגישת התוכנית.



An aerial photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a mix of older, lower-rise apartment buildings and a new, modern high-rise building. The high-rise is a tall, grey structure with a distinctive architectural design, featuring a central vertical element and a series of horizontal bands. It stands out among the more traditional buildings. In the background, a beach and the Mediterranean Sea are visible under a clear blue sky. The text 'חטיבת ההתחדשות' is overlaid on the image in a white, sans-serif font, centered horizontally and partially obscured by a large, semi-transparent circular graphic element.

חטיבת ההתחדשות

ICR חטיבת ההתחדשות העירונית

3 כ-

מיליארד ש"ח
היקף רווח גולמי צפוי **

16 כ-

מיליארד ש"ח
היקף הכנסות צפוי**

10,300 כ-

יח"ד*

28

פרויקטים בשלבי
קידום שונים

פרויקטים מעל 67% חתימות

רווח גולמי צפוי	% חתימות	יח"ד לשיווק	מצב יוצא (יח"ד לביצוע)	מצב נכנס	סוג פרויקט	פרויקט	עיר
53,709	81%	42	90	48	תוכנית לפי תמ"א 38	ברודצקי	ת"א
239,768	96%	216	333	117	פינוי בינוי	הסתדרות	גבעתיים
67,536	98%	76	118	42	פינוי בינוי	אידמית	גבעתיים
68,182	67%	114	170	56	פינוי בינוי	רבי עקיבא**	הרצליה
28,475	71%	48	72	29	פינוי בינוי	בר כוכבא 86	הרצליה
175,183	88%	287	425	138	פינוי בינוי	הנטקה	ירושלים
120,326	76%	275	440	150	פינוי בינוי	קטמונים	ירושלים
136,372	90%	397	560	163	פינוי בינוי	רוטשילד-הרצל*	בת ים
44,183	81%	129	191	67	פינוי בינוי	דיזינגוף	נתניה
152,657	79%	515	671	156	פינוי בינוי	סטרומה**	חיפה
69,132	81%	252	300	48	פינוי בינוי	מתחם הצופים	לוד
194,525	77%	588	750	150	פינוי בינוי	גאפנוב**	אשדוד
1,350,048		2,939	4,120	1,164		סה"כ	

12
פרויקטים

4,120
יח"ד לביצוע

2,939
יח"ד לשיווק

כ-
1.3
מיליארד ש"ח
רווח גולמי צפוי

תל אביב

רחוב ברודצקי 33,35

הקמת 2 בנייני בוטיק בני 5.5 קומות וסה"כ 90 יח"ד.

סוג פרויקט	תוכנית לפי תמא 38
מצב נכנס:	48
מצב יוצא:	90
לשיווק:	42
שיעור חתימות	81%
סטטוס תכנון	קידום תב"ע בסמכות מקומית
הכנסות צפויות	כ- 198 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 54 מ' ש
שיעור רווח גולמי	27%
אדריכל	פרייס אדריכלים



*הדמיה להמחשה בלבד



גבעתיים

רחוב ההסתדרות

3 מגדלי מגורים בני 25 קומות, הכוללים 333 יח"ד.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	117 יח"ד
מצב יוצא:	333 יח"ד
לשיווק:	216 יח"ד

שיעור חתימות 97%

סטטוס תכנון / רישוי

תוכנית אושרה
הוגשה בקשה להיתר בניה

הכנסות צפויות	כ- 852 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 240 מ' ש
שיעור רווח גולמי	28%
יציאה לשיווק	Q4/2022

אדריכל
בר הרשקוביץ
אדריכלים



גבעתיים

רחוב אדמית

מגדל מגורים בן 30 קומות הכולל 118 יח"ד

סוג פרויקט פינוי בינוי

מצב נכנס: 42 יח"ד

מצב יוצא: 118 יח"ד

לשיווק: 76 יח"ד

שיעור חתימות 99%

סטטוס תכנון / רישוי

תוכנית אושרה

נערכים להגשת בקשה להיתר בניה

הכנסות צפויות כ- 290 מ' ש

רווח גולמי צפוי כ- 67.5 מ' ש

שיעור רווח גולמי 23%

יציאה לשיווק Q2/2023

אדריכל כנען שנהב



*הדמיה להמחשה בלבד

הרצליה

רח' רבי עקיבא

5 בניינים בני 8-10 קומות, הכוללים 170 יח"ד



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	56
מצב יוצא:	170
לשיווק:	114
שיעור חתימות	67%
סטטוס תכנון / רישוי	תוכנית אושרה להפקדה
הכנסות צפויות	כ- 298 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 68 מ' ש
שיעור רווח גולמי	23%
אדריכל	חן אדריכלים

הרצליה

בר כוכבא 86

בינוי מרקמי הכולל 6.5 קומות מגורים מעל חזית מסחרית.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	29
מצב יוצא:	72
לשיווק:	48

שיעור חתימות 71%

סטטוס תכנון

קידום תב"ע בסמכות מקומית

הכנסות צפויות כ- 136 מ' ש"

רווח גולמי צפוי כ- 28 מ' ש"

שיעור רווח גולמי 21%

פרייס אדריכל

אדריכלים

ירושלים

מתחם הנטקה

4 מגדלי מגורים בני 25 קומות עיליות מעל 6 קומות מסד.
סה"כ 425 יח"ד וכן 1,000 מ"ר שטחי מסחר.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	138
מצב יוצא:	425
לשיווק:	287

שיעור חתימות 88%

סטטוס תכנון / רישוי

תוכנית אושרה

הוגשה בקשה להיתר ח"ד.

נערכים להגשת בקשה להיתר בניה

הכנסות צפויות	כ- 777 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 175 מ' ש
שיעור רווח גולמי	23%
יציאה לשיווק	Q2/2023

אדריכל אדריכלים
איגרא

קטמונים, סן מרטין

2 מגדלי מגורים בני 30 קומות ובניין בן 10 קומות
הכוללים 440 יח"ד,
וכן 800 מ"ר שטחי מסחר.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	150
מצב יוצא:	440
לשיווק:	275

שיעור חתימות 76%

סטטוס תכנון
תוכנית אושרה להפקדה

הכנסות צפויות	כ- 708 מ' ש"
רווח גולמי צפוי	כ- 120 מ' ש"
שיעור רווח גולמי	17%

אדריכל
יגאל לוי
אדריכלים

בת - ים

מתחם רוטשילד/הרצל

פרויקט עירוב שימושים הכולל 560 יח"ד למגורים
כ- 1,600 מ"ר מסחר וכ- 10,000 מ"ר מלונאות

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	163
מצב יוצא:	560
לשיווק:	397

שיעור חתימות 90%

סטטוס תכנון / רישוי

תוכנית מאושרת

עורכים מסמכי תכנית איחוד וחלוקה

הכנסות צפויות	כ- 668 מ' ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ- 136 מ' ש"ח
שיעור רווח גולמי	20%

* חלק ICR בפרויקט 50%

*הנתונים מוצגים לפי חלקנו



*הדמיה להמחשה בלבד

נתניה

דיזנגוף

הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות
ובניין מרקמי בן 10 קומות הכוללים 191 יח"ד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	67
מצב יוצא:	191
לשיווק:	129

שיעור חתימות 81%

סטטוס תכנון
תכנית אושרה להפקדה

הכנסות צפויות	כ- 286 מ' ש"
רווח גולמי צפוי	כ- 44 מ' ש"
שיעור רווח גולמי	15%

אדריכל
טלמון בירן
אדריכלים



*הדמיה להמחשה בלבד

מתחם הצופים

מתחם הממוקם בשכונת נוה זית ומהווה חלק מתמ"ל 2012.

הבינוי המתוכנן - 5 בניינים בבינוי משולב - מגדלים ומרקמי בן 10 ל- 20 קומות וכ- 1,200 מ"ר מסחר.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	48
מצב יוצא:	300
לשיווק:	252

שיעור חתימות 81%

סטטוס תכנון

תכנית אושרה להפקדה ולקראת סיום הליך התנגדויות נערכים לקראת הגשת בקשה להיתר

הכנסות צפויות	כ- 404 מ' ₪
רווח גולמי צפוי	כ- 69 מ' ₪
שיעור רווח גולמי	17%

אשדוד

מתחם גאופנוב

מתחם המצוי ברובע ה בעיר, על צומת הרחובות יהודה הלוי והרצל.
בניוי משולב מגדלים ומרקמי וסה"כ 9 בניינים ו- 750 יח"ד.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	150
מצב יוצא:	750
לשיווק:	588
שיעור חתימות	77%

סטטוס תכנון

התקבלה המלצת ועדה מקומית להפקדת תוכנית עורכים מסמכים לקראת הפקדה למחוזית

הכנסות צפויות	כ- 1.2 מיליארד ₪
רווח גולמי צפוי	כ- 194.5 מ' ₪
שיעור רווח גולמי	16%

פרויקטים מתחת 67% חתימות*

רווח גולמי צפוי	% חתימות	יח"ד לשיווק	מצב יוצא (יח"ד לביצוע)	מצב נכנס	סוג פרויקט	פרויקט	עיר
29,830	0%	34	60	26	תמא 2/38	פנקס 60	ת"א
99,521	31%	222	333	111	פינוי בינוי	נווה כפיר	ת"א
35,123	0%	22	31	8	תמא 2/38	דה האז	ת"א
76,839	57%	144	216	82	פינוי בינוי	רש"י	רמת גן
67,213	0%	90	234	90	פינוי בינוי	ביאליק נורדאן	רמת גן
268,607	0%	424	736	313	פינוי בינוי	מתחם אנצ'ו סירני	גבעתיים
142,725	50%	544	960	272	פינוי בינוי	בן צבי-כנאלסון	יהוד
70,788	53%	132	189	57	פינוי בינוי	קוקיס	בת ים
71,840	0%	152	280	100	פינוי בינוי	מתחם הלוחמים	חולון
114,993	50%	316	510	170	פינוי בינוי	מתחם רסקו	חולון
78,856	0%	140	336	112	פינוי בינוי	סולמון	נתניה
122,422	56%	413	542	126	פינוי בינוי	ז'אן ז'ורס	חיפה
109,676	27%	370	477	111	פינוי בינוי	יציאת אירופה	חיפה
129,240	0%	366	560	132	פינוי בינוי	ז'אן ז'ורס 2	חיפה
144,008	63%	262	350	88	פינוי בינוי	הורד א'	אור יהודה
144,008	20%	262	350	88	פינוי בינוי	הורד ב'	אור יהודה
1,705,689		3,893	6,164	1,886		סה"כ	

16
פרויקטים

6,164
יח"ד לביצוע

3,893
יח"ד לשיווק

1.7
מיליארד ש"ח
רווח גולמי צפוי

רמת גן מתחם רש"י

הקמת 2 מגדלי מגורים בני כ- 25 קומות וסה"כ 216 יח"ד
וכן 800 מ"ר מסחר.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	82
מצב יוצא:	216
לשיווק:	144
שיעור חתימות	57%
סטטוס תכנון	קידום תב"ע בסמכות מחוזית
הכנסות צפויות	כ- 393 מ' ש"
רווח גולמי צפוי	כ- 77 מ' ש"
שיעור רווח גולמי	20%
אדריכל	בר לוי אדריכלים

* נתונים מוצגים לפי 100% (השלמת רכישת הפרויקט עד לסוף שנת 2022)

גבעתיים

מתחם השלום (רח' אנצ'ו סירני)

2 מגדלים בני 45 קומות ו- 6 בנייני מגורים בבניה מרקמית.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	313
מצב יוצא:	736
לשיווק:	424

סטטוס תכנון
תוכנית מתאר לקראת מתן תוקף

הכנסות צפויות	כ- 1.5 מיליארד ₪
רווח גולמי צפוי	כ- 269 מ' ₪
שיעור רווח גולמי	18%

אדריכל קיקה ברא"ז

*יעד הגעה ל- 40% עד סוף שנת 2023

תל אביב

רחוב פנקס 60

הקמת בניין בן 8 קומות.

סוג פרויקט	תמ"א 2/38
מצב נכנס:	26
מצב יוצא:	60
לשיווק:	34

סטטוס רישוי

נערכים להגשת בקשה להיתר

הכנסות צפויות	כ- 147 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 54 מ' ש
שיעור רווח גולמי	27%

אדריכל	בר אוריין אדריכלים
--------	-----------------------



*הדמיה להמחשה בלבד

תל אביב

רחוב דה האז 1

פרויקט הממוקם בכיכר מילאנו במסגרתו מתוכנן לקום בניין בוטיק בן 7 קומות, מעל קומת קרקע המיועדת למסחר ושתי קומות מרתף.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	תמ"א 2/38
מצב נכנס:	8
מצב יוצא:	31
לשיווק:	22

סטטוס רישוי

נערכים להגשת בקשה להיתר

הכנסות צפויות	כ- 112 מ' ש"
רווח גולמי צפוי	כ- 35 מ' ש"
שיעור רווח גולמי	31%

אדריכל	אורלי שרם
	אדריכלים

תל אביב

מתחם נווה כפיר

שכונת מגורים הכוללת בינוי מעורב וכן מבנים לצורכי ציבור.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	111
מצב יוצא:	333
לשיווק:	222
הכנסות צפויות	כ- 461 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 99.5 מ' ש
שיעור רווח גולמי	22%
אדריכל	כנתן שנהב

בת ים

רחוב קוקיס

מגדל מגורים בן 30 קומות וכן שטחי מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	57
מצב יוצא:	189
לשיווק:	132

שיעור חתימות 53%

סטטוס תכנון

קידום תכנית בסמכות מחוזית

הכנסות צפויות	כ- 353 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 71 מ' ש
שיעור רווח גולמי	20%

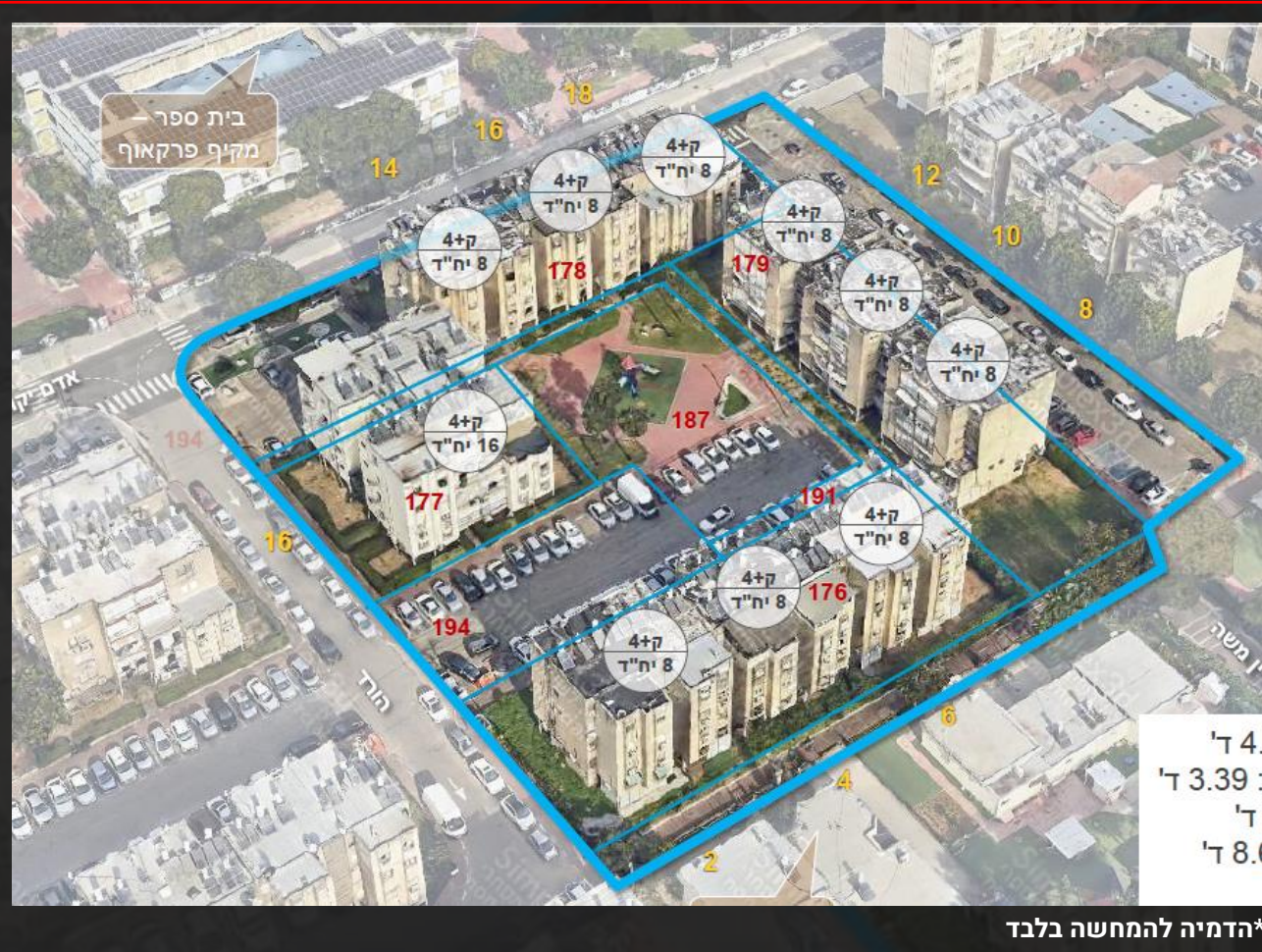
אדריכל ברק ציפור

אור יהודה

מתחם הורד א' + ב'

שני מתחמים זהים המצויים בצפון העיר.

6 מגדלי מגורים בני 26 קומות וחזית מסחרית המלווה את רח' יקותיאל.



סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	176
מצב יוצא:	700
לשיווק:	524

שיעור חתימות	
מתחם א'	63%
מתחם ב'	20%

סטוס תכנון
קידום תב"ע בסמכות מחוזית

הכנסות צפויות	כ- 1.1 מיליארד ₪
רווח גולמי צפוי	כ- 288 מ' ₪
שיעור רווח גולמי	25%

חולון

מתחם רסקו

שכונת מגורים הכוללת 15 בניינים בבניה מרקמית וסה"כ כ- 500 יח"ד.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	170
מצב יוצא:	510
לשיווק:	316
שיעור חתימות	50%
סטטוס תכנון	תוכנית מתאר לקראת מתן תוקף. בוחנים אופציה לביצוע הפרויקט לפי תמ"א 38
הכנסות צפויות	כ- 727 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 115 מ' ש
שיעור רווח גולמי	16%
אדריכל	כנתן שנהב

חולון

מתחם הלוחמים, רח' זכריה הרופא

4 מגדלים בני 34 קומות ו- 5 בנייני מגורים בבנייה מרקמית.



*הדמיה להמחשה בלבד

סוג פרויקט	פינוי בינוי
מצב נכנס:	100
מצב יוצא:	280
לשיווק:	152

סטטוס תכנון

קידום תוכנית בסמכות מחוזית

הכנסות צפויות	כ- 366 מ' ש
רווח גולמי צפוי	כ- 72 מ' ש
שיעור רווח גולמי	20%

אדריכל	קיסלוב קיי אדריכלים
--------	------------------------

CR

ישראל קנדה | ראם מגורים

תודה