

ISRAEL CANADA

כנס משקיפים | פברואר 2023

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 6-16, 18, 23, 29, 35, 37, 43, 46, 57, 61-58) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי ורווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות (לרבות עמלות שיווק), הדמיות הפרויקטים, סטאטוס תכנוני של הפרויקטים (לרבות כמות יח"ד ושטחי משרדים/ מסחר), מועדי תחילה וסיום משוערים של הפרויקטים, אומדן עלויות הקמה, מחזור הכנסות מהפרויקטים הרלוונטיים, דמי שכירות צפויים, וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים 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; בשינויים בשיעורי הריבית החלים על החברה וחברות הפרויקט; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; בשינוי 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 שינויים בתנאי הריבית והאינפלציה ושינויים 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.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים;

היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות שינויים בתנאי הריבית והאינפלציה 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 במצגת זו להלן, 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 בשקפים 37 ו-50 נכלל 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.

THE GROUP

תחומי פעילות



ISRAELCANADA
דיוור מוגן*



ISRAELCANADA
מלונאות



ISRAELCANADA
נכסים מניבים



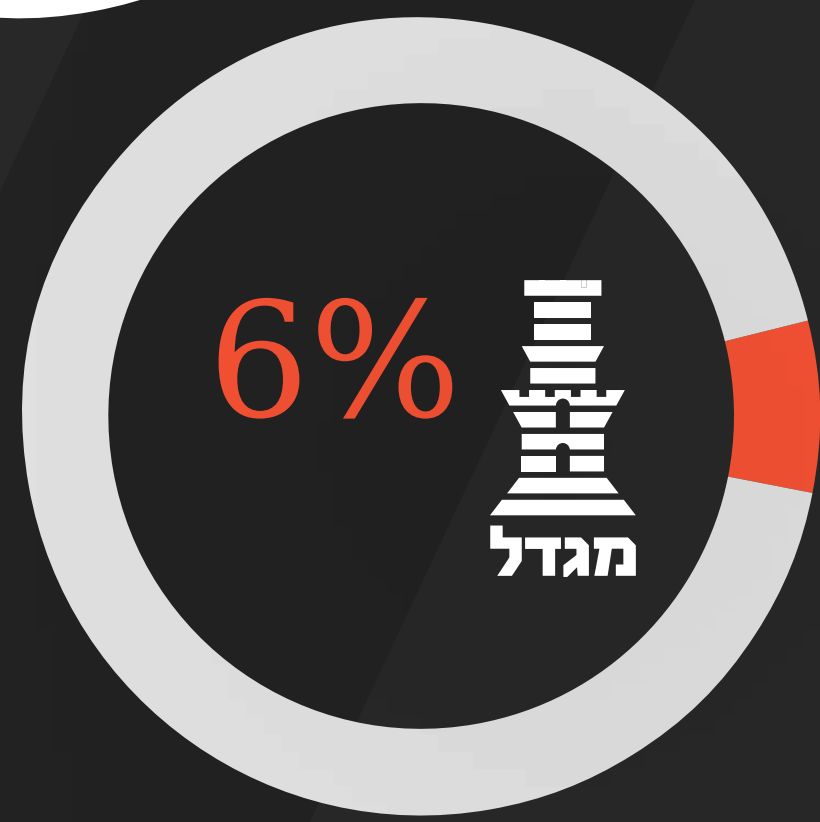
ISRAELCANADA
מקרקעין



ISRAELCANADA
הקמה וייזום של פרויקטים

SHAREHOLDERS

שיעורי אחזקה בחברה



מכירות, מימושים וגיוסי הון ינואר '22 עד ינואר '23

ינואר 2023

ינו' - דצמ' 2022

ספטמבר

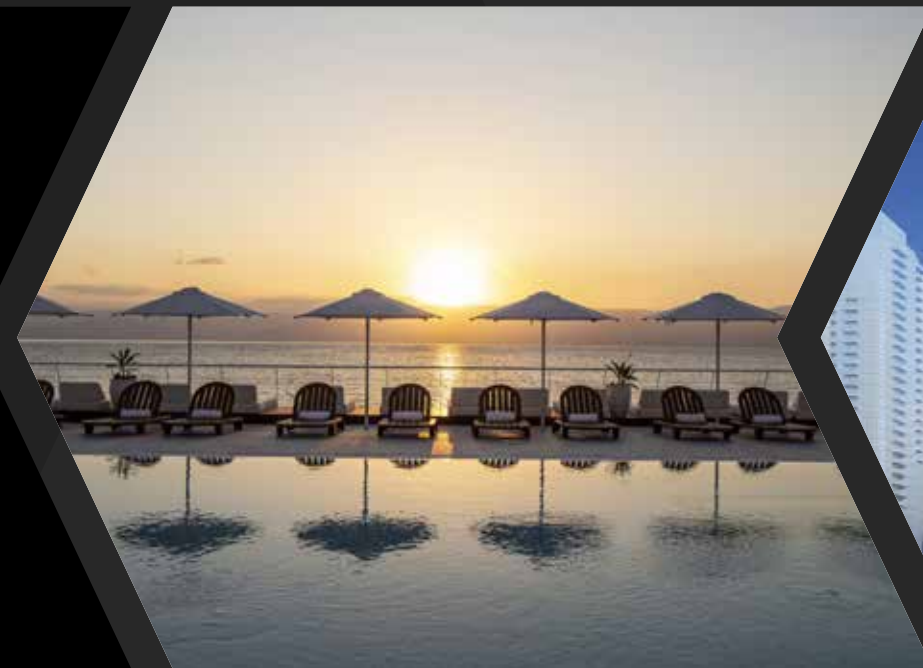
יולי

אפריל

ינואר 2022



ISRAEL
CANADA



מכירת מניות אלרוב
בתמורה לסך של

463 מיליון ש"ח

מכירת 432 דירות ויחידות
קרקע בתמורה לסך של

כ-2 מיליארד ש"ח*

הנפקת מניות החברה
בתמורה לסך של

כ-140 מיליון ש"ח

כניסת מנורה לחברת המלונאות
בתמורה להשקעה של

כ-90 מיליון ש"ח

מכירת מתחם הרכבת
בתמורה לסך של

486 מיליון ש"ח

מכירת 50% ממתחם
בית הנערה בתמורה לסך של

441 מיליון ש"ח

סך כולל של כ-3.6 מיליארד ש"ח

מתחם בנק לאומי הרצל-יהודה הלוי, ת"א

נתוני העסקה

זכייה במכרז בנק לאומי ביוני 2017, לרכישת בניין בנק לאומי בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א, חלק החברה 50%. בדצמבר 2020 הגדילה החברה את חלקה

סטטוס

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

עלות רכישה (100%)

מקורית- זכייה במכרז יוני 2017

כ־277 מיליון ש"ח

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

כ־440 מיליון ש"ח



מתחם בנק לאומי הרצל-יהודה הלוי, ת"א

נתוני העסקה

זכייה במכרז בנק לאומי ביוני 2017, לרכישת בניין בנק לאומי בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א, חלק החברה 50%. בדצמבר 2020 הגדילה החברה את חלקה

סטטוס

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

עלות רכישה (100%)

מקורית- זכייה במכרז יוני 2017

כ־277 מיליון ש"ח

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

כ־440 מיליון ש"ח



מתחם לפיד רחוב אילת, ת"א

נתוני העסקה

רכישת קרקע של כ־7,557 מ"ר.

סטטוס

בחודש אפריל 2021 הועדה המקומית בת"א אישרה זכויות במתחם בהיקף של כ־33,000 אלף מ"ר, בחלוקה ל־55% מגורים ו־45% מלונאות. התוכנית טרם הועברה לאישור וועדה מחוזית.

עלות הרכישה

כ־212 מיליון ש"ח

הזכויות הצפויות בפרויקט

כ־33 אלף מ"ר



מתחם לפיד רחוב אילת, ת"א

נתוני העסקה

רכישת קרקע של כ־7,557 מ"ר.

סטטוס

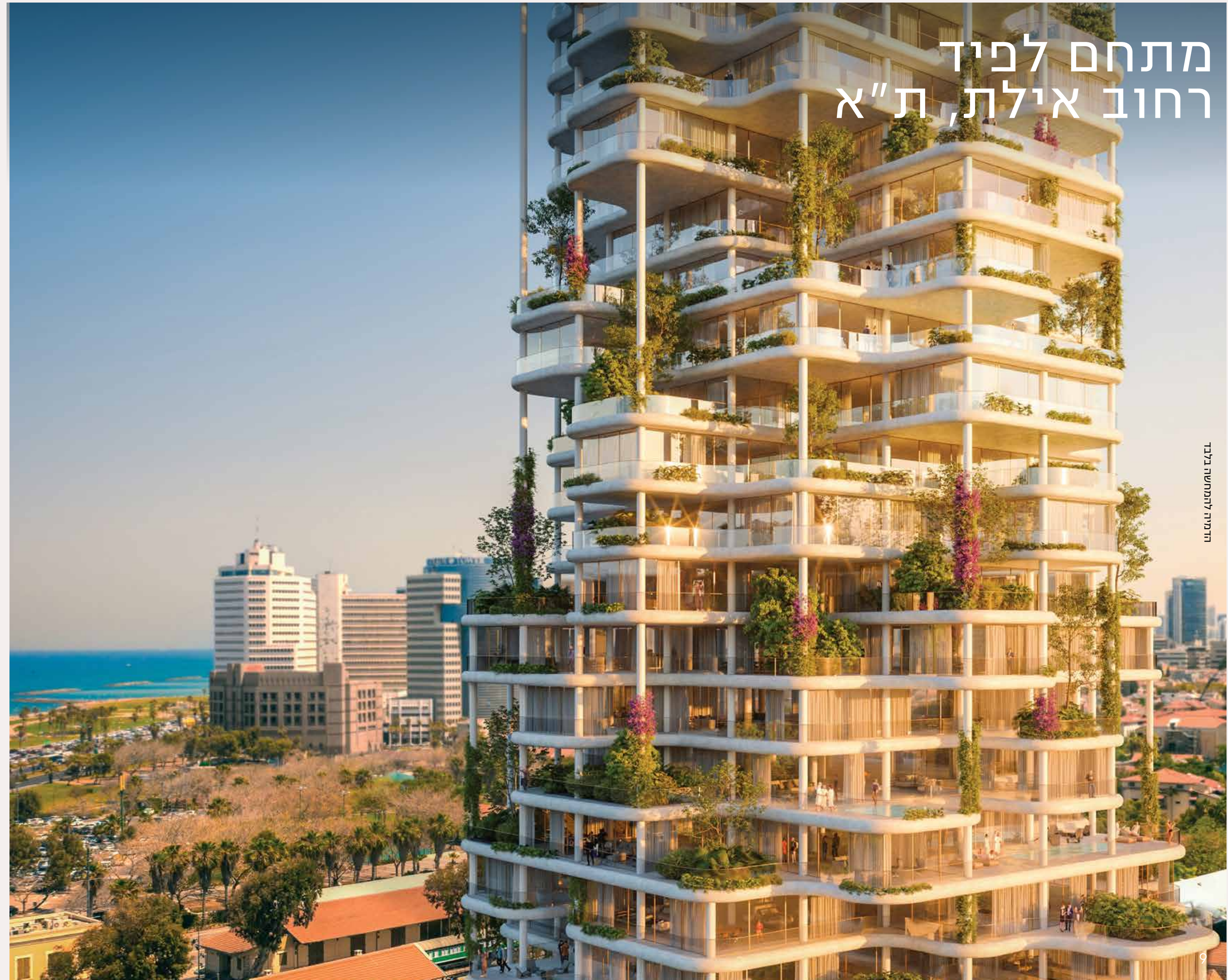
בחודש אפריל 2021 הועדה המקומית בת"א אישרה זכויות במתחם בהיקף של כ־33,000 אלף מ"ר, בחלוקה ל־55% מגורים ו־45% מלונאות. התוכנית טרם הועברה לאישור וועדה מחוזית.

עלות הרכישה

כ־212 מיליון ש"ח

הזכויות הצפויות בפרויקט

כ־33 אלף מ"ר



מתחם אלקו רמת השרון

נתוני העסקה

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

סטטוס

נמכרו 588 יחידות מגורים ו־191 יחידות משרדים. החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר מול הוועדה המחוזית. בתאריך 23.11.2022 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה הפקדת תב"ע בתנאים במתחם אלקו, הכוללת 600 דירות (מתוכן 20% דירות להשכרה) וכ-150 אלף מ"ר בייעוד תעסוקה, מלונאות ומסחר.

מחיר הקרקע

כ־169 מיליון ש"ח



UPTOWN

נתוני העסקה

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

סטטוס

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

עלות הרכישה

קרקע:

כ־133 מיליון ש"ח

מניות פי גלילות:

כ־53 מיליון ש"ח



UPTOWN

נתוני העסקה

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

סטטוס

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

עלות הרכישה

קרקע:

כ־133 מיליון ש"ח

מניות פי גלילות:

כ־53 מיליון ש"ח



נתוני העסקה

קרקע 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

נמכרו כ־19.9 דונם (כ־37%) בתמורה לכ־137 מיליון ש"ח. החברה פועלת להשבחת הקרקע ופיתוח מתחם תעשייתי 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.

עלות הרכישה

כ־134 מיליון ש"ח



נתוני העסקה

קרקע 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

נמכרו כ־19.9 דונם (כ־37%) בתמורה לכ־137 מיליון ש"ח. החברה פועלת להשבת הקרקע לעיני 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.

עלות הרכישה

כ־134 מיליון ש"ח



ד"ר יעקב גולדברג

נכסים מניבים של החברה

שכ"ד שנה מייצגת (במיליוני ₪)*	פירוט נכסים עיקריים	
70	קמפוס מיקרוסופט, מידטאון מסחר ומשרדים, בית אמריקה, פרויקט אליפלט, דה וינצ'י (טופס 4 צפוי בפבר' 2023)	נכסים שמושכרים בפועל ו/או זמינים להשכרה
479	בית ישראל קנדה ר"ג, מידטאון ירושלים הרצל-יהודה הלוי ת"א, ורטיקל ר"ג	נכסים בהקמה בשלבי תכנון
549		סה"כ



* 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).

ICR NUMBERS

נתונים פיננסיים ICR

43

פרוייקטים בשלבי
קידום שונים

800 כ"מ

יחידות מלון

אלף יח"ד

13.5

1,906

בביצוע או שיווק

5,184

בתהליכי רישוי/
תכנון מתקדמים

6,360

בשלבי תכנון
והחמת דיירים

נכסים ICR



נמכר

הדמייה להמשה בלבד

ריביירה, אשדוד



בשיווק

הדמייה להמשה בלבד

נמכרו 270 יח"ד (98%)

הגפן, הרצליה



בשיווק

הדמייה להמשה בלבד

נמכרו 19 דירות** (55%)

ההסתדרות, גבעתיים



בשיווק

הדמייה להמשה בלבד

נמכרו 159 דירות (96%)

ים, בת ים



הדמייה להמשה בלבד

רוטשילד-הרצל, בת ים



הדמייה להמשה בלבד

הנטקה, ירושלים



הדמייה להמשה בלבד

פארק צפון (שלב ג'), רמת השרון



הדמייה להמשה בלבד

פארק צפון (שלב ב'), רמת השרון



נמכר

הדמייה להמשה בלבד

שדרות ירושלים, יפו



הדמייה להמשה בלבד

נמכר

נמכרו 67 יח"ד (100%)

OCEAN PARK 1, נתניה



הדמייה להמשה בלבד

הגבעה הצרפתית, ירושלים



הדמייה להמשה בלבד

בשיווק

נמכרו 20 דירות** (74%)

המסילה, הרצליה



הדמייה להמשה בלבד

בשיווק

נמכרו 352 יח"ד (64%)

פארק צפון (שלב א'), רמת השרון



הדמייה להמשה בלבד

הרברט סמואל 50-52, תל אביב



הדמייה להמשה בלבד

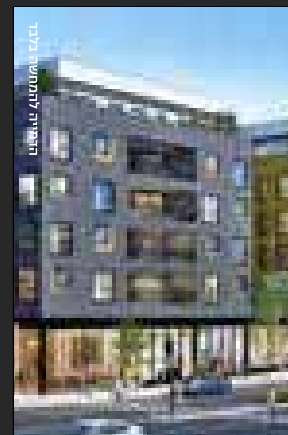
נמכרו 50 יח"ד (83%)

OCEAN PARK 2, נתניה

בתכנון וקרקעות

פינוי בינוי**

בשיווק



**דרך שלמה
תל אביב**

טרם נקבע



**הרברט
סמואל
תל אביב**

כ-3,600 מ"ר



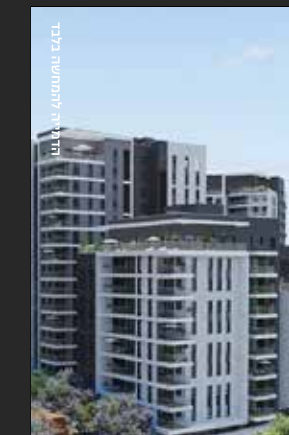
**רוטשילד
בת ים**

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



**הרב קוקיס
בת ים**

171 יח"ד



**מתחם
הצופים
לוד**

310 יח"ד



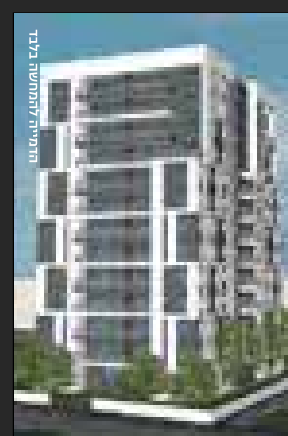
**שדרות
ירושלים
יפו**

117 יח"ד



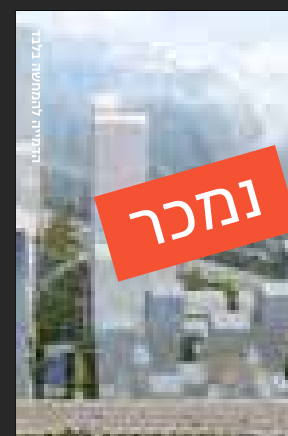
**YAM
בת ים**

220 יח"ד



**תל השומר
רמת גן**

58 יח"ד



**קרית
שחקים**

250K מ"ר



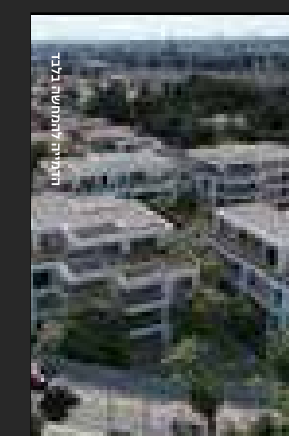
**קטמונים
ירושלים**

440 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-כוכב
86
הרצליה**

69 יח"ד



**דיזינגוף
המייסדים
נתניה**

191 יח"ד



**ההסתדרות
גבעתיים**

333 יח"ד



**רבי עקיבא
הרצליה**

170 יח"ד



**ברודצקי
תל אביב**

90 יח"ד

כניסת מנורה מבטחים לחברת המלונות

נתוני העסקה

השקעה של 90 מיליון בחברת המלונות בתמורה ל- 15% מהון המניות של חברת המלונות.

סכום העסקה

כ־90 מיליון ש"ח

ההקצאה בוצעה לפי שווי של*

כ־600 מיליון ש"ח

*שווי אחרי הכסף



Enjoy

HOTELS



65 סוויטות



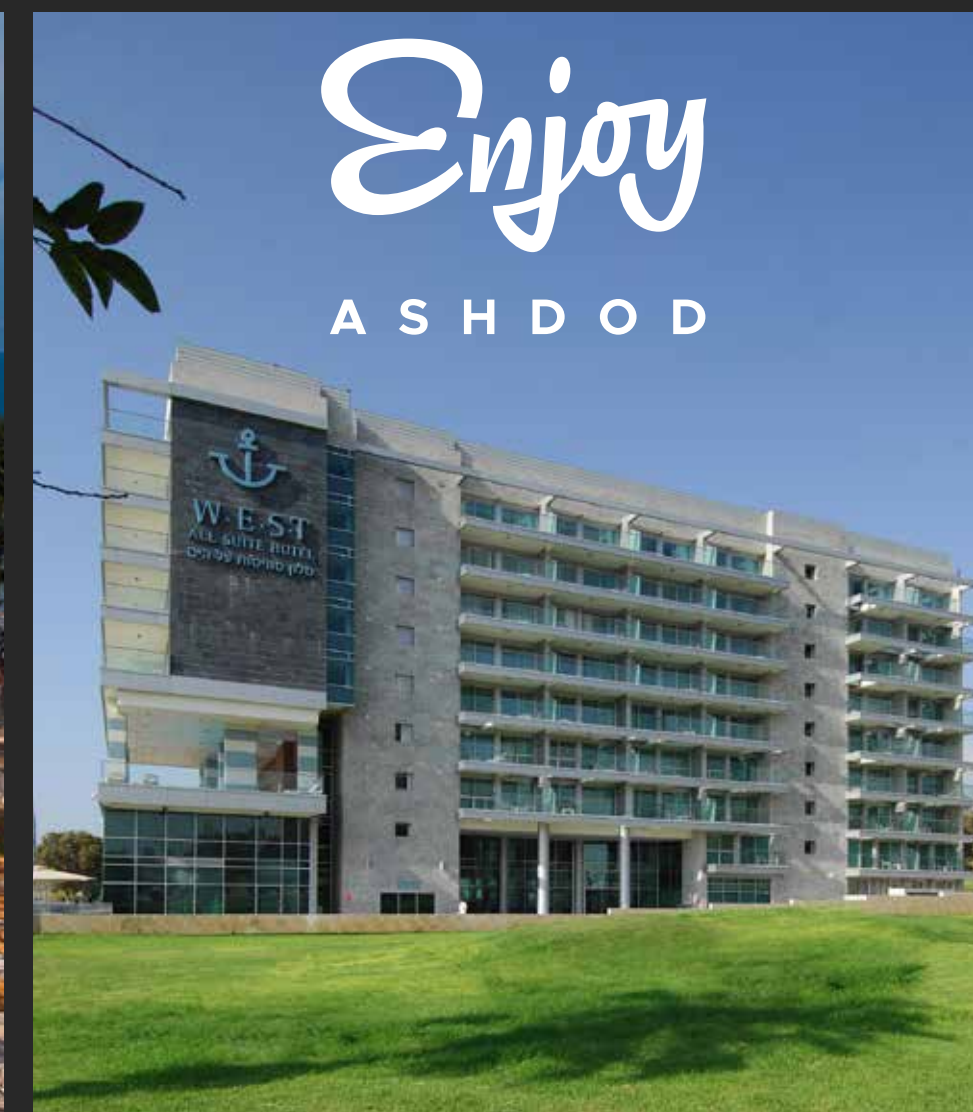
63 בקתות



302 חדרים

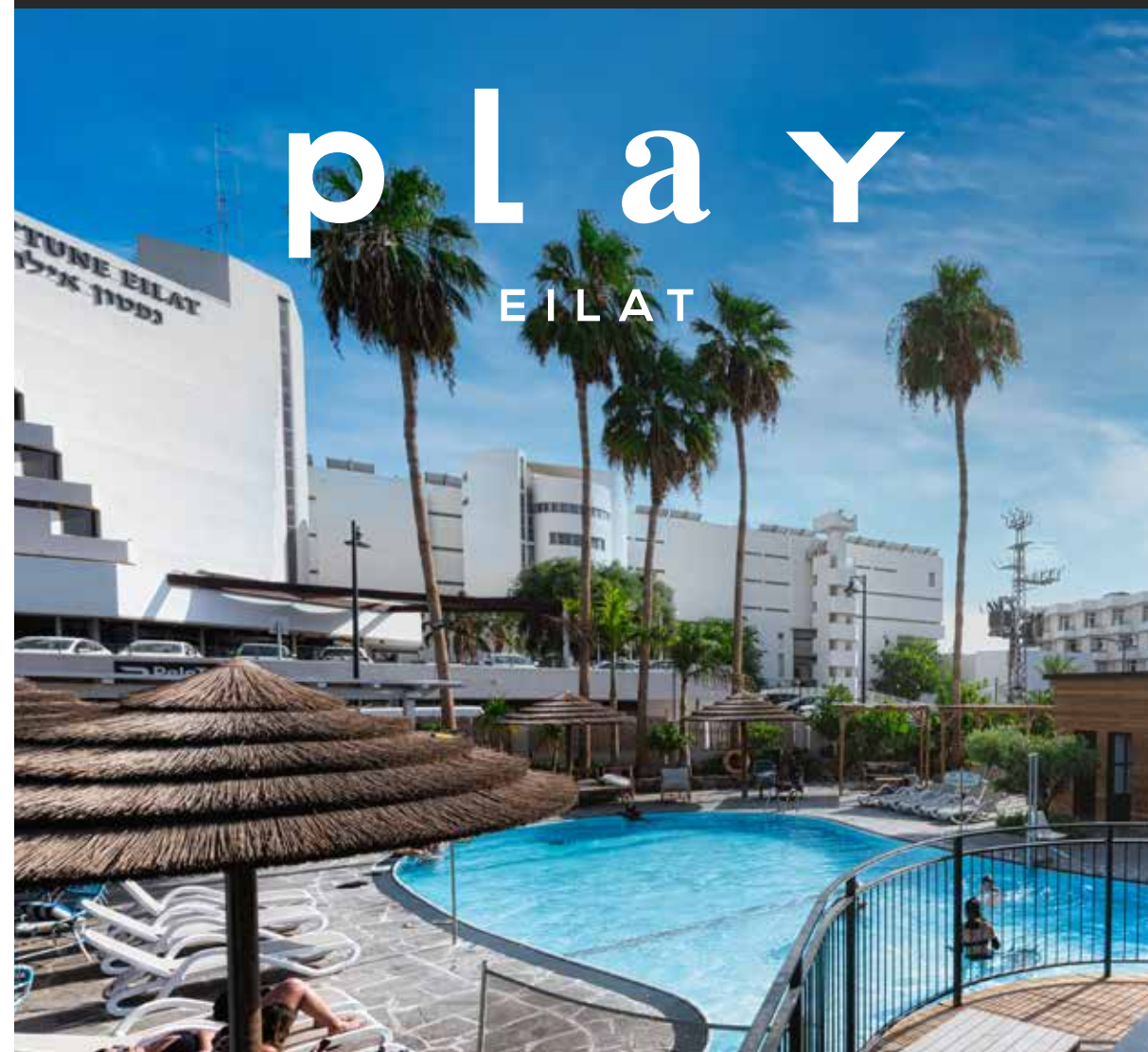


250 חדרים



113 סוויטות

play HOTELS



73 סויטות



115 חדרים



77 חדרים



50 חדרים

גלי כנרת

GALEI KINNERET

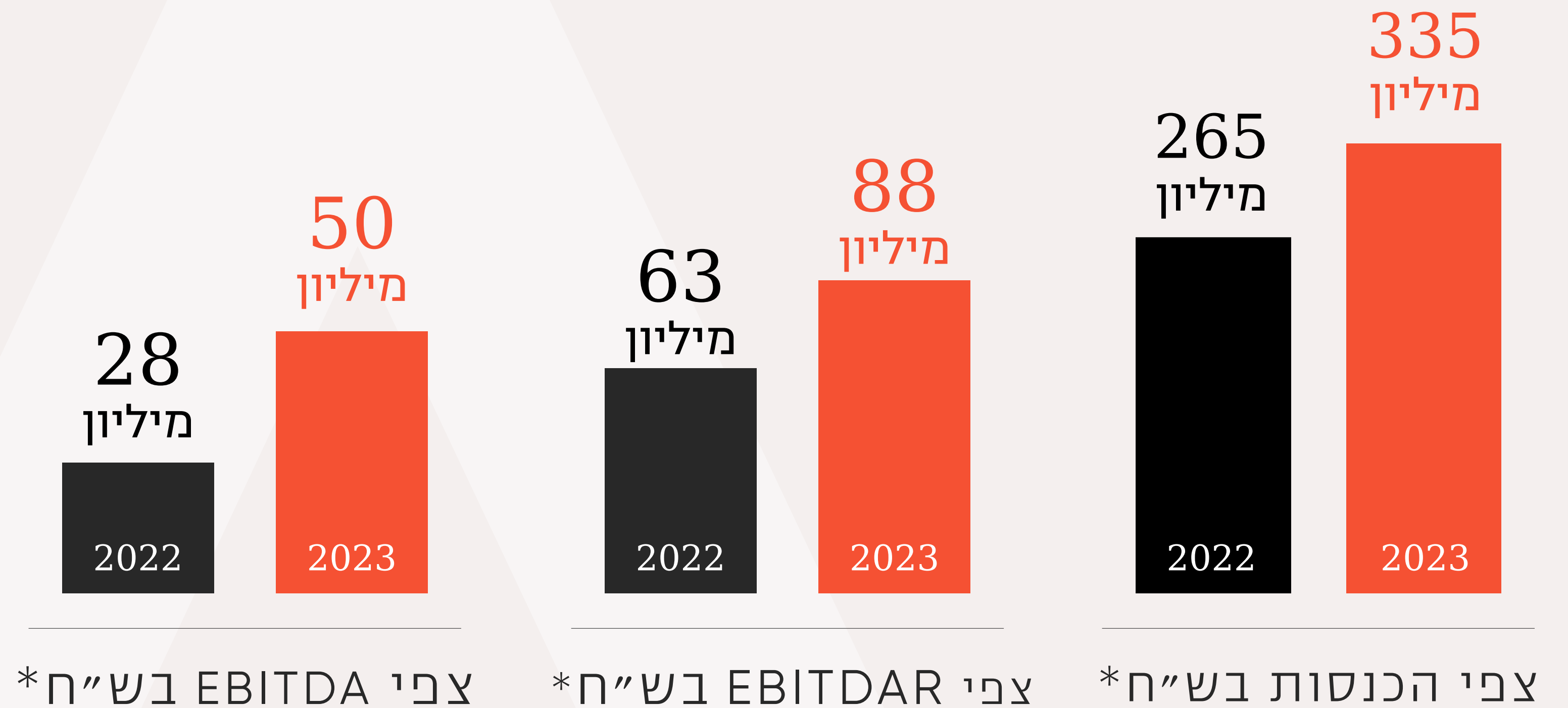


123 חדרים

HOTELS NUMBERS

נתוני מלונאות - צפי הכנסות

כ-1,300
חדרי מלון





פרטי העסקה

החברה נכנסה לתחום הדיור המוגן ובכוונתה לעסוק ביזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתים 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 נוה אביב, בתמורה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בדצמבר 2022.



NEVE AVIV

SINCE 1963

פרטי העסקה

החברה נכנסה לתחום הדיור המוגן ובכוונתה לעסוק ביזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתים 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 נוה אביב, בתמורה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בדצמבר 2022.



2023

READY, SET, GO.

הדמייה להמטשה בלבד



MIDTOWN JERUSALEM

הדמייה להמטשה בלבד



V E R T I C A L

הדמייה להמטשה בלבד



RAINBOW TEL AVIV

RAINBOW

TEL AVIV



הדמיית ליהנות ולבד

RAINBOW

TEL AVIV

דורנית ליהודית בלד

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

בחודש אפריל 2021 הועדה המקומית בת"א אישרה זכויות במתחם בהיקף של כ-123 אלף מ"ר, בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות. התוכנית טרם הועברה לאישור וועדה מחוזית. חלק החברה בזכויות כ-33 אלף מ"ר.

עלות הרכישה

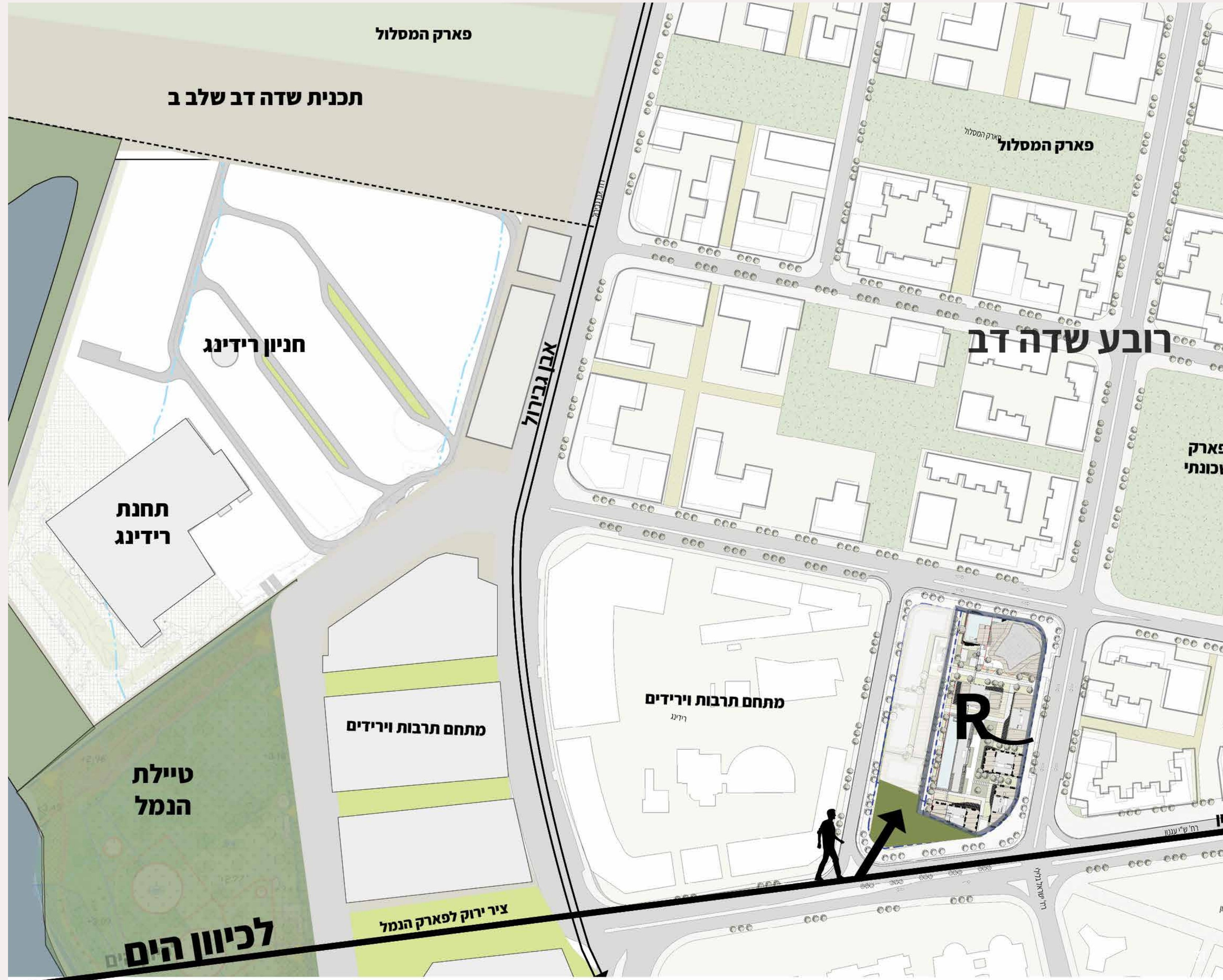
כ-1.3 מיליארד ש"ח





הדמייה לוקמטשה בלבד









THE RAINBOW TEL AVIV RESORT



2 חדרים
כ-40 מ"ר

S

3 חדרים
כ-65 מ"ר

M

4 חדרים
כ-80 מ"ר

M

5 חדרים
כ-105 מ"ר

L

5 חדרים
כ-120 מ"ר ומעלה

XL

6 חדרים
כ-125 מ"ר ומעלה

PP



R

480
יח"ד

RAINBOW

TEL AVIV

מחזור הכנסות צפוי מהפרויקט*

כ־3.8 מיליארד ש"ח***

רווח צפוי מהפרויקט

כ־800 מיליון ש"ח**

מ"ר מסחר

כ־1,600

דירות

כ־480

VERTICAL

VERTICAL



נתוני העסקה

בחודש אוגוסט 2021 זכתה החברה במכרז של רמ"י, דירה להשכיר ונתיבי איילון לרכישת זכויות החכירה במתחם "משולש הבורסה" ברמת גן, המתפרסת על שטח של כ-9,600 מ"ר המיועד להקמת 750 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ומעונות סטודנטים, מגדלי משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ-176 אלף מ"ר.

סטטוס

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 ומבנה מרקמי נוסף בן 8 קומות. החברה פועלת לקידום תב"ע להגדלת זכויות הבנייה לתוספת של כ-300 אלף מ"ר. תב"ע זו מבוססת על תכנית מתאר משולש הבורסה.

עלות הרכישה

כ-936 מיליון ש"ח



דומינגו להמטשה בלביד



LOCATION

מיקום הפרויקט



הדומה לזמנאות בליב

דירות להשכרה

VERTICAL

VERTICAL



הדומה לזמנאות בלנד

משרדים קמפוס

דירות להשכרה
משרדים להשכרה

הדומה לזמורה בלבד



משרדים קמפוס

דירות להשכרה
משרדים להשכרה

WELL BEING CENTER
מלון PLAY
מרכז כנסים

VERTICAL

הדומה לרחמישה בלינד



תצפית

משרדים קמפוס

WELL BEING CENTER

מלון PLAY

מרכז כנסים

דירות להשכרה

משרדים להשכרה

מעונות סטודנטים

GARDEN LEVEL

אקדמיה

PARK LEVEL

VERTICAL

רווח צפוי מהפרויקט*

כ־2 מיליארד ש"ח

הכנסות שנתיות צפויות משכ"ד (100%)

כ־400 מיליון ש"ח

החברה פועלת להגדלת היקף הפרויקט לכ-

312,000 מ"ר

דירות להשכרה ומעונות

כ־750

היקף לפי תב"ע קיימת - 176,000 מ"ר

MIDTOWN JERUSALEM



EVERY GREAT
CITY HAS
A MIDTOWN

MIDTOWN JERUSALEM

הרמיה להמחשה בלבד

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.

סטטוס

תוכנית להגדלת זכויות בנייה לכ-1,000 דירות, משרדים, מסחר ומלונאות ובסה"כ כ-170 אלף מ"ר הופקדה ע"י הוועדה המחוזית. התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו עבודות בשטח.

תמהיל שימושים וזכויות

פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ-170 אלף מ"ר הכולל: 2 מגדלי מגורים בני 40 קומות הכוללים 800 יחיד, מגדל משרדים אחד בן 40 קומות בהיקף של כ-60 אלף מ"ר, מגדל אחד מעורב למלון בן 200 ו-200 דירות להשכרה, שטחי מסחר כ-6,000 מ"ר, מלון לשימור 50 חדרים, מבני ציבור ומרתפים.

מחיר הזכייה

כ-538 מיליון ש"ח

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





הדמייה להמטעה בלבד
אדריכלות אורטוטו, תל אביב



הדמייה להמטעה בלבד
אדריכלות אורטוטו, תל אביב

ISRAELCANADA



הדמייה להמטעה בלבד
אדריכלות אורטוטו, תל אביב

STREETS OF MIDTOWN

מגורים
כ-75,000 מ"ר



חזמה לתחנה גלב



מגורים
כ-75,000 מ"ר

תעסוקה
כ-60,000 מ"ר

הדמיה לוחמשה בלבד

מגורים
כ-75,000 מ"ר



הדמיה לוחמשה גלובל

תעסוקה
כ-60,000 מ"ר



הדמיה לוחמשה בלבד

מגורים
כ-75,000 מ"ר

מלון
כ-6,000 מ"ר

תעסוקה
כ-60,000 מ"ר



הדמיה לוחמשה בלבד

מגורים
כ-75,000 מ"ר

מלון
כ-6,000 מ"ר

מסחר
כ-7,000 מ"ר

תעסוקה
כ-60,000 מ"ר

הדמיה לוחמשה גלובל



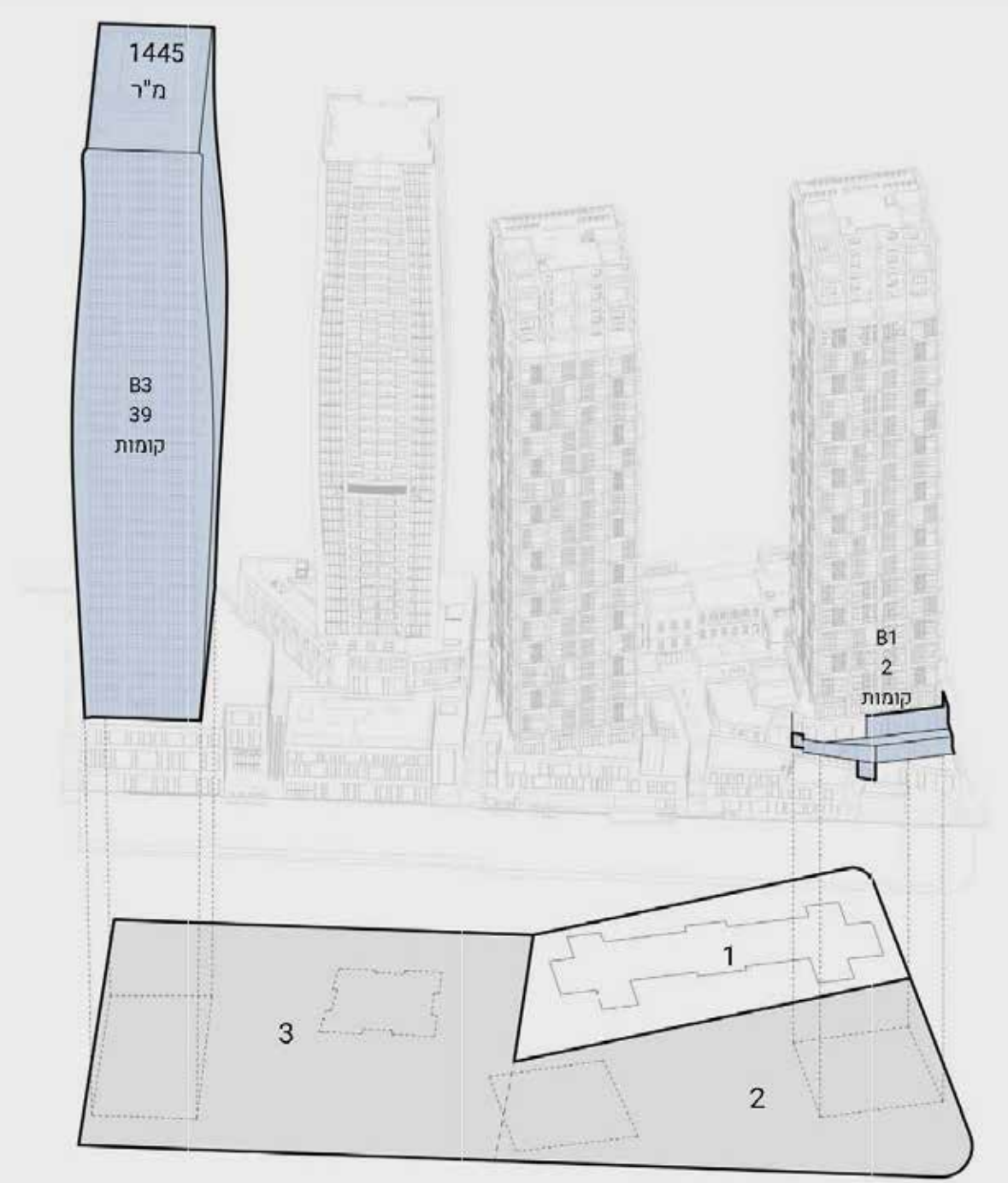
מגורים
כ-75,000 מ"ר

מלון
כ-6,000 מ"ר

מסחר
כ-7,000 מ"ר

תעסוקה
כ-60,000 מ"ר

ציבורי
כ-4,000 מ"ר





ISRAELCANADA



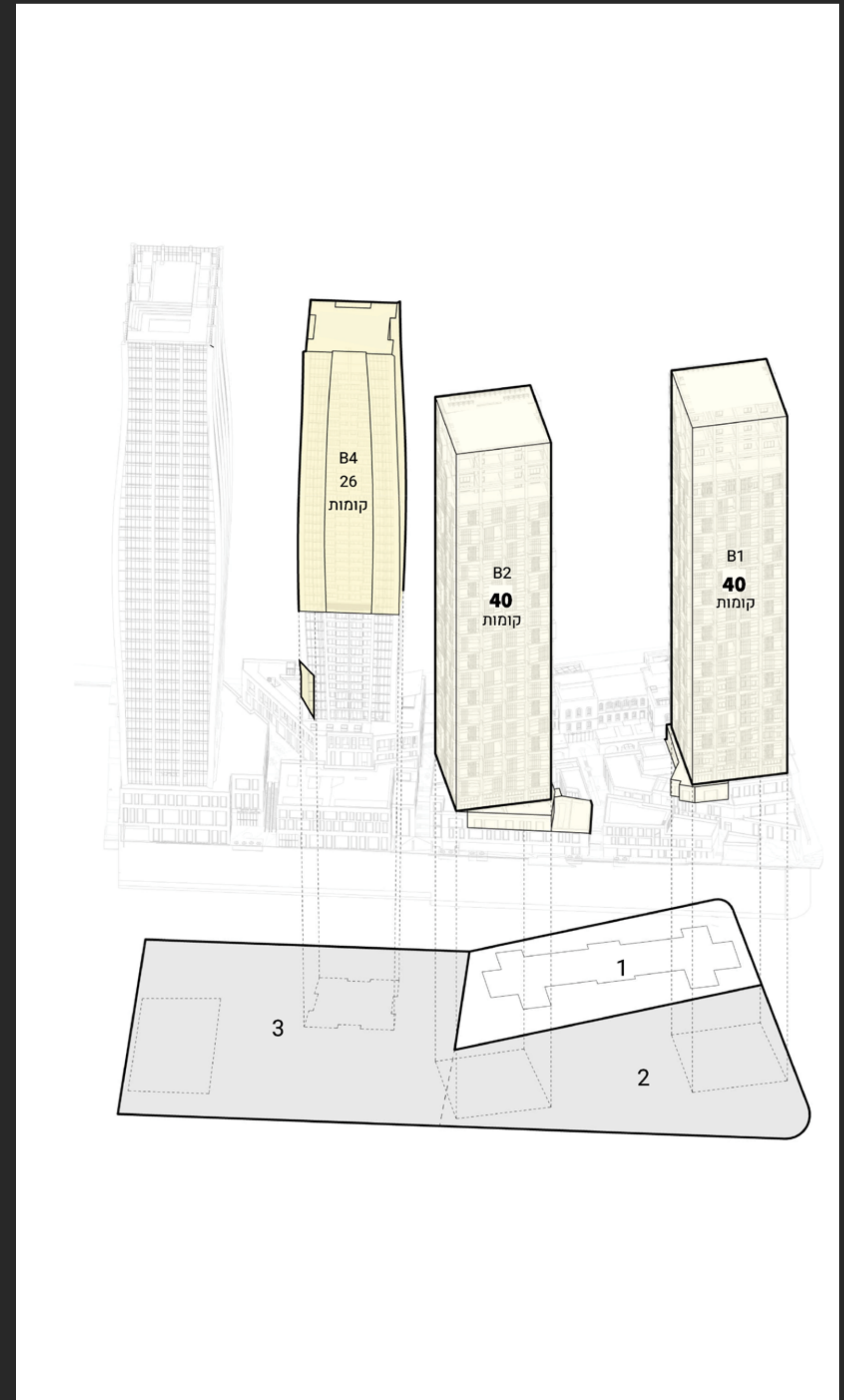
MICRO UNITS



SHARED BALCONIES



PRIVATE PATIO



MIDTOWN JERUSALEM

הכנסות מהפרויקט בהנחת מכירת כל הזכויות*
כ־4.5 מיליארד ש"ח

רווח צפוי מהפרויקט**
כ־800 מיליון ש"ח

(רווח שהוכר כ-160 מיליון ש"ח)

היקף הפרויקט (מ"ר)
(מגורים, מלונאות, משרדים ומסחר)

165,000

יח"ד

1,000



פארק צפון

NORTH PARK



דוגמה לתוכנית גליל

דוגמה לתוכנית גליל

נתוני העסקה

במהלך שנת 2021 זכתה ICR בשני מכרזים של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע במתחם בשכונת נווה גן ברמת השרון.

סטטוס

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

מחיר הקרקע

כ-2.4 מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות

כ-5.5 מיליארד ש"ח

כולל מע"מ

רווח צפוי מהפרויקט **

כ-900 מיליון ש"ח

**רווח לפני מס. בהתאם להנחות המפורטות בטבלה בעמ' 8 לדוח דירקטוריון החברה ליום 30.9.22 שפורסם ביום 27.11.22

**יהנתונים לעיל הינם חלקה של ICR בפרויקט. ישראל קנדה מחזיקה ב-50% מחברת ICR



פארק צפון

NORTH PARK



דומיניק לרנר/משרד גלד

נתוני העסקה

במהלך שנת 2021 זכתה ICR בשני מכרזים של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע במתחם בשכונת נווה גן ברמת השרון.

סטטוס

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

מחיר הקרקע

כ-2.4 מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות

כ-5.5 מיליארד ש"ח

כולל מע"מ

רווח צפוי מהפרויקט **

כ-900 מיליון ש"ח

**רווח לפני מס. בהתאם להנחות המפורטות בטבלה בעמ' 8 לדוח דירקטוריון החברה ליום 30.9.22 שפורסם ביום 27.11.22

*יהנתונים לעיל הינם חלקה של ICR בפרויקט. ישראל קנדה מחזיקה ב-50% מחברת ICR

בית הנערה

הוד - השרון

נתוני העסקה

בחודש אפריל 2021 זכתה החברה במכרז של עיריית ת"א לרכישת זכויות הבעלות בקרקע הכוללת 6 מגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בשטח כולל של כ- 33 דונם. הקרקע ממוקמת בשכונת כפר הדר בחלקה המערבי של הוד השרון, במתחם הידוע כ"בית הנערה".

סטטוס

לקרקע קיימת תב"ע מאושרת בתוקף ומיועדת להקמת 450 דירות גן וגג ב-24 בניינים בשטח ממוצע של כ- 165 מ"ר ברוטו לדירה. קיים פוטנציאל להגדלת זכויות בהיקף של 14 יחידות דיור נוספות (ע"פ תב"ע בהכנה). החברה תפעל להגדלת הזכויות בהיקף של כ- 500 יחידות דיור במתחם.

עלות הרכישה

כ- 511 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)*

כ- 505 מיליון ש"ח



בית הנערה

הוד-השרון

נתוני העסקה

בחודש אפריל 2021 זכתה החברה במכרז של עיריית ת"א לרכישת זכויות הבעלות בקרקע הכוללת 6 מגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בשטח כולל של כ- 33 דונם. הקרקע ממוקמת בשכונת כפר הדר בחלקה המערבי של הוד השרון, במתחם הידוע כ"בית הנערה".

סטטוס

לקרקע קיימת תב"ע מאושרת בתוקף ומיועדת להקמת 450 דירות גן וגג ב-24 בניינים בשטח ממוצע של כ- 165 מ"ר ברוטו לדירה. קיים פוטנציאל להגדלת זכויות בהיקף של 14 יחידות דיור נוספות (ע"פ תב"ע בהכנה). החברה תפעל להגדלת הזכויות בהיקף של כ- 500 יחידות דיור במתחם.

עלות הרכישה

כ- 511 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)*

כ- 505 מיליון ש"ח



דירתיה להמשה גילדי

1 עתודת קרקעות

2

סטודנטים והשכרות

3

מגורים וחיים

4

משרדים ועבודה



CIRCLE OF LIFE

5 פנאי ובידור

6

קניות וקמעונאות

7

מלונות ונופש

8

דיור מוגן



THANK YOU.

תודה.

ISRAELCANADA

ISRAELCANADA