

ISRAEL CANADA

מצגת שוק ההון | ספטמבר 2022

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3-4,11-20,22-23,27-37,41-45,48-49,51-63) 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 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; 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 מידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את הלוואות שהועמדו באופן מידי; 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 31 ו-55 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 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.

BETTER

& DIFFERENT

מנכ"ל החברה - ברק רוזן
יו"ר דירקטוריון - אסף טוכמאיר

אומדן תזרים לחברה (לפני מס),
מהפרויקטים העיקריים בישראל,
מוערך בכ- 6 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת
בעמ' 53-51, 63-57)

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר
מוערך בכ- 6 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת
בעמ' 53-51, 63-57)

ישראל קנדה הינה חברה ותיקה,
דינמית ופורצת דרך בתחום הנדל"ן. מניית
החברה נכללת במדד ת"א 125

ההון העצמי כולל זכויות מיעוט נכון
ל 30.6.2022 עומד על מעל 2.6 מיליארד
ש"ח, וכ- 1.9 מיליארד ש"ח לא כולל זכויות מיעוט.
לא כולל הנפקת מניות בסך של כ-140 מיליון ש"ח,
שבוצעה בספטמבר 2022

FFO חזוי לאחר השלמת הקמת הנכסים
המניבים צפוי להגיע לכ- 300 מיליון ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 56-54)

2022 MILESTONES

מכירות, מימושים וגיוסי הון מתחילת 2022

הנפקת מניות



כ- 140 מיליון

ספטמבר

היקף מכירות עד ליום
23 באוגוסט 2022



כ- 1.3 מיליארד (*)

אוגוסט

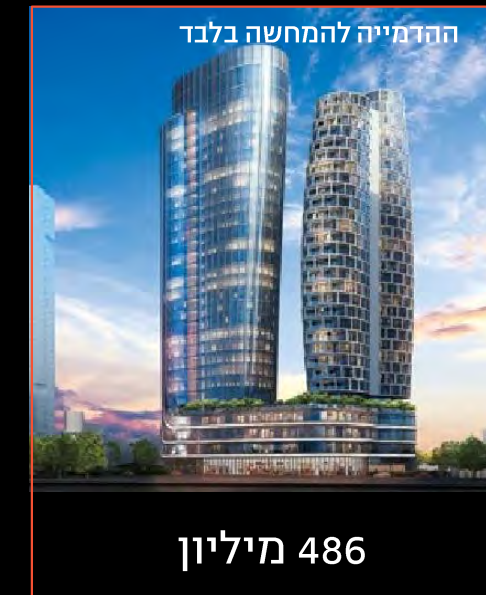
כניסת מנורה לחברת
המלונאות לפי שווי
של 590 מיליון ש"ח



כ- 88 מיליון

יולי

מכירת מתחם הרכבת
תל אביב



ההדמייה להמחשה בלבד

486 מיליון

אפריל

מכירת 50% ממתחם
בית הנערה הוד השרון



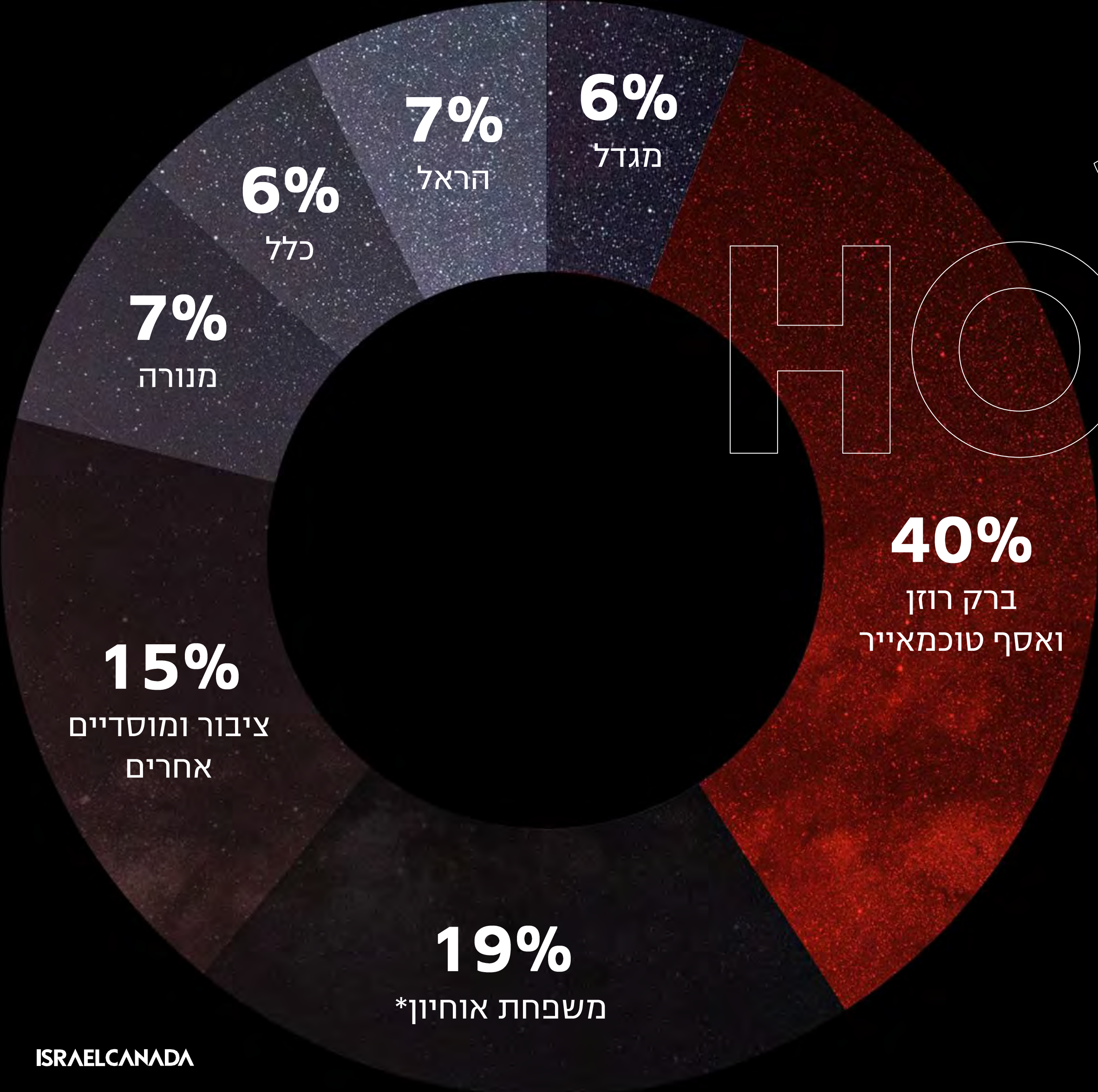
ההדמייה להמחשה בלבד

כ- 441 מיליון

ינואר

סה"כ מתחילת השנה: כ- 2.5 מיליארד ש"ח

SHAREHOLDERS



שיעורי אחזקה בחברה

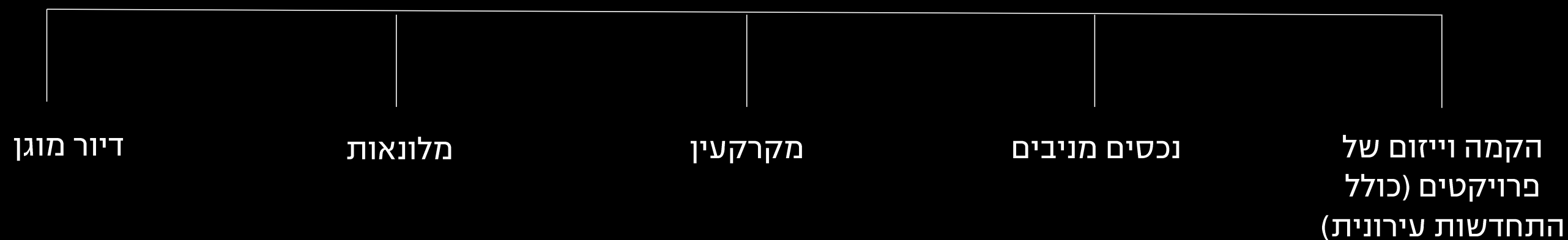


FIELDS OF ACTIVITY

תחומי פעילות

ISRAEL CANADA

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



PORTFOLIO

הקמה וייזום פרויקטים

PROJECTS

פרויקטים 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 * *
 ת"א J – Tower *
 ירושלים מנרב בשמורה *
 חיפה מנרב בגבעה *
 בית"ר עילית מנרב על הים *
 עכו

ביצוע ותכנון

ת"א דה וינצ'י * *
 ת"א רום, פארק צמרת **
 ת"א אחד העם
 ת"א מתחם שדה דב
 ת"א הרצל 156-160
 ת"א יהודה הלוי-הרצל (מגורים)
 ת"א 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 שלב א' ו-ב'
 נתניה * Ocean park 1
 נתניה * Ocean park 2

PORTFOLIO

התחדשות עירונית

בבלי	ת"א
נווה כפיר *	ת"א
ברודצקי *	ת"א
הסתדרות *	גבעתיים
אדמית *	גבעתיים
רש"י *	ר"ג
מתחם רסקו *	חולון
קוקי'ס *	בת ים
רוטשילד *	בת ים
בן צבי כצנלסון *	יהוד
הורד א' *	אור יהודה
הורד ב' *	אור יהודה
מתחם הצופים *	לוד
מעונות שרה *	הרצליה
רבי עקיבא גורדון *	הרצליה
בר כוכבא 86 *	הרצליה
דיזינגוף *	נתניה
סולומון *	נתניה
הנטקה *	ירושלים
קטמונים *	ירושלים
גאפנוב *	אשדוד
סטרומה *	חיפה
ז'אן ז'ורס *	חיפה
יציאת אירופה *	חיפה
אנצ'ו סרני *	גבעתיים
ז'אן ז'ורס 2 *	חיפה
הלוחמים *	חולון
ביאליק נורדאו *	רמת גן
פנקס 60 *	תל אביב
דה האז *	תל אביב

סה"כ יחידות לביצוע: כ - 10,445
 סה"כ יחידות לשיווק: כ- 7,100

מקרקעין

LANDS

מתחם לפיד (מתחם התחנה, נווה צדק)	ת"א
סאנסט, צפ' - מערב (3700)	ת"א
חוף הצוק הצפוני (3700)	ת"א
טורקז, הגוש הגדול (3388)	ת"א
עמק ברכה	ת"א
הרברט סמואל 50-52 *	ת"א
הירקון 33-37 *	ת"א
סלמה *	ת"א
תל השומר *	ר"ג
אפטאון, מתחם פי גלילות	ת"א, רמת השרון
חוף תכלת	חוף תכלת הרצליה
ישראל קנדה ביזנס וילאז'	נתניה
מתחם אלקו, רמת השרון החדשה	רמת השרון
פארק צפון, שלב ב'+ג', נווה גן *	רמת השרון
קרקעות בהוד השרון	הוד השרון
קדימה צורן	קדימה צורן
כחול	עתלית
הגבעה הצרפתית *	ירושלים

PORTFOLIO

מלונאות

HOTELS

ת"א	Play Hotel מידטאון
ת"א	Port and Blue
ת"א	WEST
טבריה	גלי כנרת
טבריה	לייק האוס
גליל עליון	כפר הנופש נופי גוון
אשדוד	WEST
ירושלים	Play Hotel מידטאון
אשקלון	הרלינגטון
ים המלח	דניאל
אילת	סוליי
יוון	אתונה

סה"כ חדרי מלון: כ- 1,300

נכסים מניבים

YIELDS

ת"א	יהודה הלוי-הרצל (משרדים, מסחר ומלונאות)
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	קרקעות נוספות
הרצליה פיתוח	Sea View (קומת משרדים)
הרצליה פיתוח	Sea View 2 (שתי קומות משרדים)
כפר שמריהו	דיר מוגן
ירושלים	מידטאון (משרדים ומסחר)

PROJECTS

התקדמות פרויקטים

STATUS



רום
תל אביב
הסתיים.
רוב הבניין אוכלס



DA VINCI
TEL AVIV
הפרויקט בהקמה:
צפי לקבלת טופס 4 -
רבעון 4, 2022



נחד
הפרויקט בהקמה:
הושלם השלד, נמצא בשלב
גמרים ופיתוח. צפי לסיום
וקבלת טופס 4 - רבעון 4, 2023



Yam
Bat Yam
LUXURY LIVING.
הפרויקט בהקמה:
הסתיימו עבודות חפירה ודיפון
ובניית שלד מרתפים. צפי
לסיום וקבלת טופס 4 - 2024



PLANETOGRAD
התקבל היתר אכלוס
נכון ליום 30.07.2022
נמכרו כ 7,340 דירות



גפן
שכונת
הדמיה להמחשה בלבד
שלב א' - בעיצומן של עבודות
חפירה ודיפון.
צפי לסיום וקבלת טופס 4 - 2024
שלב ב' - בעיצומן של עבודות
חפירה ודיפון.
צפי לסיום וקבלת טופס 4 - 2025

OUR PROJECTS

הקמה וייזום של פרויקטים 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.

מחיר הזכייה

כ- 538 מיליון ש"ח

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

תמהיל שימושים וזכויות

4 מגדלים בני 40 קומות כל אחד, שיכללו כ- 850 דירות (כ- 20% מהדירות מיועדות להשכרה). כ- 80 אלף מ"ר משרדים, מסחר ומלונאות.

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.

סטטוס

ועדה מקומית ירושלים אישרה את הגדלת זכויות בנייה לכ- 1,000 דירות וכ-170 אלף מ"ר. התכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית

התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו עבודות בשטח.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 840 מיליון ש"ח

(רווח גולמי שהוכר כ-160 מיליון ש"ח)





מתחם בנק לאומי הרצל פינת יהודה הלוי, ת"א

עלות הרכישה (לפי 100%)

מקורית - זכייה במכרז יוני 2017:

כ- 277 מיליון ש"ח

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

כ- 440 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

זכייה במכרז בנק לאומי ביוני 2017, לרכישת בניין בנק לאומי בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א, חלק חברה 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.

חלק החברה

81%

בחודש ספטמבר 2020 נחתם הסכם (חלק החברה לפני ההגדלה 50%)

סטטוס

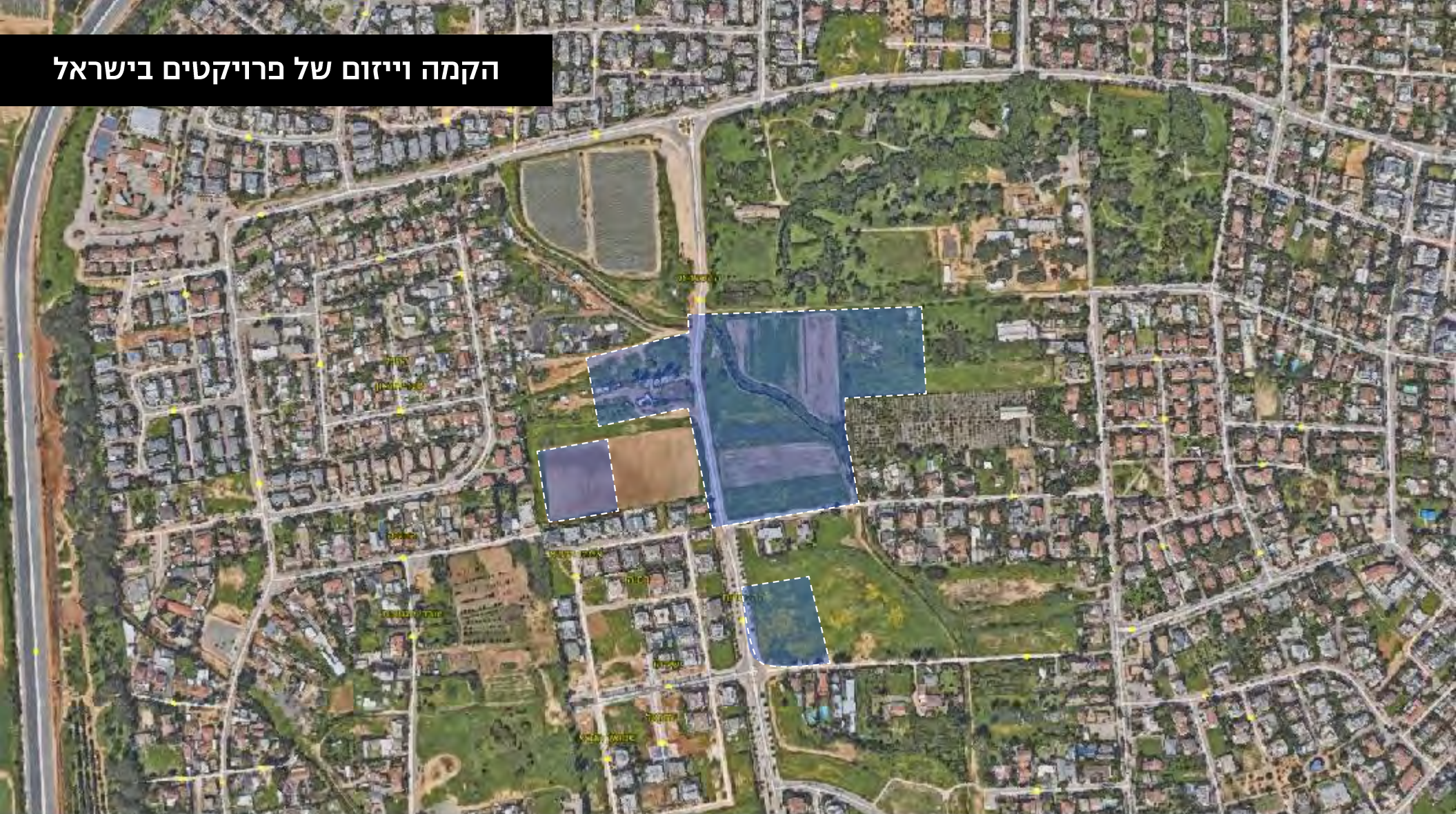
בחודש ספטמבר 2020 אושרה התב"ע המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של כ- 38 אלף מ"ר, בחלוקה כדלקמן: 102 דירות בשטח של כ- 11 אלף מ"ר, שטחי משרדים ו/או מלונות ומסחר בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר. התקבל היתר הריסה. היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל ברבעון השלישי של שנת 2023.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 750 מיליון ש"ח

(רווח גולמי שהוכר כ-88 מיליון ש"ח לפני מס)





בית הנערה

הוד - השרון

מחיר הקרקע

כ- 664 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

ביום 24.01.2022 נחתם

הסכם למכירת 50%

מהקרקע לפי שווי של

כ- 882 מיליון ש"ח

הכנסות צפויות

כ- 3 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 705 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

קרקע הכוללת 7 מגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בשטח כולל של כ- 38.7 דונם. הקרקע ממוקמת בשכונת כפר הדר בחלקה המערבי של הוד השרון, במתחם הידוע כ"בית הנערה".

סטטוס

על הקרקע חלה תב"ע בתוקף המאשרת הקמת 534 דירות בשטח ממוצע של כ- 165 מ"ר ליח"ד, ב- 24 בניינים. על פי תב"ע בהכנה יתווספו לפרויקט הקיים כ-18 יחידות דיור נוספות.

החברה תפעל להגדלת צפיפות לכ- 652 יחידות דיור במתחם.



הדמיה לוחשתה ללבד



שדה דב תל אביב

מחיר הקרקע

כ- 1.3 מיליארד ש"ח

חלק החברה

100%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 700 מיליון ש"ח

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. על הקרקע מתוכנן פרויקט יוקרתי שיכלול מגדל בן 39 קומות, למד בניינים בבניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחים ירוקים, בריכות שחיה ושטחים לרווחת הדיירים.



הדמיה להחמשה בלבד



מתחם בנק דיסקונט הרצל 156-160, ת"א

מחיר הקרקע

כ- 685 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

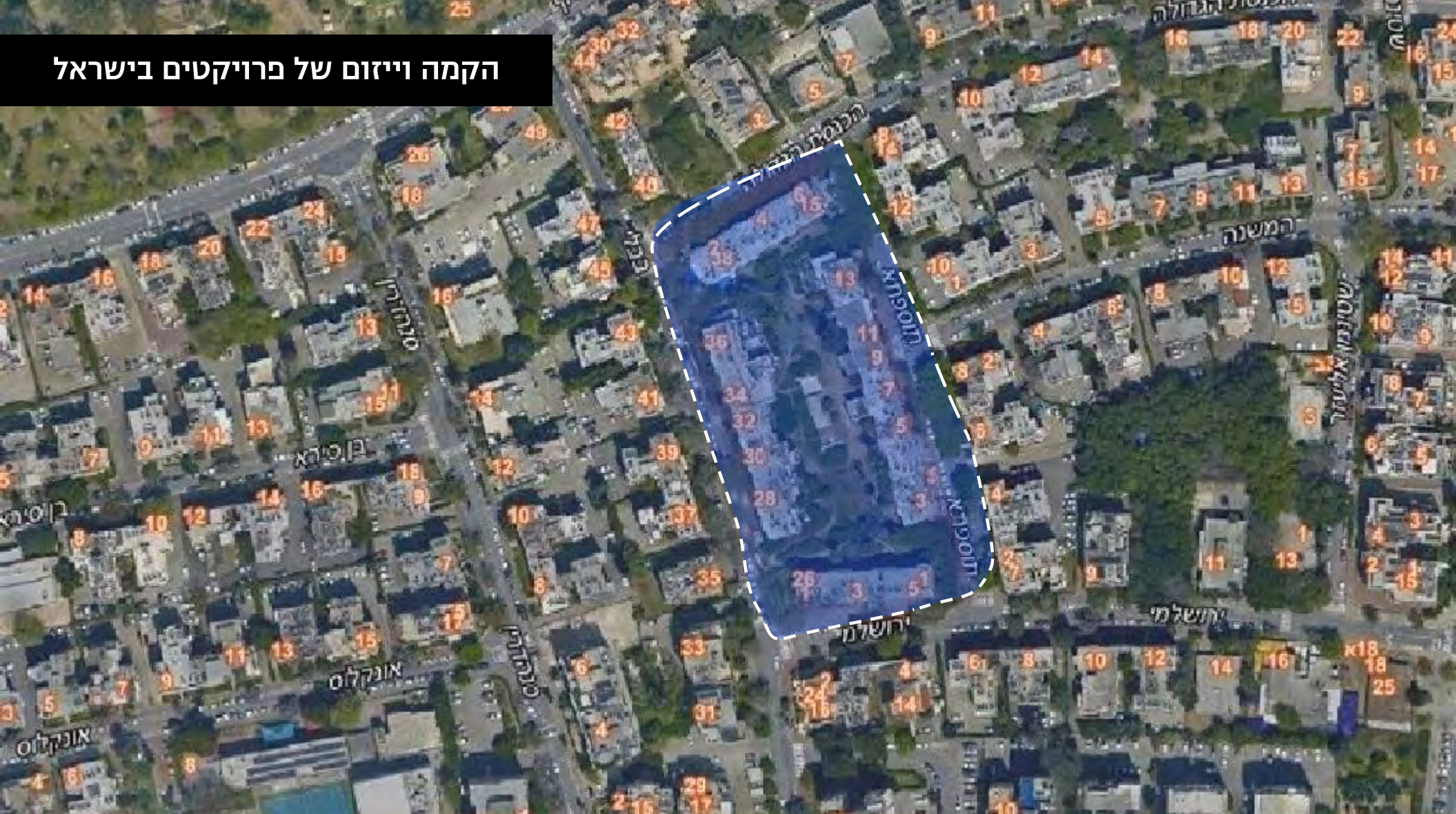
30% יוסי אברהמי ו- 20% אלמוגים

נתוני העסקה

בחודש ספטמבר 2021 זכתה החברה ביחד עם שותפים במכרז של בנק דיסקונט וקרן ריאליטי לרכישת קרקע ברחוב הרצל 156-160 בתל אביב בשטח של כ- 12.4 דונם. המתחם כולל שלושה בניינים המושכרים ברובם לבנק דיסקונט.

סטטוס

החברה ויועציה התכנוניים פועלים מול עיריית תל אביב להעצמת הזכויות למגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות במתחם.



בבלי תל אביב

מחיר הקרקע

כ- 90 מיליון ש"ח

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.

חלק החברה

50%

סטטוס

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



הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



נחמד

נתוני העסקה

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

מחיר הקרקע

כ- 77 מיליון ש"ח
באוגוסט 2020 נחתם הסכם ליווי (כולל ערבויות חוק מכר) בסך של כ- 277 מיליון ש"ח.

סטטוס

באוגוסט 2020 התקבל היתר בנייה מלא. עבודות ההריסה, החפירה והדיפון הסתיימו, מבצעים יציקת רפסודה. צפי לסיום בנייה ומסירה לפי חוזה ברבעון רביעי 2023. נכון ליום 23.08.2022 נמכרו 57 דירות (כ"מ 84%), בתמורה כוללת של כ- 228 מיליון ש"ח.

רווח גולמי מהפרויקט*

כ- 70 מיליון ש"ח
(רווח גולמי שהוכר כ-40 מיליון ש"ח)



הרמיה להחמשה בלבד



נמכר

הרכבת 72-74 תל אביב

תמורת הרכישה

כ- **216 מיליון ש"ח**
וקומבינציה להקמת 13 יחידות דיור
למגורים וכ- 1,166 מ"ר משרדים.

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.

חלק החברה

95%

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.

תמורת המכירה

כ- **486 מיליון ש"ח**
לחברה יוצר תזרים פנוי מהותי
לפני מס של כ- 300 מיליון ש"ח.

רווח צפוי מהמכירה

כ- **200 מיליון ש"ח**
(לפני מס)
(רווח גולמי שהוכר כ-84 מיליון ש"ח)



DA VINCI

TEL AVIV

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-5,800 מ"ר בבעלות החברה ומיועדים לשמש כנכס מניב. מסחר: 900 מ"ר, השטחים נשאר בבעלות השותפים ומיועדים לשמש כנכס מניב.

סטטוס

הפרויקט בהקמה: הסתיימה בניית השלד של 42 קומות מגורים ו-9 קומות משרדים ומסחר ומבוצעות עבודות גמר. צפי לסיום בנייה ומסירה לפי חוזה ברבעון הרביעי 2022. נכון ליום 23.08.2022 נמכרו 371 דירות (כ-100%) בפרויקט ו-100% מסך שטחי המשרדים שיועדו לשיווק.

עלות הרכישה (לפי 100%)

כ- 821 מיליון ש"ח

חלק החברה

46%

רווח גולמי מהפרויקט*

כ- 150 מיליון ש"ח

(רווח גולמי שהוכר כ-145 מיליון ש"ח)

הרווח שטרם הוכר כולל בעיקר דמי ניהול

שכירות שנתית צפויה (חלק החברה)

כ- 18 מיליון ש"ח

FFO חזוי (חלק החברה)

כ- 8 מיליון ש"ח



רום תל אביב

נתוני העסקה

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

סטטוס

הסתיימה בניית השלד עד קומה 50, ובוצעו עבודות גמר. התקבל טופס 4 באפריל 2022. רוב הבניין אוכלס.

חלק החברה

50%

שותף בסר ישראל נדל"ן

רווח גולמי מהפרויקט*

כ- 50 מיליון ש"ח

נדל"ן מניב



MICROSOFT
הרצליה פיתוח



בית ישראל-קנדה
רמת גן



דה וינצ'י- מסחר
תל אביב



הרצל יהודה הלוי
תל אביב



מידטאון ירושלים
ירושלים



מידטאון תל אביב- מסחר
תל אביב



THE VERTICAL CITY

נתוני העסקה

בחודש אוגוסט 2021 זכתה החברה ביחד עם חברת ב.ס.ר. 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

על הקרקע חלה תב"ע המאפשרת הקמת פרויקט 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 מעל מבנה מרקמי נוסף בן 8 קומות.

החברה פועלת לקידום תב"ע להגדלת זכויות הבנייה לתוספת של כ-100 אלף מ"ר. תב"ע זו מבוססת על תכנית מתאר משולש הבורסה.

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- 390 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 2 מיליארד ש"ח
(רווח גולמי שהוכר כ-195 מיליון ש"ח)



הדמיה להמחשה בלבד



שכירות שנתית (100%)
כ- 62 מיליון ש"ח

חלק החברה

24%

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.



SEA VIEW

SEA VIEW 2

SEA TOWER מיקרוסופט
מגרש 4003-4005
מ"ר מבונה 50,045

מגרש 1002
+ מ"ר מבונה 3,574
הסכם קומבינציה (63% מ"ר מבונה) -4,702

מגרש 4001
+ מ"ר מבונה 5,543
הסכם קומבינציה (63% מ"ר מבונה) -11,589

מגרש 4009
מ"ר מבונה 5,898

מגרש 4006
+ מ"ר מבונה 8,958
הסכם קומבינציה (61% מ"ר מבונה) -12,737

קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

נתוני העסקה (לפי 100%)

החברה, יחד עם שותפים, מחזיקה בארבעה מגרשים בשיעורים שונים באמצעות אחזקה ישירה (בעלות) ועסקאות קומבינציה (שיעור אחזקה ממוצע של כ- 27%). 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 לכ- 18 אלף מ"ר מבונה (100%) הייעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר. בכוונת החברה (יחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים.



75 אלף
מ"ר משרדים

337
יח"ד

50
קומות

17 אלף
מ"ר מסחר

600
חנויות

כ-100%
שיעור תפוסה במסחר

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



Be פארם



מועדון זאפה



גלידת גולדה



ארקפה

הכנסה שנתית על בסיס חוזים חתומים
(כולל משרדים בבעלות החברה)

כ - 41 מיליון
ש"ח בשנה



קיר טיפוס Performance
Rock



ארומה



טורטה לוקה



Maison Kayser



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

נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ-2,056 מ"ר, עליה חלקה תב"ע בתוקף המאפשרת הקמת מגדל משרדים בשטח של כ-27 אלף מ"ר.

סטטוס

התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון. בחודש ספטמבר 2020 הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית על הפקדת תב"ע להגדלת זכויות הבניה בנכס לכי 63,000 מ"ר ברוטו למשרדים, מסחר ומוסדות ציבור במגדל בן 55 קומות.

חלק החברה

50%

בשנת 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת כ-40% מהון מניות של חברת הפרויקט למור קופות גמל ולמנורה מבטחים למכירה לפי שווי קרקע של כ-390 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרה החברה בהסכם נוסף עם צדדים שלישיים למכירת 10% נוספים מהון מניות חברת הפרויקט, לפי שווי קרקע של כ-450 מיליון ש"ח.

שכירות שנתית צפויה (100%)

כ- **92 מיליון ש"ח**

FFO חזוי (100%)

כ- **40 מיליון ש"ח**



תצלום לווטנטיאל גאולוג

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

עלות הרכישה

כ- 140 מיליון ש"ח

חלק החברה

36%

חלק החברה בקבלת החלטות 50%

צפי הכנסות מהשכירות (100%)

כ- 11 מיליון ש"ח

על בסיס חוזים חתומים

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.

OUR LANDS

מקרקעין בישראל

ISRAELCANADA





מתחם לפיד רחוב אילת, ת"א

עלות הרכישה

כ- 212 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

בבעלות החברה קרקע בשטח של 7,557 מ"ר במתחם לפיד ברחוב אילת בתל אביב.

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

כ- 33 אלף מ"ר

סטטוס

בחודש אפריל 2021 הועדה המקומית בת"א המליצה לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית הכוללת 123 אלף מ"ר. חלק החברה בזכויות המתחם כ- 33 אלף מ"ר בחלוקה ל- 55% מגורים ו- 45% מלונאות (מתוכם כ- 18 א' מ"ר למגורים וכ- 15 א' מ"ר מלונאות).

חלק החברה

50%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)*

כ- 1 מיליארד ש"ח



דורית ליהטמן גלבץ



מחיר הקרקע

כ- **134 מיליון ש"ח**

חלק החברה

60%

חלק השותפים 40%
(הון עצמי שהשקיעו כ- 75%)

רווח גולמי צפוי מהפרויקט *

כ- **147 מיליון ש"ח**

(רווח גולמי שהוכר כ-50 מיליון ש"ח)



נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ- 54 דונם, הממוקמת באזור התעשייה הצפוני של נתניה. על הקרקע מבנים בשטח כולל של כ- 21,426 מ"ר המושכרים תמורת כ- 5 מיליון ש"ח לתקופה של שנה.

סטטוס

נכון ליום 23.08.2022 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 לוועדה המחוזית על הגדלת זכויות הבניה לכ- 280 אלף מ"ר בשימושים שעיקרם תעסוקה, מגורים מיוחדים ושימוש מלונאי.



T H E N E W RAMAT HASHARON

נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ־ 62 דונם, הידועה כמתחם אלקו ומקומת בחלקה המזרחי של רמת השרון. נרכשה במרץ 2015.

מחיר הקרקע

כ- **169 מיליון ש"ח**

סטטוס

נכון ליום 23.08.2022 נמכרו 589 יחידות מגורים ו־ 191 יחידות משרדים. החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר מול הוועדה המחוזית.

חלק החברה

81%

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

רווח גולמי מהפרויקט *

הוכר בגין יחידות המשרדים עד כה:

כ- **76 מיליון ש"ח**





באגף השטח 4 הממונה

אֲוֹטוֹן

נתוני העסקה

בבעלות החברה קרקע בשטח של כ- 34 דונם ומניות בחברת פי גלילות, המשקפות בשרשור שטח של כ- 17 דונם נוספים. 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 400-500 יח"ד.

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 *

כ- **155 מיליון ש"ח**
 (רווח גולמי שהוכר כ-73 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.

סטטוס

נכון ליום 23.8.22 נמכרו 236 יחידות קרקע (61%) תמורת כ- 218 מיליון ש"ח. כיום התוכנית מקודמת על-ידי המדינה תב"ע במסלול ותמ"ל להיקף של כ- 16,800 יח"ד וכ- 700 אלף מ"ר תעסוקה.



עמק ברכה

מחיר הקרקע

כ- 134 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

רכישת כ-80% במקרקעין בשטח של כ-2.1 דונם ברחוב עמק ברכה בתל אביב. נרכש בשתי עסקאות ביוני ובספטמבר 2022.

סטטוס

על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר בתוקף 3401/א' המאשרת זכויות בניה בהיקף של כ-20 אלף מ"ר למגורים ותעסוקה. בכוונת החברה להגיש תב"ע להגדלה משמעותית של זכויות הבניה לשימושי מגורים/מלונאות ומשרדים.



OUR HOTELS

מלונאות



מלונות בצפון ישראל



63 חדרים ובקתות
רמת הגולן



250 חדרים
הגליל והגולן



123 חדרים
טבריה

מלונות במרכז ישראל



77 חדרים וסוויטות
תל אביב



65 סוויטות
תל אביב



115 חדרים
תל אביב

מלונות בדרום ישראל



113 סוויטות
אשדוד



73 סוויטות
אילת



302 חדרים
ים המלח

ISRAEL CANADA HOTELS

EBITDA צפויה לשנת 2022

כ- 38 מיליון ש"ח

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- 1,200 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 68.5%.
- חברת המלונאות חתמה על הסכם לרכישת בית מלון באתונה וצפויה להתקשר בהסכמים נוספים לרכישת בתי מלון ביוון בהיקף כולל של כ- 130 חדרים.

ISRAELCANADA
HOTELS



WEST
תל אביב



PORT AND BLUE
תל אביב



דניאל
ים המלח



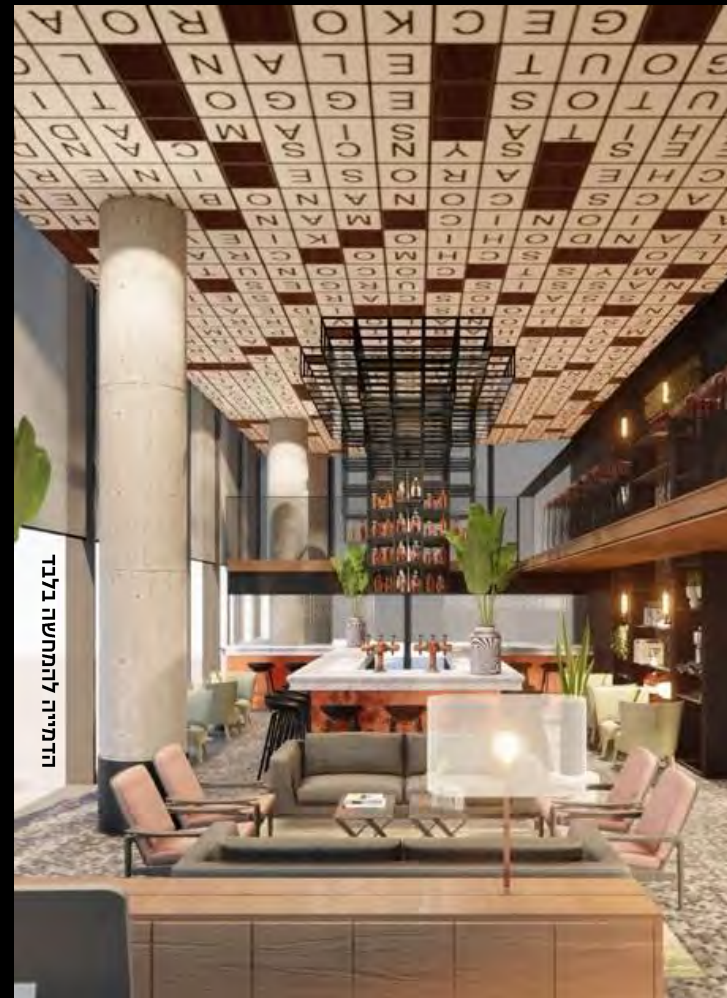
לייקהאוס
הגליל והגולן



נופי גונן
רמת הגולן



WEST
אשדוד



PLAY מידטאון
תל אביב

הדמייה להמשה בלבד



גלי כנרת
טבריה



סוליי
אילת

INVESTMENTS

השקעות בחברות בתחום הנדל"ן



ISRAELCANADA

ICR NUMBERS

כ- 800

יחידות מלון

43

פרויקטים בשלבי
קידום שונים

12.6K

יחידות דיור*

ISRAELCANADA PORTFOLIO

בתכנון וקרקעות

פינוי בינוי**

בשיווק



**דרך שלמה
תל אביב**

טרם נקבע



**הרברט סמואל
תל אביב**

כ- 3,600 מ"ר




**רוטשילד
בת ים**

560 יח"ד



**הנטקה
ירושלים**

425 יח"ד



**הגפן
הרצליה**

400 יח"ד



**פארק צפון
(שלב א')
רמה"ש**

548 יח"ד



**הגבעה
הצרפתית
ירושלים**

500 יח"ד




**הירקון
תל אביב**

68 יח"ד



**ההסתדרות
גבעתיים**

333 יח"ד



**מתחם הצופים
לוד**

310 יח"ד



**שדרות
ירושלים
יפו**

117 יח"ד



**Yam
בת ים**

220 יח"ד



**תל השומר
רמת גן**

58 יח"ד



קריית שחקים

נמכר

250 א' מ"ר



**קטמונים
ירושלים**

425 יח"ד



**אדמית
גבעתיים**

118 יח"ד



**המסילה,
הרצליה**

54 יח"ד



**OCEAN PARK
TOWERS
נתניה**

234 יח"ד



**פארק צפון
(שלב ג')
רמה"ש**

256 יח"ד



**פארק צפון
(שלב ב')
רמה"ש**

401 יח"ד



**בר כוכבא
הרצליה**

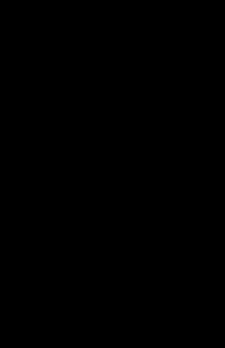
86

72 יח"ד



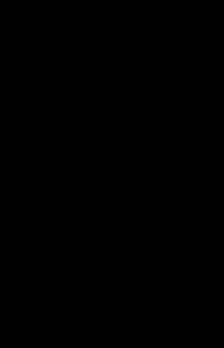
**דיזינגוף
המייסדים
נתניה**

191 יח"ד



**רבי עקיבא
הרצליה**

170 יח"ד



**ברודצקי
תל אביב**

90 יח"ד

נכסים ICR



נמכר

ריביירה
אשדוד



הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

נמכרו 268 יח"ד (97%)

הגפן
הרצליה



הדמיה להמחשה בלבד

ההסתדרות
גבעתיים



הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

נמכרו 159 דירות (96%)

ים
בת ים



הדמיה להמחשה בלבד

רוטשילד-הרצל
בת ים



הדמיה להמחשה בלבד

הנטקה
ירושלים



הדמיה להמחשה בלבד

פארק צפון שלב ג'
רמת השרון



הדמיה להמחשה בלבד

פארק צפון שלב ב'
רמת השרון



נמכר

שדרות ירושלים
יפו



הדמיה להמחשה בלבד

נמכר

נמכרו 67 יח"ד (100%)
OCEAN PARK 1
נתניה



הדמיה להמחשה בלבד

הגבעה הצרפתית
ירושלים



הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

נמכרו 12 יח"ד (44%)

המסילה
הרצליה



הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

נמכרו 340 יח"ד (62%)

פארק צפון שלב א'
רמת השרון



הדמיה להמחשה בלבד

הרברט סמואל 50-52
תל אביב

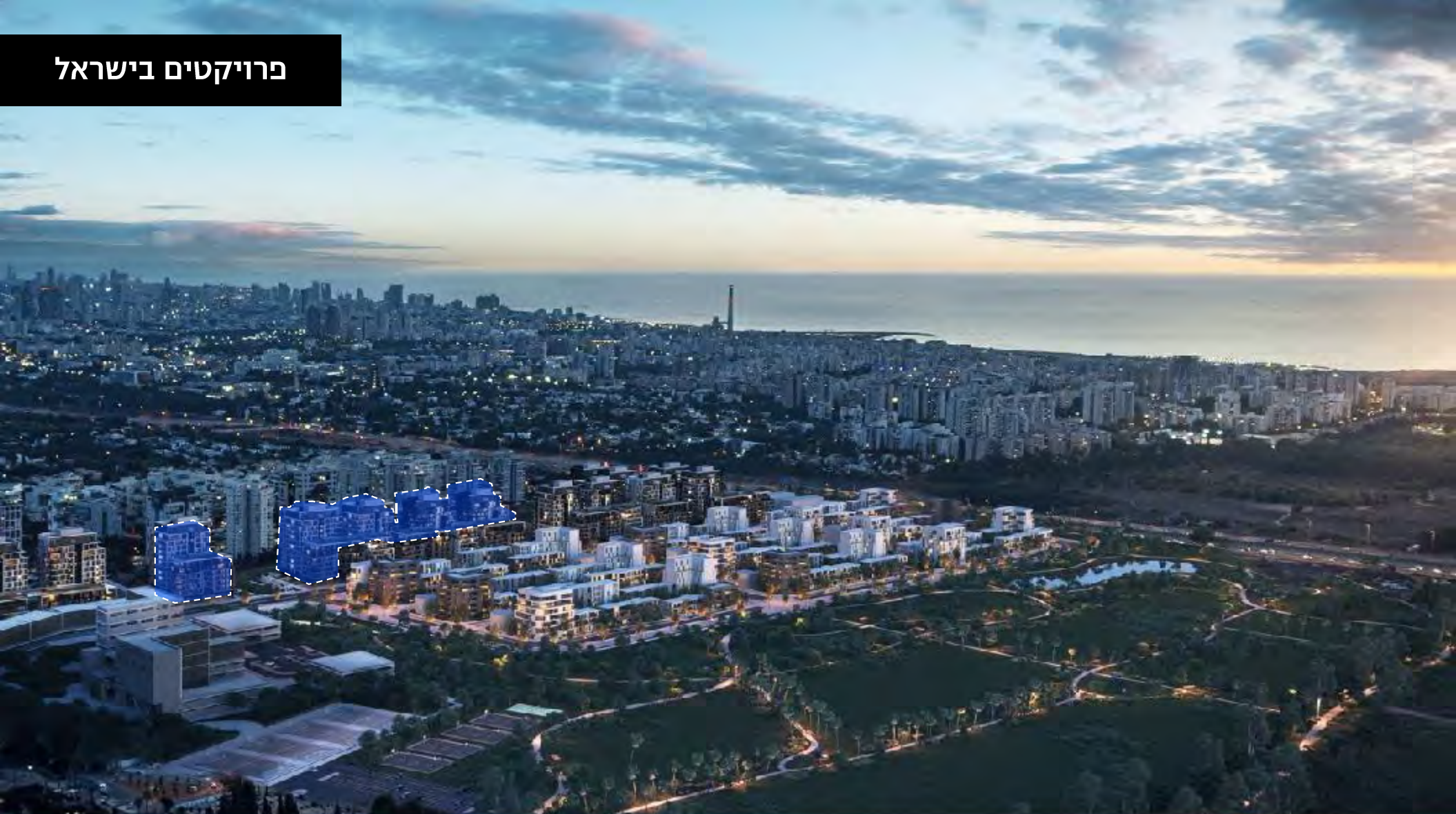


הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

נמכרו 49 יח"ד (82%)

OCEAN PARK 2
נתניה



דורית יחזקאלי / איגור



פארק צפון

NORTH PARK

שלב א'

מחיר הקרקע

כ- 1.1 מיליארד ש"ח

נתוני העסקה

בחודש פברואר 2021 התקשרה ICR עם חברת צמח המרמן, בשיתוף פעולה להקמת 378 דירות ו- 740 מ"ר מסחר, ב- 3 מגרשים בהם זכו החברות במסגרת מכרז של רמ"י לרכישת זכויות החכירה בשכונת נווה גן ברמת השרון, באופן שחלקה של ICR בזכויות הללו 50%

בחודש יוני 2021 זכו החברות במגרש נוסף לבניית 170 דירות ו- 400 מ"ר מסחר באופן שחלקה של ICR הינו 75% מהמגרש הנוסף.

שיווק שלב א' החל, נכון ליום 14.8.22 נחתמו 340 הסכמים.

סטטוס

על המגרשים קיימת תב"ע מאושרת בתוקף להקמת 548 יח"ד המיועדים למכירה ושטחי מסחר המיועדים להשכרה. הפרויקט מנוהל במשותף על ידי החברות, כאשר ICR אחראית על המיתוג, השיווק והמכירות בפרויקט וצמח המרמן 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.



הדמייה להחמשה בלבד



פארק צפון

NORTH PARK

שלב ב'+ג'

מחיר הקרקע

כ- 1.5 מיליארד ש"ח

חלק ICR

100%

הכנסות צפויות שלבים א' + ב' + ג' (100%)

כ- 6.5 מיליארד ש"ח
כולל מע"מ

רווח גולמי צפוי מהפרויקט שלבים א' + ב' + ג'

כ- 900 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

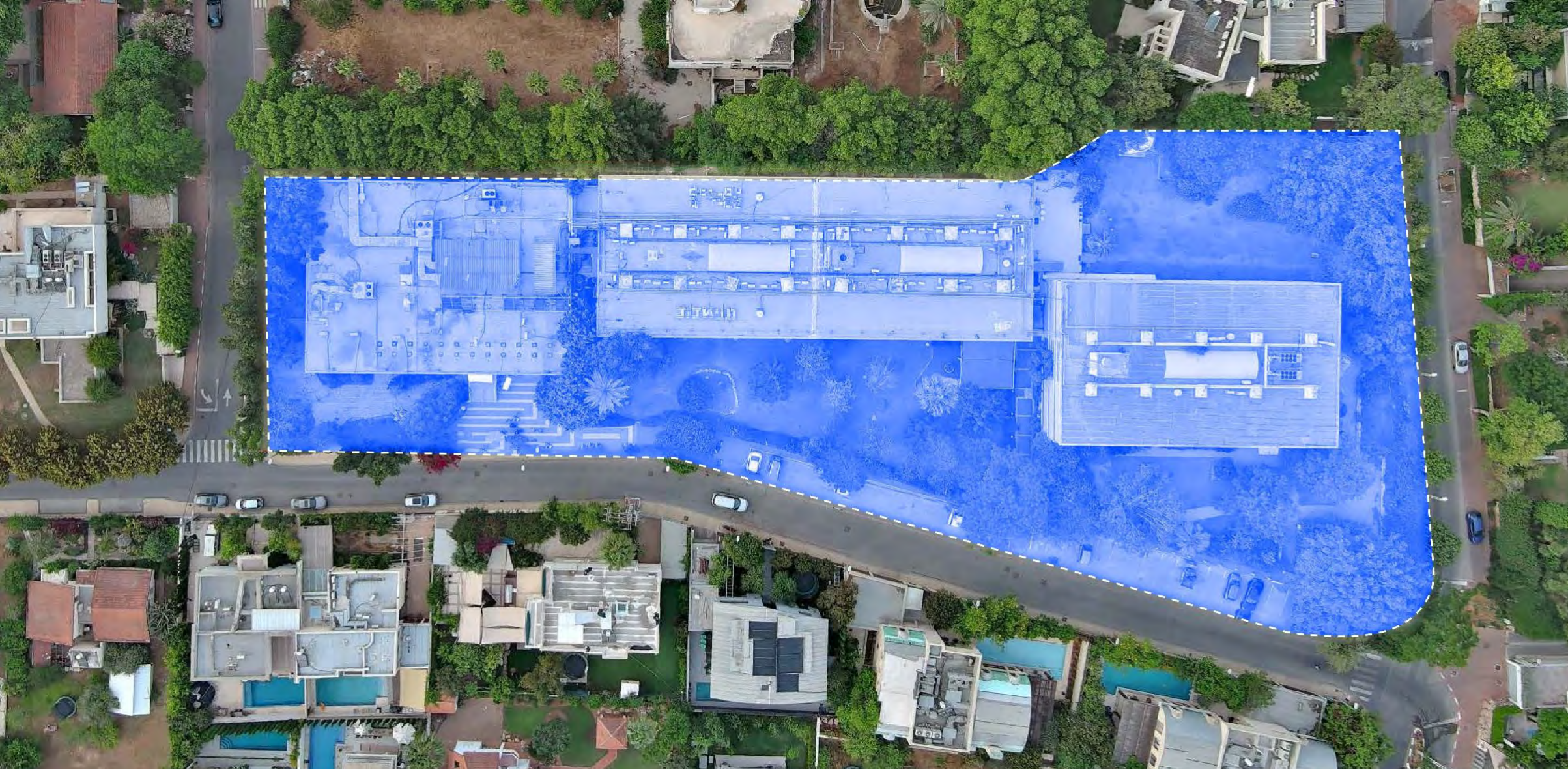
בחודש יוני 2021 זכתה ICR במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע הכוללת 4 מגרשים במתחם בשכונת נווה גן ברמת השרון בשטח כולל של כ- 25 דונם להקמת 657 דירות.

סטטוס פארק צפון שלבים א'+ב'+ג'

על הקרקע, במסגרת שלבים א', ב'-ו-ג', קיימת תב"ע מאושרת בתוקף להקמת 1,205 דירות לייזום ושיווק ב- 34 בנייני מגורים בני 14-6 קומות. בשכונת נווה גן.



הדמייה להחמשה בלבד



כניסה לתחום הדיור המוגן

החברה נכנסה לתחום הדיור המוגן ובכוונתה לעסוק ביזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתיים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, תוך כוונה לרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות.

דיור מוגן כפר שמריהו

במהלך חודש מרץ 2022, רכשה הקבוצה מקרקעין בשטח של כ- 8.4 דונם בכפר שמריהו עליהם פועל בית דיור מוגן - מועדון נווה אביב, בתמורה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח.
במאי 2022 התקבל אישור הממונה על בתי הדיור המוגן להפעלת הבית על-ידי החברה.





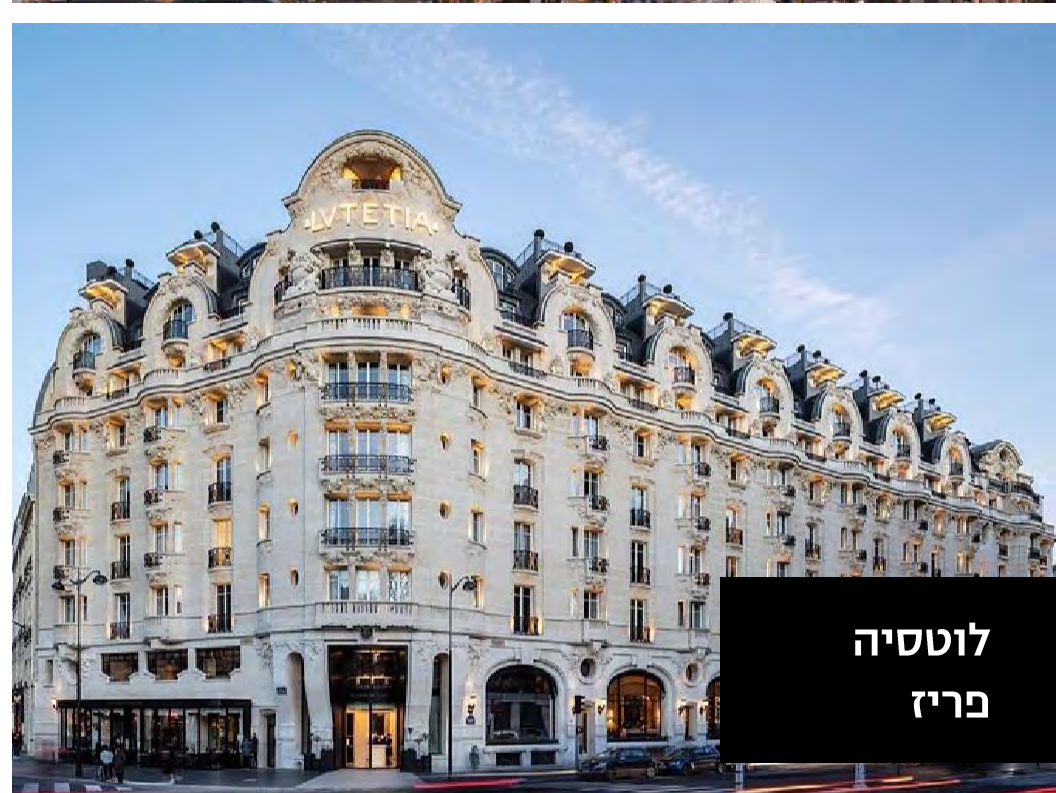
בית אסיה
תל אביב



קפה רויאל
לונדון



מגדל אלרוב
תל אביב



לוטסיה
פריז



ממילא
ירושלים



הקונסרבטוריום
אמסטרדם



עלות רכישת המניות

כ- 434 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

החברה מחזיקה כ-14% 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.

ליום 30 ביוני 2022*

כ- 4.2 מיליארד ש"ח שווי שוק נכון ליום 05.09.2022

כ- 15.3 מיליארד ש"ח סך מאזן

כ- 5 מיליארד ש"ח הון עצמי בעלי מניות

כ- 41.4% יחסי הון עצמי לסך מאזן



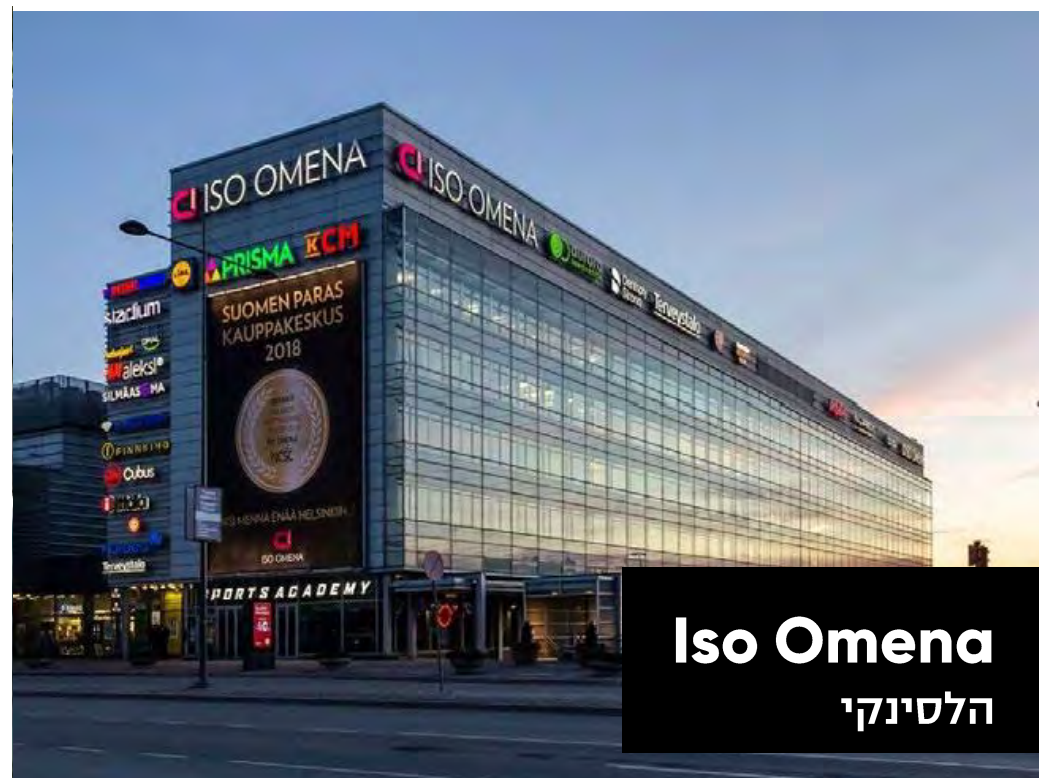
G צמרת
תל אביב



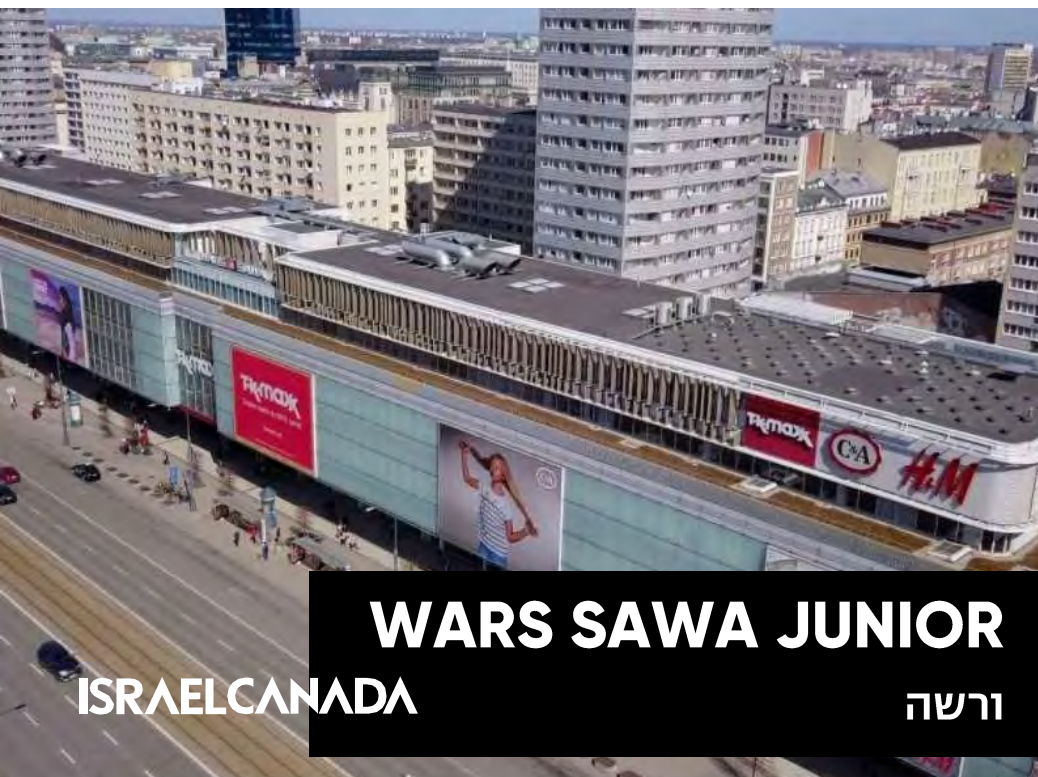
G City
ראשון לציון



90SW 8TH STREET
מיאמי



Iso Omena
הלסינקי



WARS SAWA JUNIOR
ISRAELCANADA
ורשה



ATRIUM PROMENADA
ורשה

נורסטאר

עלות רכישת המניות
כ- 344 מיליון ש"ח

נתוני העסקה
החברה מחזיקה כ-22% ממניות חברת נורסטאר החזקות אינק בע"מ

נורסטאר
נורסטאר מחזיקה כ-52% מהון המניות של גזית גלוב בע"מ.

ליום 30 ביוני 2022*

106 נכסים
כ- 37 מיליארד ש"ח שווי נדל"ן להשקעה בפיתוח

2,800 יח"ד להשכרה

כ- 94% שיעור תפוסה ממוצע

כ- 58% יחס חוב נטו לסך מאוזן מאוחד

INTERNATIONAL

חו"ל

PLANETOGARD



עלות הזכויות*

כ- 134 מיליון ש"ח

כ- 1.4% מסך נכסי החברה

נתוני העסקה

קרקע בשטח של כ' 2,400 דונם הממוקמת בעיר סנט פטרסבורג שברוסיה. החברה התקשרה בהסכם תמורות עם אחת מחברות הבנייה המובילות ברוסיה

סטטוס

נכון ליום 30.07.2022 נמכרו כ' 7,340 דירות. הדירות שנמכרו נמצאות ברובע הראשון, אחד מ' 4 רובעים בפרויקט.

חלק החברה (בשרשור סופי)

כ- 44.5%

OUR DATA

ריכוז נתונים



ISRAELCANADA

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

קבוצות רכישה (טבלה 1)

שם הפרויקט (3)	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 30.06.22	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (2)	יתרת מלאי בספרי ם נכון ל- 30.06.22 (חלק החברה) באלפי ש"ח	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט נכון ל- 30.06.22 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
דה וינצ'י מגורים (3)	46%	בבנייה	100%	100%	עד 2022	2,204	-	5,003	10,089
	דה וינצ'י משרדים (3)	46%	בבנייה	100%					
כחול עתלית	100%	בתכנון	99%	100%	עד 2023	1,916	-	684	6,124
טורקיז	100%	בתכנון	92%	92%	עד 2025	16,583	10,000	8,320	24,903
סה"כ									
						20,703	10,000	14,007	41,116

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 2)

1	אחד העם 13	95%	בבנייה	83%	83%	עד 2023	84,953	28,234	30,087	77,013
2	יהודה הלוי, ת"א (7)	81%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	404,725	30,311	537,840	568,151
3	הרכבת 72, ת"א (8)	95%	תב"ע בתוקף	100%	100%	נמכר - קלוזינג צפוי בספטמבר 2022	355,669	31,392	111,150	178,600
4	מידטאון ירושלים (9)	73%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	532,239	-	540,200	540,200
5	מתחם בית הנערה, הוד השרון (10)	50%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2027	285,343	-	363,764	363,764
6	שדה דב, ת"א (11)	100%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2027	1,358,838	163,763	702,753	866,516
סה"כ										
							3,021,767	253,700	2,285,794	2,594,244

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 3)

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 30.06.22	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.06.22 (חלק החברה) באלפי ש"ח	השקעה/הלוואות בעלים למימון הפרויקט נכון ל- 30.06.22 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				
מתחם לפיד, יפו ⁽⁶⁾	50%	בתכנון	-	-	-	142,628	43,300	519,460	562,760	1			
זכויות מגורים רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	74%	74%	עד 2026	157,763	-	716,596	563,631	2			
			17%	17%	עד 2026								
זכויות משרדים ⁽⁵⁾ רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	-	-	עד 2025	3,642	-	30,726	26,519	3			
צמרות הוד השרון שביל התפוזים	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	-	-	עד 2025	63,395	-	91,304	154,699	4			
הצוק הצפוני	100%	בתכנון	61%	61%	עד 2025	54,276	-	82,251	83,154	5			
מתחם גלילות קרקע ומניות UPTOWN	64%	בתכנון	84%	84%	עד 2025	3,216	-	8,198	16,101	6			
הוד השרון מערב	100%	בתכנון	44%	44%	עד 2025	72,971	8,950	53,509	66,645	7			
SUNSET צפון תל אביב	100%	בתכנון	37%	37%	עד 2025	54,392	14,250	97,459	111,755	8			
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	-	-	עד 2028	355,810	76,901	110,400	187,301	9			
בית מרס תל אביב ⁽³⁾	48%	בתכנון	-	-	-	-	-	-	-	-			
סה"כ													
									1,772,565	1,709,903	143,401	908,093	

דמי ניהול (טבלה 4)

תכלת חוף הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	עד 2026	177	-	14,000	14,000	9			
סה"כ													
									14,000	14,000	-	177	

									4,421,925	4,023,704	407,101	3,950,740	סה"כ טבלאות 1-4
--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------	------------------	----------------	------------------	------------------------

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים 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 בפרויקטים בהתאמה.
3. דה וינצ'י ובית מרס הינם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
4. כולל רווח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחייבים ובניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרויקט מיוחס לטובתו.
5. נערכים דיונים בין החברה לבין הועדה המחוזית בנוגע להיקף הזכויות בפרויקט.
6. לפיד, תל אביב, הנתונים מוצגים לראשונה, הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים העיקריים הם: מחיר מכירה של 110 אלף ש"ח כולל מע"מ למ"ר מגורים ושווי של כ-2.8 מיליון ש"ח לחדר מלון.
7. יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים העיקריים הם: מחיר מכירה של 110 אלף ש"ח כולל מע"מ למ"ר מגורים, מחיר של 30 אלף ש"ח למ"ר משרדים ושווי של כ-2.8 מיליון ש"ח לחדר מלון. יצוין כי זכויות המשרדים, מלונאות ומסחר מוצגים כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
8. הרכבת 72 תל אביב- בהתאם להתקשרות בהסכם למכירת הנכס. ראה ביאורים '14 ו-15' לדוחות הכספיים.
9. מידטאון ירושלים הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח האומדנים הם: מחיר מכירה של 50 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים ומחיר של 18 אלף ש"ח למ"ר משרדים ושווי של כ-1.5-2.5 מיליון ש"ח לחדר במלון. יצוין כי זכויות המשרדים, מלונות ומסחר מוצגות כנכס מניב בדוחות הכספיים של החברה.
10. בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 40 אלף ש"ח כולל מע"מ למגורים.
11. שדה דב, ת"א - הרווח חושב בהנחת מכירה של 70 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ.

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

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

F.F.O מייצג באלפי ש"ח	יתרת הלואה בפועל באלפי ש"ח	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק* (3) (9) באלפי ש"ח					יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל- 30.06.22	אומדן עלות הקמה (7) באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל- 30.06.22 באלפי ש"ח	חלק החברה בנכס	שטח (100%)	שם הפרויקט (1)	
		2026	2025	2024	2023	יולי עד דצמבר 2022							
12,562	175,010	24,967	24,967	24,865	24,115	9,954	0.25-20 כולל אופציות	7,006	355,464	81%	16,300 מ"ר	מידטאון מסחר (8)	1
10,054	199,619	14,906	14,906	14,906	14,906	7,453	14+5.25 אופציה	-	293,200	24%	50,000 מ"ר	בית מייקרוסופט הרצליה	2
2,052	41,512	4,517	4,517	4,517	4,517	2,258	1-12 (קיימות תקופות אופציה נוספות)	-	83,400	100%	3,458 מ"ר	מידטאון משרדים	3
1,631	36,519	3,870	3,870	3,870	3,423	1,033	0.25-9	-	69,480	36%	11,153 מ"ר	בית אמריקה	4
580	15,752	1,712	1,712	1,712	1,712	856	4.75	-	21,560	100%	1,675 מ"ר	אליפלט משרדים	5
654	10,303	1,428	1,428	1,428	1,428	714	2.84	-	22,900	65%	1,500 מ"ר	SEA VIEW 2	6
129	-	144	144	144	144	72	2.5	-	3,189	50%	250 מ"ר	LIVE TLV מסחר	7
27,662	478,715	51,544	51,544	51,442	50,245	22,340		7,006	849,193			סה"כ	

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

נכסים בהקמה (טבלה 2)

F.F.O מייצג ⁽¹¹⁾ באלפי ש"ח	יתרת הלוואה בפועל באלפי ש"ח	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק ^{(9) (3)} באלפי ש"ח					יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל- 30.06.22	אומדן עלות הקמה ⁽⁷⁾ באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל- 30.06.22 באלפי ש"ח	חלק החברה בנכס	שטח (100%)	שם הפרויקט ⁽¹⁾	
		2026	2025	2024	2023	אפריל עד דצמבר 2022							
8,380	44,837	18,188	18,188	18,188	13,641	-	בהקמה	7,892	189,900	46%	14,751 מ"ר	דה וינצ'י משרדים ומסחר ⁽²⁾	1
8,380	44,837	18,188	18,188	18,188	13,641	-		7,892	189,900			סה"כ	

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

F.F.O מייצג ⁽¹¹⁾ באלפי ש"ח	יתרת הלוואה בפועל באלפי ש"ח	דמי שכירות צפויים לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק ^{(9) (3)} * באלפי ש"ח					יתרת תקופת השכירות בשנים נכון ל- 30.06.22	אומדן עלות הקמה ⁽⁷⁾	יתרה בספרים נכון ל- 30.06.22	חלק החברה בנכס	שטח (100%)	שם הפרויקט ⁽¹⁾	
		שנה מייצגת	2025	2024	2023	אפריל עד דצמבר 2022							
20,085	60,188	46,250	-	-	-	-	בתכנון	336,632	198,943	50%	63,000	בית ישראל קנדה, ר"ג	1
35,886	140,873	82,533	-	-	-	-	בתכנון	943,216	275,639	73%	93,792	מידטאון ירושלים ^{(4) (5) (7) (10)}	2
25,202	62,811	48,751	-	-	-	-	בתכנון	318,022	123,930	81%	25,036	הרצל יהודה הלוי, ת"א ^{(4) (7) (10)}	3
4,117	-	7,647	-	-	-	-	בתכנון	46,320	19,000	57%	10,100	פרויקט ל' משרדים ומסחר	4
145,241	616,387	288,092	-	-	-	-	בתכנון	2,567,326	943,790	74%	251,750	ורטיקל סיטי, ר"ג ⁽⁶⁾	5
3,099	42,211	6,000	-	-	-	-	בתכנון	16,000	45,146	100%	2,000	שדה דב ⁽⁴⁾	6
233,630	922,470	479,273	-	-	-	-		4,227,516	1,606,448			סה"כ	

269,672	1,446,022	549,005	69,732	69,630	63,886	22,340		4,242,414	2,645,541			סה"כ טבלאות 1, 2 ו-3
---------	-----------	---------	--------	--------	--------	--------	--	-----------	-----------	--	--	----------------------

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

הערות שוליים

1. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בשווי של כ- 17,964 אלפי ש"ח וקרקעות בהרצליה בשווי של 49,857 אלפי ש"ח, המופיעים בסעיף נדל"ן להשקעה.
2. הפרויקט בדה וינצ'י כלול בסעיף השקעה בחברות כלולות.
3. בשטחים המושכרים - לפי הסכמי שכירות, בשטחים שטרם שווקו ובשלבי תכנון על בסיס שכ"ד מקובל בשוק (במרכז תל אביב כ-200-130 ש"ח למ"ר משרדים ומלונאות, כ-250 ש"ח למ"ר מסחר וכ-1,300-1,500 ש"ח לחניה לחודש, ברמת גן כ-130 ש"ח למ"ר במשרדים, בדרום ת"א 100 ש"ח למ"ר במשרדים ובירושלים 100 ש"ח למ"ר משרדים, מלונאות ומגורים להשכרה).
4. השטח בטבלה אינו כולל את הזכויות למגורים.
5. מידטאון ירושלים לראשונה נכללים זכויות המגורים להשכרה.
6. הנתונים לעיל מוצגים לפי תכנית בנין עיר המבוססת על רחק 30 כפי שאושר בתכנית המתאר לעיר רמת גן. החברה מקיימת דיונים עם הועדה המחוזית לקידום התכנית. מחיר מכירה של משרדים לפי 25 אלף ש"ח למ"ר ומגורים לפי 40 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ.
7. אומדן עלות הקמה של משרדים הינה כ-10,000 ש"ח למ"ר, מלונאות ומגורים להשכרה עלות הקמה של כ-15,000 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.
8. היתרה מייצגת 81% מההחזקות בפרויקט מידטאון.
9. מועד התחלת השכירות בנכסים בשלבי תכנון אינו סופי ויכול להשתנות בהתאם למועד קבלת היתר הבניה בנכסים.
10. הרווח הגולמי בגין פרויקטים אלה כלול בשקף ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל בשקפים 51-53.
11. FFO מחושב לפי יתרת הלוואה צפויה בסיום בניית הפרויקט שיהווה LTV בין 75%-70%.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

פרויקטים בהקמה / שיווק (טבלה 1) (2) (3)

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	מועד רכישה	מועד השלמת בנייה משוער	יחידות לשיווק בפרויקט	היקף שיווק נכון ל- 30.06.22	היקף שיווק הדיווח נכון למועד	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.06.2022 (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח		
1 YAM בת ים	100%	פינוי-בינוי	2024	165	96%	96%	133,593	86,634	127,668		
2 שדרות ירושלים יפן **	100%	2018	2024	117	85%	85%	111,217	28,901	47,496		
3 הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א') (11),(6)	100%	פינוי-בינוי	2024	180	99%	99%	144,500	127,939	148,123		
4 הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב') (6)	100%	פינוי-בינוי	2025	96	92%	93%	73,716	142,272	125,515		
5 OCEAN PARK 1 נתניה	100%	2019	2024	67	100%	100%	45,161	39,178	71,759		
6 OCEAN PARK 2 נתניה	100%	2020	2025	60	78%	82%	62,907	64,475	71,121		
7 המסילה, הרצליה	100%	2018	2025	27	37%	44%	44,685	33,287	39,871		
8 פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב א') (7) (11)(8)	57.8%	2021	2026	548	58%	62%	700,719	311,483	365,878		
סה"כ									997,431	834,169	1,316,498

* ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR
 ** לגבי יתרת 18 יח"ד, קיימת מחלוקת עם חברת מגוריט, האם היא ניצלה את זכותה לרכוש אותן בהתאם לקבוע בהסכם המכר המקורי.
 בתגובה לטענות ICR, הוציאה מגוריט צו מניעה האוסר על ICR למכור את 18 יח"ד לצד ג'.
 ביום 30.8.2022 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים ותוספת להסכם המכר לפיו מגוריט תרכוש את 18 יח"ד הנוספות.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

עתודות קרקע (טבלה 2)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח	הון עצמי שהושקע בפרויקט (חלק ICR) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי (חלק ICR) באלפי ש"ח	עלות בספרים נכון ל- 30.06.22 (חלק ICR) באלפי ש"ח	זכויות בנייה בפרויקט		מועד רכישה	חלק ICR בפרויקט	שם הפרויקט	
				מצב תכנוני מבוקש	מצב תכנוני נוכחי				
- (**)	22,562	טרם נקבע	64,362	כ- 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונות	כ- 3,600 מ"ר	2016	33%	הרברט סמואל, תל אביב	1
- (**)	1,597	31,562	1,597	-	58 יחידות דיור	2017	100%	תל השומר, רמת גן ⁽⁵⁾	2
- (**)	29,817	336,730	140,817	500 יחידות דיור	170 יחידות דיור	2019	100%	הגבעה הצרפתית, ירושלים	3
- (**)	24,289	טרם נקבע	75,891	-	כ-68 יחידות דיור, 276 חדרי מלון ו- 460 מ"ר מסחר	2019	50%	הירקון, תל אביב ⁽⁴⁾	4
- (**)	8,528	טרם נקבע	25,278	טרם נקבע	טרם נקבע	2016	50%	סלמה, תל אביב	5
356,987	59,445	366,562	986,313	-	401 יחידות דיור ו- 470 מ"ר מסחר	2021	100%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ב') ⁽⁹⁾	6
222,783	28,197	237,052	591,902	-	256 יחידות דיור ו- 820 מ"ר מסחר	2021	100%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ⁽¹⁰⁾	7
579,770	174,435	971,906	1,886,160	סה"כ					

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית (טבלה 3)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	צפי תחילת בנייה	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
							מ"ר מסחר לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט		
58,925	67,536	290,855	-	המתחם הוכרז, התב"ע אושרה למתן תוקף	98%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	-	76	118	אידמית, גבעתיים	1
148,543	194,525	1,186,683	-	לאחר המלצת ועדה מקומית להפקדה. פרה רולינג ועדה מחוזית.	77%		2,000	588	750	מתחם גאפונוב, אשדוד	2
148,195	175,183	777,444	-	המתחם הוכרז, התב"ע אושרה למתן תוקף	96%		1,000	287	425	הנטקה, קריית יובל, ירושלים	3
212,522	239,768	852,462	-	המתחם הוכרז, התב"ע אושרה למתן תוקף. ICR הגישה בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית	97%		1,000	216	333	ההסתדרות, גבעתיים	4
125,985	136,372	668,008	-	המתחם הוכרז, תב"ע בתוקף הוגשה תכנית איחוד וחלוקה לעירייה	92%		1,200	397	560	רוטשילד, בת ים	5
54,699	69,132	404,291	-	התוכנית מקודמת במסגרת ותמ"ל. התוכנית פורסמה להתנגדויות	81%		500	252	310	מתחם הצופים, לוד	6
33,308	44,183	285,873	-	התקבלה החלטה מקדמית, התוכנית בסמכות ועדה מקומית. התוכנית נידונה להפקדה.	84%		150	129	191	דיזינגוף המייסדים, נתניה	7
94,393	120,326	707,590	-	התקבלה החלטה מקדמית, התוכנית בסמכות ועדה מחוזית. התוכנית נדונה בוועדה המחוזית והומלצה להפקדה בכפוף להשלמת מספר תנאים.	85%		800	275	425	קטמונים, ירושלים	8

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מעל 67% חתימות (טבלה 3)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	צפי תחילת בנייה	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
							מ"ר מסחר לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט		
22,566	28,475	136,335	-	עריכת מסמכי תב"ע להגשה	69%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	175	43	72	בר-כוכבא, הרצליה	9
47,126	53,709	197,812	-	מקומית ועדה מקומית, פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה)	85%		-	42	90	ברודצקי 43-45, תל אביב	10
56,845	68,182	297,650	-	התוכנית נידונה להפקדה.	70%		-	114	170	רבי עקיבא, הרצליה	11
125,955	152,657	932,068	-	פרה רולינג וועד מחוזית	79%		500	515	671	סטרומה, חיפה	12
57,241	70,788	352,980	-	עריכת מסמכי תב"ע חדשה להגשה	74%		300	132	189	קוקיס, בת ים	13
1,186,303	1,420,836	7,090,051	-				7,625	3,066	4,304	סה"כ	

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מתחת ל- 67% חתימות (טבלה 4)

רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ש"ח	צפי תחילת בנייה	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט		
144,008	573,752	-	תיאום מול הועדה המקומית לקראת הגשת תב"ע	63%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	-	262	350	הורד א, אור יהודה	1
144,008	573,752	-	תיאום מול הועדה המקומית לקראת הגשת תב"ע	20%		-	262	350	הורד ב, אור יהודה	2
268,607	1,471,318	-	תב"ע לשכונת גבעת רמב"ם מקודמת ע"י עיריית גבעתיים. לאחר אישורה יקדם היזם תב"ע לאיחוד וחלוקה	0%		12,137	424	736	אנצו סרני, גבעתיים	3
142,725	1,169,301	-	התקייים דיון בתכנית בועדה המקומית	59%		450	544	960	כצלסון, יהוד	4
78,856	505,214	-	תיאום ראשוני מול הועדה המקומית	0%		367	224	336	סלומון, נתניה	5
76,839	392,836	-	תב"ע הוגשה לועדה המחוזית	60%		580	134	216	אבא הלל רשי, רמת גן	6
114,993	727,173	-	תכנית ח/ 619 המקודמת ע"י הועדה המקומית עתידה להתאשר בקרוב. תכנית זו קובעת אפשרות לעבור ישירות לשלב היתר. בימים אלו עובדים על קונספט ראשוני לקראת תיאום עם אדריכל העיר.	46%		458	316	510	רסקו, חולון	7
100,841	466,667	-	ממתניים לאישור תכנית האב לשכונת נווה כפיר ע"י הועדה המקומית.	32%		-	222	333	נווה כפיר, תל אביב	8

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מתחת ל- 67% חתימות (טבלה 4)

רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	צפי תחילת בנייה	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט		
122,422	747,464	-		56%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	-	413	542	זא'ן גורס, חיפה	
109,676	669,641	-	תיאום מול הועדה המקומית והמחוזית לקראת הגשת מסמכי תב"ע	26%		-	370	477	יציאת אירופה, חיפה	10
129,240	789,091	-		0%		-	366	560	זא'ן גורס 2, חיפה	11
71,840	365,846	-	ממתינים להסכמות דיירים לפני תיאום ראשוני עם הועדה המקומית	0%		367	152	280	חולון הלוחמים	12
67,213	381,726	-	בשלבי תכנון ראשוניים	0%		-	144	234	ביאליק נורדאן, רמת גן	13
29,830	147,316	-	בשלבי תכנון ראשוניים	0%		-	34	60	פנקס תל אביב	14
35,123	111,889	-	בשלבי תכנון ראשוניים	0%		288	22	31	תל אביב דה האז	15
1,636,221	9,092,986	-					14,647	3,889	5,975	סה"כ

הערות שוליים

1. חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. נכון ליום 30.06.22 יתרת הקצאת העלות הינה בסך של כ- 44 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. הירקון 33-37 בת"א וקריית שחקים בהרצליה הינם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של ICR תחת סעיף השקעה בחברות כלולות.
5. עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו 57%.
6. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן שלב א' בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, שלב ב- בסך של כ- 4 מיליון ש"ח נכון ליום 30.06.22.
7. חלקה של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' בשלושת המגרשים של 378 דירות הינו 50% ובמגרש הנוסף של 170 דירות הינו 75%.
8. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ- 20 מיליון ש"ח נכון ליום 30.06.22 (חלק ICR). לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
9. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ- 15 מיליון ש"ח נכון ליום 30.06.22. לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
10. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ- 26 מיליון ש"ח נכון ליום 30.06.22. לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
11. חוזי המכר מותנים בהשלמת תנאים מתלים הכוללים בין השאר קבלת היתר בנייה. חוזי המכר ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים בתקופה שבין 12 ל-24 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.

מאזן מאוחד (באלפי ש"ח)

התחייבויות הון

31.12.21	30.6.22	התחייבויות שוטפות
531,337	1,061,722	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
14,171	58,427	חלויות שוטפות של אגרות חוב
351,921	125,128	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
66,882	36,901	הלוואות מאחרים
376,114	432,042	מקדמות מלקוחות
121,616	188,954	התחייבויות שוטפות אחרות
1,462,081	1,903,174	

31.12.21	30.6.22	התחייבויות לזמן ארוך
24,153	23,897	הלוואות מאחרים
2,986,147	2,666,900	הלוואות מתאגידים בנקאיים
842,178	933,349	אגרות חוב
393,939	420,527	התחייבויות לזמן ארוך אחרות
4,246,417	4,044,673	

31.12.21	30.6.22	הון עצמי
1,753,326	1,949,634	זכויות המיעוט
705,263	744,673	
2,458,589	2,694,307	
8,167,087	8,642,154	סך התחייבויות והון

נכסים

31.12.21	30.6.22	נכסים שוטפים
135,186	134,832	מזומנים ושווי מזומנים
641,456	709,416	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,123,811	873,523	מלאי מקרקעין
-	374,389	נכס מוחזק למכירה
313,447	309,364	נכסים שוטפים אחרים
2,213,900	2,401,524	

31.12.21	30.6.22	נכסים לא שוטפים
950,029	968,262	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
-	241,338	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך
1,966,944	2,000,176	נדל"ן להשקעה
2,361,849	2,292,350	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
674,365	738,504	נכסים לא שוטפים אחרים
5,953,187	6,240,630	סך נכסים

8,167,087	8,642,154	
------------------	------------------	--

רווח והפסד מאוחד (באלפי ש"ח)

רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	
31.12.21	30.06.22	
706,938	872,803	סה"כ הכנסות
433,315	393,417	רווח תפעולי
140,837	(65,058)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
574,152	328,359	רווח לאחר מימון
175,426	34,157	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
749,578	362,516	רווח לפני מיסים על ההכנסה
612,901	297,046	רווח נקי

יחסים פיננסיים עיקריים *

23.8%

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

32.3%

יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

46%

יחס חוב פיננסי
נטו ל־CAP

SUMMARY

סיכום



SUMMARY

מודל עסקי המאפשר השקעת הון עצמי נמוכה, וחילוץ בשלבים מוקדמים עם ריווחיות גבוהה	פיזור סיכון על ידי גיוון תחומי הפעילות (ייזום, התחדשות עירונית, מניב, קבוצות רכישה, מלונאות)	מרבית קרקעות ונכסי החברה נמצאות במיקומים אסטרטגיים באזור ת"א רבתי
גידול בהיקף ההון העצמי בשנים האחרונות	מאגר לקוחות גדול ושותפים עסקיים חזקים	יכולות שיווק והשבחה גבוהות, בעלות ערך מוסף משמעותי
לחברה הכנסות תפעוליות מדמי ניהול ועמלות שיווק בנוסף לרווח היזמי ולהכנסות מנכסים מניבים	נכון למועד המצגת החברה מעורבת בביצוע ותכנון פעיל של למעלה מ-15,000 דירות (כולל יח"ד מותלות בשינוי תב"ע וחתימות של בעלי הדירות בפרויקטים של פינוי ובינוי)*	היקף גבוה של תזרים לקבל בשנים הקרובות

THANK YOU



ISRAEL CANADA