

ISRAEL CANADA

מצגת שוק ההון יוני 2023

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3-4,10-22,26-31,34-35,38-43,45-59) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות, עמלות שיווק, הדמיות הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום משוערים של הפרויקטים, אומדן עלויות הקמה, דמי שכירות צפויים, יתרת הלוואות צפויה, FFO מייצג, מועדים חזויים למשיכת תזרים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכלולים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"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 שנקשר 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 תוכניות 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.

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

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט,
מהפרויקטים העיקריים בישראל,
מוערך בכ- 5 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת
בעמ' 45-47, 49-52)

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

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

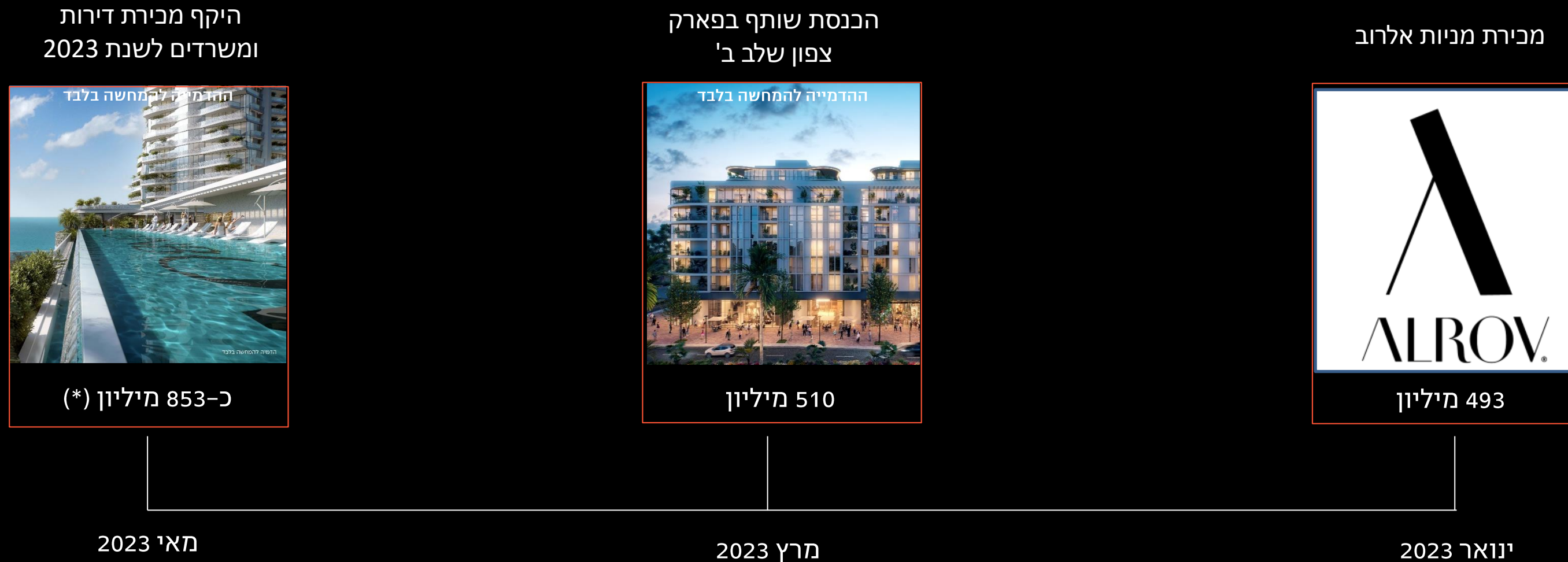
אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר
מוערך בכ- 6 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת
בעמ' 45-47, 49-52)

NOI (חלק החברה) חזוי לאחר השלמת הקמת הנכסים
המניבים צפוי להגיע לכ- 482 מיליון ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 48-51)

ההון העצמי כולל זכויות מיעוט נכון
ל 31.3.2023 עומד על מעל 2.7 מיליארד
ש"ח, וכ-2 מיליארד ש"ח לא כולל זכויות מיעוט.

2023 MILESTONES

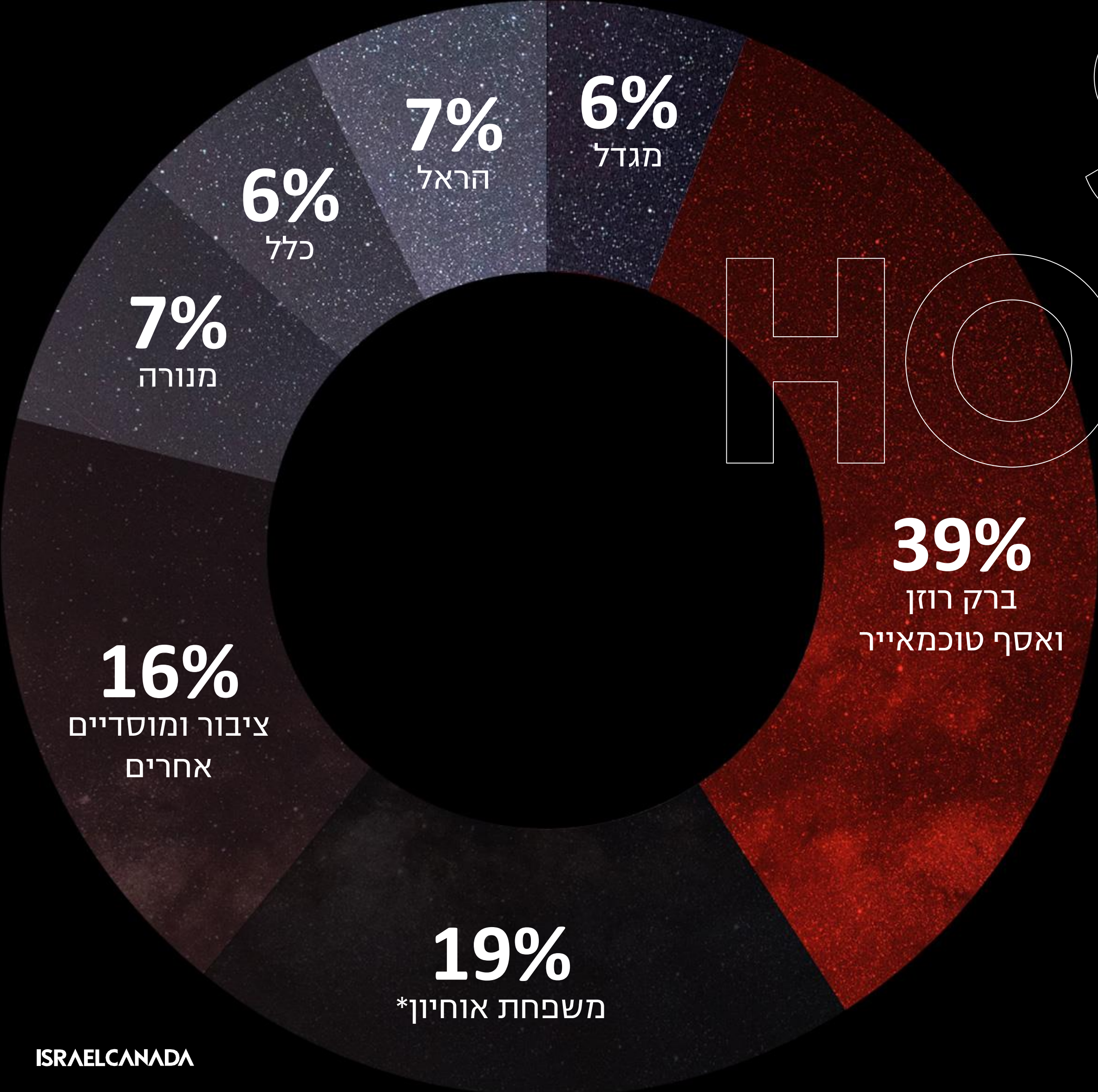
מכירות, מימושים וגיוסי הון מתחילת 2023



סה"כ:
כ- 1.8 מיליארד ש"ח

SHARE HOLDERS

שיעורי אחזקה בחברה



39%
ברק רוזן
ואסף טוכמאייר

19%
משפחת אוחיון*

16%
ציבור ומוסדיים
אחרים

7%
מנורה

6%
כלל

7%
הראל

6%
מגדל

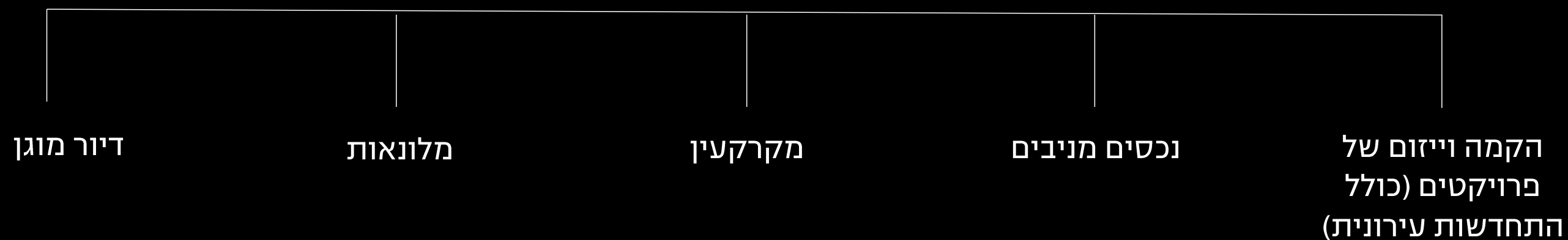


FIELDS OF ACTIVITY

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	רום, פארק צמרת**
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	

תכנון/ ביצוע

ת"א	דה וינצ'י* *
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
גבעתיים	ההסתדרות *

PORTFOLIO

התחדשות עירונית

בבלי
 נווה כפיר *
 ברודצקי *
 אדמית *
 ההסתדרות*
 רש"י *
 מתחם רסקו *
 קוק'ס *
 רוטשילד *
 בן צבי כצולסון *
 הורד א' *
 הורד ב' *
 מתחם הצופים *
 מעונות שרה *
 רבי עקיבא גורדון *
 בר כוכבא 86 *
 דיזינגוף *
 סולומון *
 הנטקה *
 קטמונים *
 גאפנוב *
 סטרומה *
 ז'אן ז'ורס *
 יציאת אירופה *
 אנצ'ו סרני *
 ז'אן ז'ורס 2 *
 הלוחמים *
 ביאליק נורדאו *
 פנקס 60 *
 דה האז *
 פרוג *
 הראה נגבה*
 סומקן*
 פנינת איילון*

מקרקעין

LANDS

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

ת"א
 ת"א
 ת"א
 ת"א
 ת"א
 ת"א
 ת"א
 ר"ג
 ת"א, רמת
 השרון
 חוף תכלת
 הרצליה
 נתניה
 רמת השרון
 רמת השרון
 הוד השרון
 קדימה צורן
 עתלית
 ירושלים

סה"כ יחידות לביצוע: כ - 12,217

סה"כ יחידות לשיווק: כ - 8,215

PORTFOLIO

מלונאות

HOTELS

ת"א	Play Hotel מידטאון
ת"א	Play סי פורט
ת"א	WEST
טבריה	גלי כנרת
טבריה	לייק האוס
גליל עליון	כפר הנופש נופי גונן
אשדוד	WEST
ירושלים	Play Hotel מידטאון
ים המלח	דניאל
אילת	סוליי
יוון	Play Theatrou
יוון	ANARGIRON
יוון	פארוס

נכסים מניבים

YIELDS

ת"א	יהודה הלוי-הרצל (משרדים, מסחר ומלונאות)
ת"א	מידטאון ת"א (מסחר)
ת"א	מידטאון ת"א (2 קומות משרדים וחניון)
ת"א	דה-וינצ'י (משרדים, מסחר וחניון)
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 (קומת משרדים)
כפר שמריהו	דיור מוגן
ירושלים	מידטאון ירושלים (משרדים, מסחר ומלונאות)

סה"כ חדרי מלון: כ- 1,285

PROJECTS

STATUS

התקדמות פרויקטים



RAINBOW

TEL AVIV

היתר חפירה ודיפון צפוי
ברבעון 2, 2024.
החל שיווק שלב א',
שווקו כ- 60% מהדירות.



DA VINCI

TEL AVIV

התקבל טופס 4
במרץ 2023



נחד

הפרויקט בהקמה:
הושלם השלד, נמצא בשלב
גמרים ופיתוח. צפי לסיום
וקבלת טופס 4 - רבעון 1, 2024



Yam Bat

LUXURY LIVING

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



MIDTOWN JERUSALEM

תוכנית להגדלת זכויות בנייה
אושרה למתן תוקף.
בעיצומן של עבודות חפירה
ודיפון



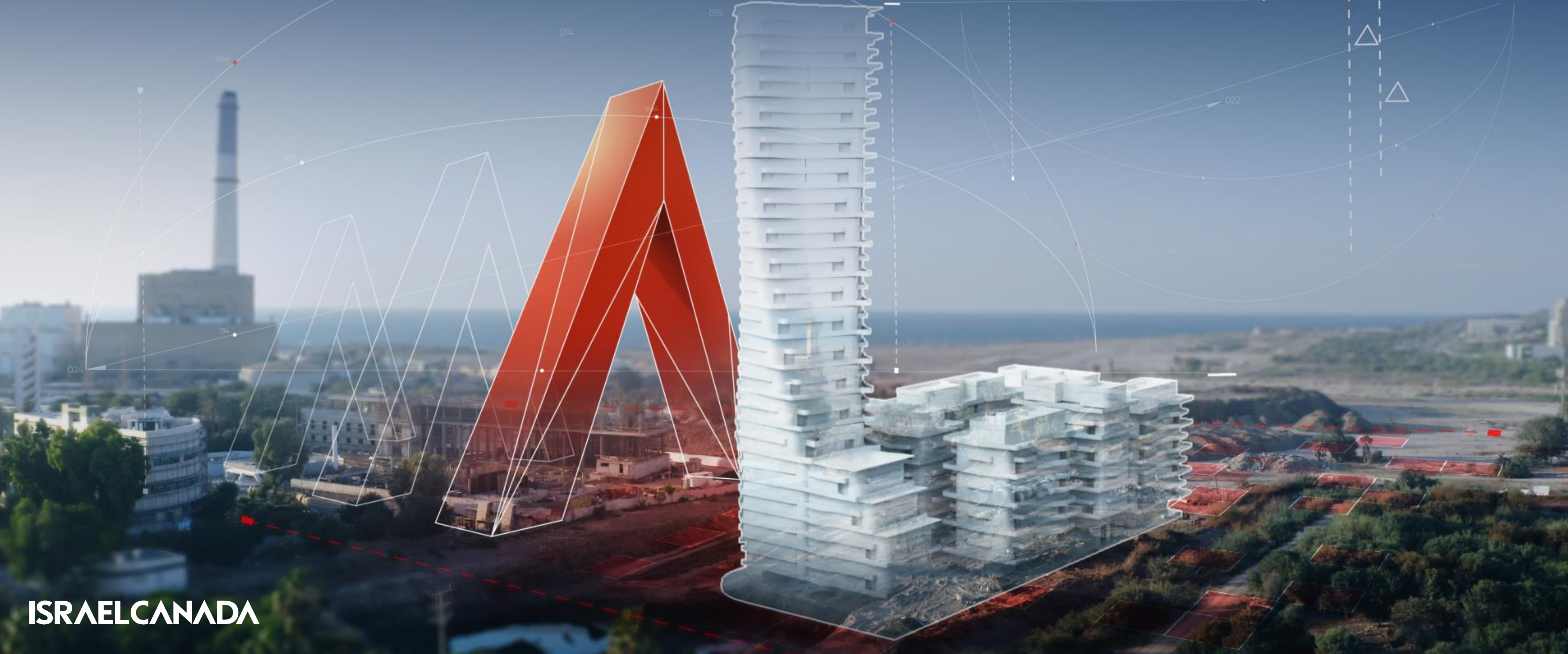
גפני

שכונת
הרצליה פיסג גיל יו

שלב א' - הסתיימו עבודות חפירה
ודיפון ובניית שלד מרתפים. 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

מחיר הזכייה

כ- 538 מיליון ש"ח
באוקטובר 2020 נחתם הסכם מימון
להעמדת אשראי בסך של כ- 457 מיליון
ש"ח.

נתוני העסקה

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

תמהיל שימושים וזכויות

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

סטטוס

ביצוע בפועל של עבודות חפירה ודיפון.

חלק החברה

73%

בחודש ספטמבר 2020 נחתם הסכם
השקעה עם מספר שותפים, ביניהם
מור קופות גמל, להעמדת הלוואה
נון ריקורס בהיקף של כ- 160 מיליון
ש"ח בתמורה להקצאה של כ- 27%
מחברת הפרויקט.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 800 מיליון ש"ח
(רווח גולמי שהוכר כ-117 מיליון ש"ח)



ד"ר יעקב רוזנברג



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

חלק החברה

81%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 750 מיליון ש"ח

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

נתוני העסקה

זכייה במכרז בנק לאומי ביוני 2017, לרכישת בניין בנק לאומי בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א, חלק החברה 50%. בדצמבר 2020 הגדילה החברה את חלקה ל- 81%, בעסקה משותפת עם מור קופות גמל, בתמורה לכ- 220 מיליון ש"ח. הנכס שימש כסניף המרכזי של בנק לאומי.

סטטוס

בחודש ספטמבר 2020 אושרה תב"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 והחלו עבודות ההריסה. היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל ברבעון ראשון 2024.



בית הנערה

הוד - השרון

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".

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

סטטוס

על הקרקע חלה תב"ע המאפשרת הקמת 534 דירות בשטח ממוצע של כ- 165 מ"ר לדירות, ב- 24 בניינים. על פי תב"ע בהכנה יתווספו לפרויקט הקיים כ-18 דירות נוספות. החברה תפעל להגדלת צפיפות לכ-652 דירות במתחם.

הכנסות צפויות

כ- 3 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 600 מיליון ש"ח



ד"ר חגית לוי



שדה דב תל אביב

מחיר הקרקע

כ- 1.3 מיליארד ש"ח

חלק החברה

100%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 720 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 ל- 480 דירות ומסחר ומהווה חלק מתוכנית מאושרת מועדפת לדיור תמ"ל/ 3001 .

שיווק

נחתמו 42 חוזים וכתבי הצטרפות בגין דירות בסך כולל של כ- 297 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). מחיר ממוצע למ"ר כ- 75 אלפי ש"ח* .

סטטוס

זכויות בנייה קיימות בנכס הינן 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, לצד 6 בניינים בבניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחים ירוקים, בריכות שחיה ושטחים לרווחת הדיירים. היתר חפירה ודיפון צפוי ברבעון 2, 2024 .

* מתוכם 7 כתבי הצטרפות



דמיירה לרמחמה בלד



מתחם הרצל 156-160, ת"א

מחיר הקרקע

כ- 685 מיליון ש"ח

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.

חלק החברה

50%

30% יוסי אברהמי ו- 20% אלמוגים

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 דירות ב-9 בנייני 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 עם צד שלישי לתכנון והקמה של הפרויקט, וכן נערכת לשיווק מלוא הדירות במתחם וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו.





הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



דמייה לתחשיב בלבד

ISRAELCANADA

נחמד

נתוני העסקה

החברה נמצאת בתהליכי הקמה של פרויקט מגורים שיכלול 69 דירות וכ־ 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

צפי לסיום בנייה ומסירה ברבעון ראשון 2024.

רווח גולמי מהפרויקט*

כ- **105 מיליון ש"ח**
(רווח גולמי שהוכר כ-54 מיליון ש"ח)

שיווק

נכון ליום 24.5.2023 נמכרו 58 דירות (כ־ 84%), בתמורה כוללת של כ־ 236 מיליון ש"ח.



DA VINCI

TEL AVIV

נתוני העסקה

מגורים: שני מגדלים בני 42 קומות, 372 דירות (38 דירות מכוח תקנות "שבס כחלון"). משרדים: בניין בן 10 קומות, כ-31,800 מ"ר. בבעלות החברה כ-5,800 מ"ר משרדים, 900 מ"ר מסחר וחניון ציבורי ומיועדים לשמש כנכס מניב.

סטטוס

התקבל טופס 4 באפריל 2023 והחל אכלוס הפרויקט.

שיווק

נכון ליום 24.5.23 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- 166 מיליון ש"ח

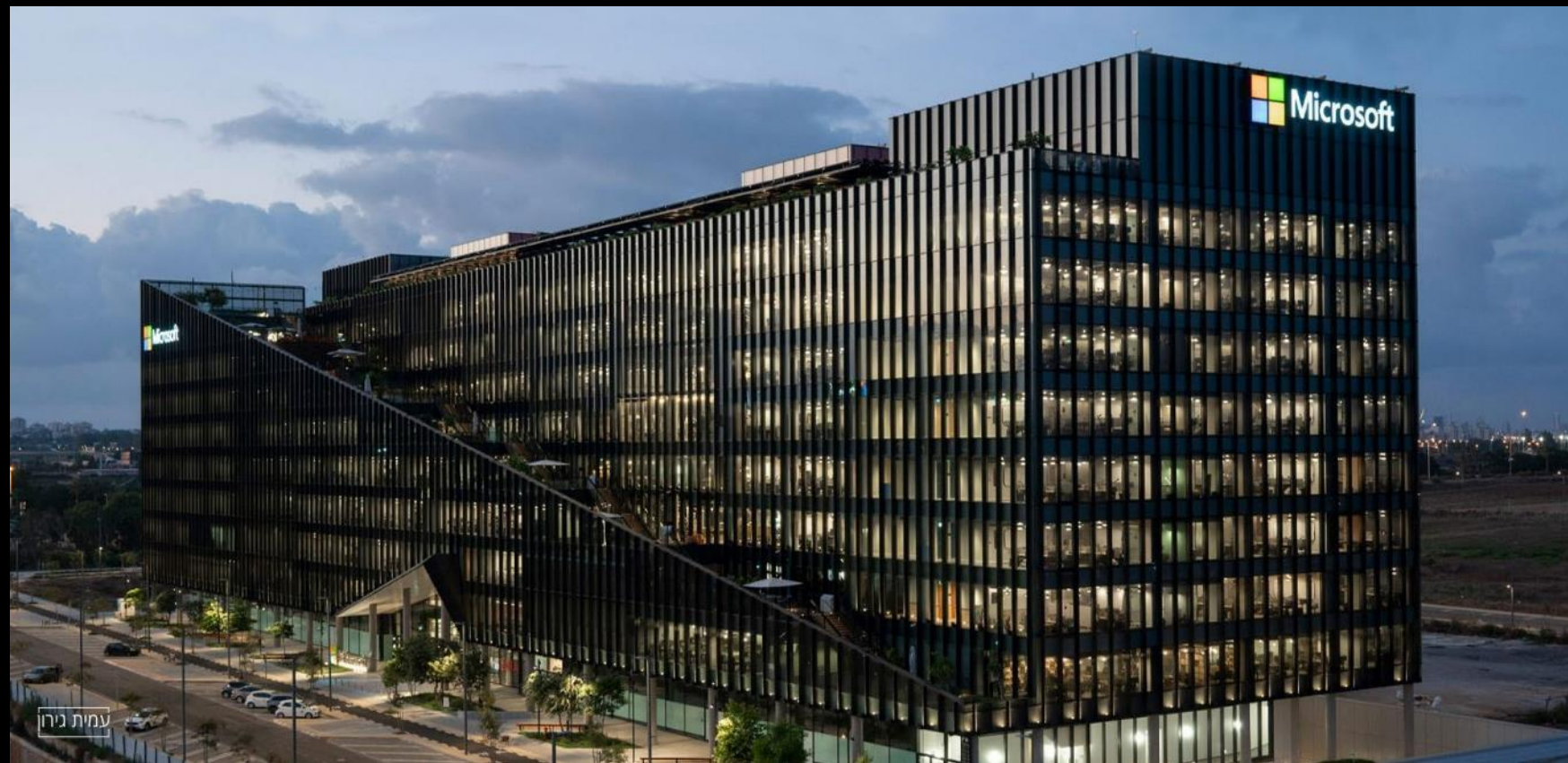
(רווח גולמי שהוכר כ-155 מיליון ש"ח)

הרווח שטרם הוכר כולל בעיקר דמי ניהול

NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה (חלק החברה)

כ- 19 מיליון ש"ח

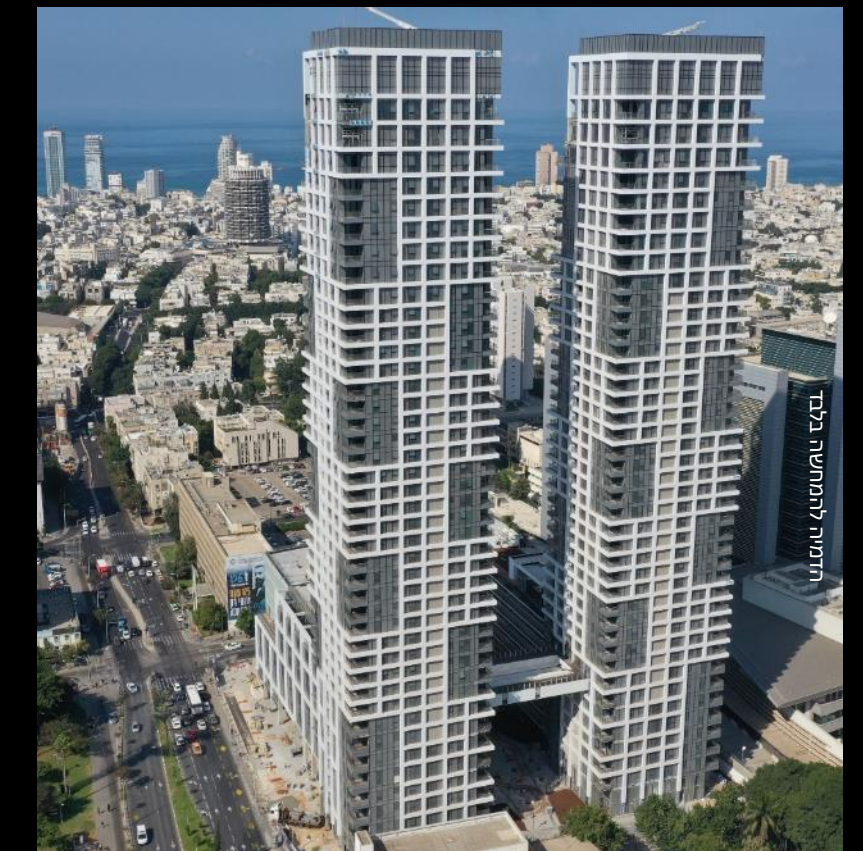
נדל"ן מניב



MICROSOFT
הרצליה פיתוח



בית ישראל-קנדה
רמת גן



דה וינצ'י
תל אביב



הרצל יהודה הלוי
תל אביב



מידטאון ירושלים
ירושלים



מידטאון תל אביב
תל אביב



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, לקרקע בשטח של כ- 9,600 מ"ר המיועדת להקמת 750 דירות להשכרה לטווח ארוך ומעונות סטודנטים, מגדלי משרדים ומסחר בהיקף כולל של כ- 176 אלף מ"ר.

שיווק

נמכרו כ- 16,263 מ"ר משרדים, בתמורה לכ- 468 מיליון ש"ח*.

סטטוס

תב"ע קיימת: 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 מתוכנן להבנות מגדל בן 60 קומות בעירוב שימושים שיכלול 400 דירות למגורים להשכרה ארוכת טווח במודל דירה להשכיר וכן 350 דירות, מעונות סטודנטים, שטחי ציבור ושטחים מסחריים ושני מגדלי תעסוקה ומסחר בני 50 קומות מעל מבנה מרקמי בן 8 קומות.

החברה פועלת לקידום תב"ע להגדלת זכויות הבנייה לתוספת של כ- 350 אלף מ"ר. תב"ע המבוססת על תכנית מתאר "משולש הבורסה" שאושרה למתן תוקף.

* מתוכם כתבי הצטרפות בגין 3,521 מ"ר

מחיר הקרקע

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

חלק החברה

74%
26% ב.ס.ר.

NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה

כ- 280 מיליון ש"ח



הדמיה להמחשה בלבד



NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה
כ- 63 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

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

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

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

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

מגרש 4009
מ"ר מבונה 5,898

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- 28%). רכישת מגרשים הכוללים זכויות בניה בשטח של כ- 24 אלף מ"ר מבונה, תמורת כ- 154 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.

החברה ביחד עם שותפים החלה לבנות במגרשים 4001-1 4006.



75 אלף
מ"ר משרדים

337
דירות

50
קומות

17 אלף
מ"ר מסחר

637
חניות

כ-100%
שיעור תפוסה במסחר

החברה בעלת כ־3,000 מ"ר מהמשרדים המשמשים כנכס מניב



ISRAELCANADA



Be פארם



מועדון זאפה



גלידת גולדה



ארקפה

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

כ - 40 מיליון
ש"ח בשנה



קיר טיפוס Performance Rock



ארומה



יוליה



ZEUS



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

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.

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 לכ-63,000 מ"ר ברוטו למשרדים, מסחר ומוסדות ציבור במגדל בן 55 קומות. החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לשימושי מגורים ותעסוקה

NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה

כ- 105 מיליון ש"ח



רמת גן להחמשה לבד

OUR LANDS

מקרקעין בישראל





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 (כ-18 אלף מ"ר למגורים וכ-15 אלף מ"ר מלונאות).

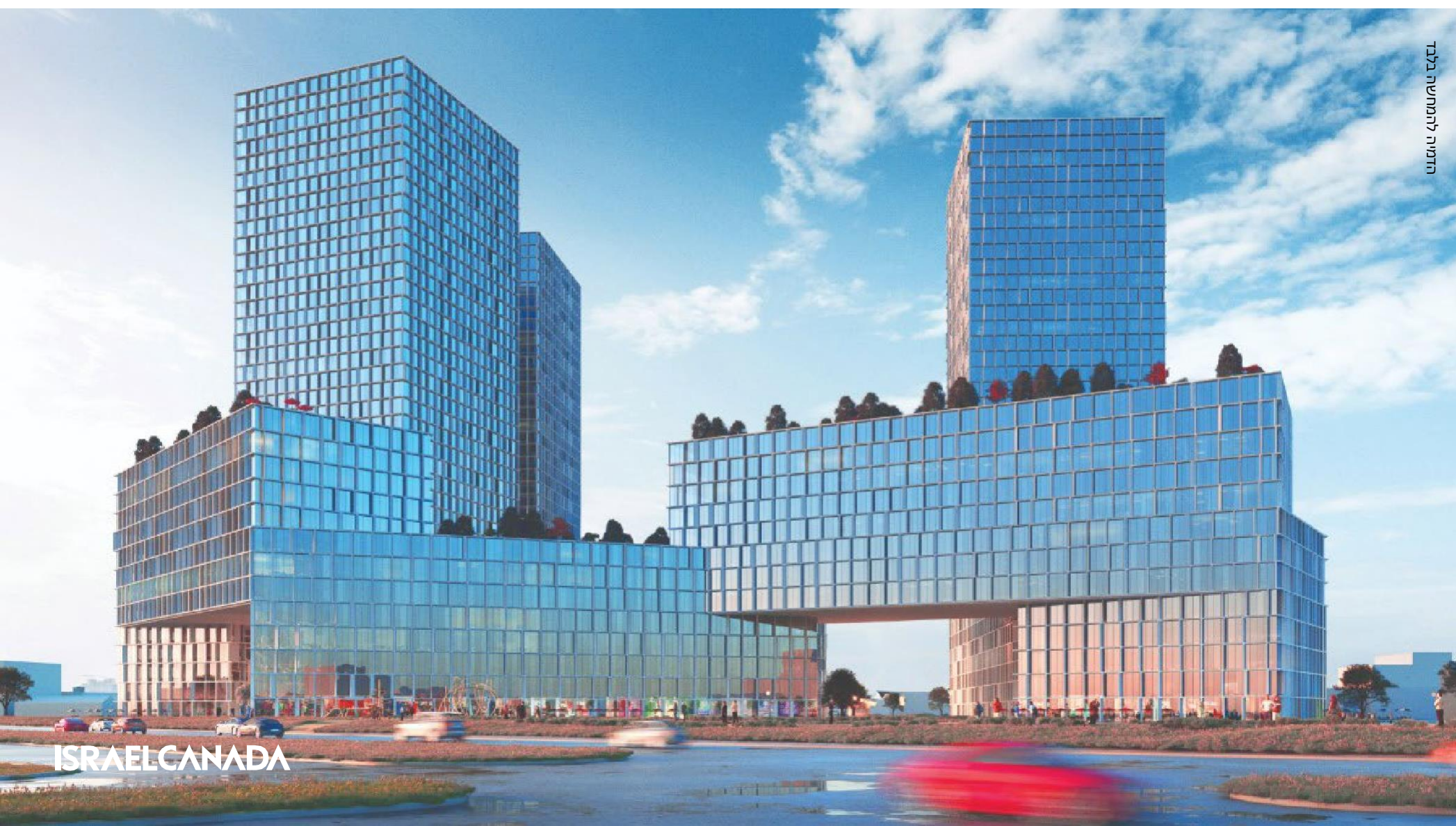
חלק החברה

50%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 950 מיליון ש"ח





מחיר הקרקע

כ- 134 מיליון ש"ח

חלק החברה

60%

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

רווח גולמי צפוי מהפרויקט *

כ- 213 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 22.3.23 נמכרו כ- 19.9 דונם (כ- 37%) בתמורה לכ- 137 מיליון ש"ח. החברה פועלת להשבת 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

מחיר הקרקע

כ- 169 מיליון ש"ח

חלק החברה

81%

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

רווח גולמי שהוכר בפרויקט *

כ- 212 מיליון ש"ח

נתוני העסקה

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

סטטוס

נכון ליום 24.5.23 נמכרו 588 יחידות מגורים ו- 229 יחידות משרדים. החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר מול הוועדה המחוזית.

בתאריך 23.11.22 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. החברה השלימה את מלוא התנאים שנקבעו והעבירה את המסמכים לבדיקת הוועדה המחוזית לצורך הפקדת התוכנית.





תמונה להמחשה בלבד

אֵאָטוֹן

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 דירות.

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%)

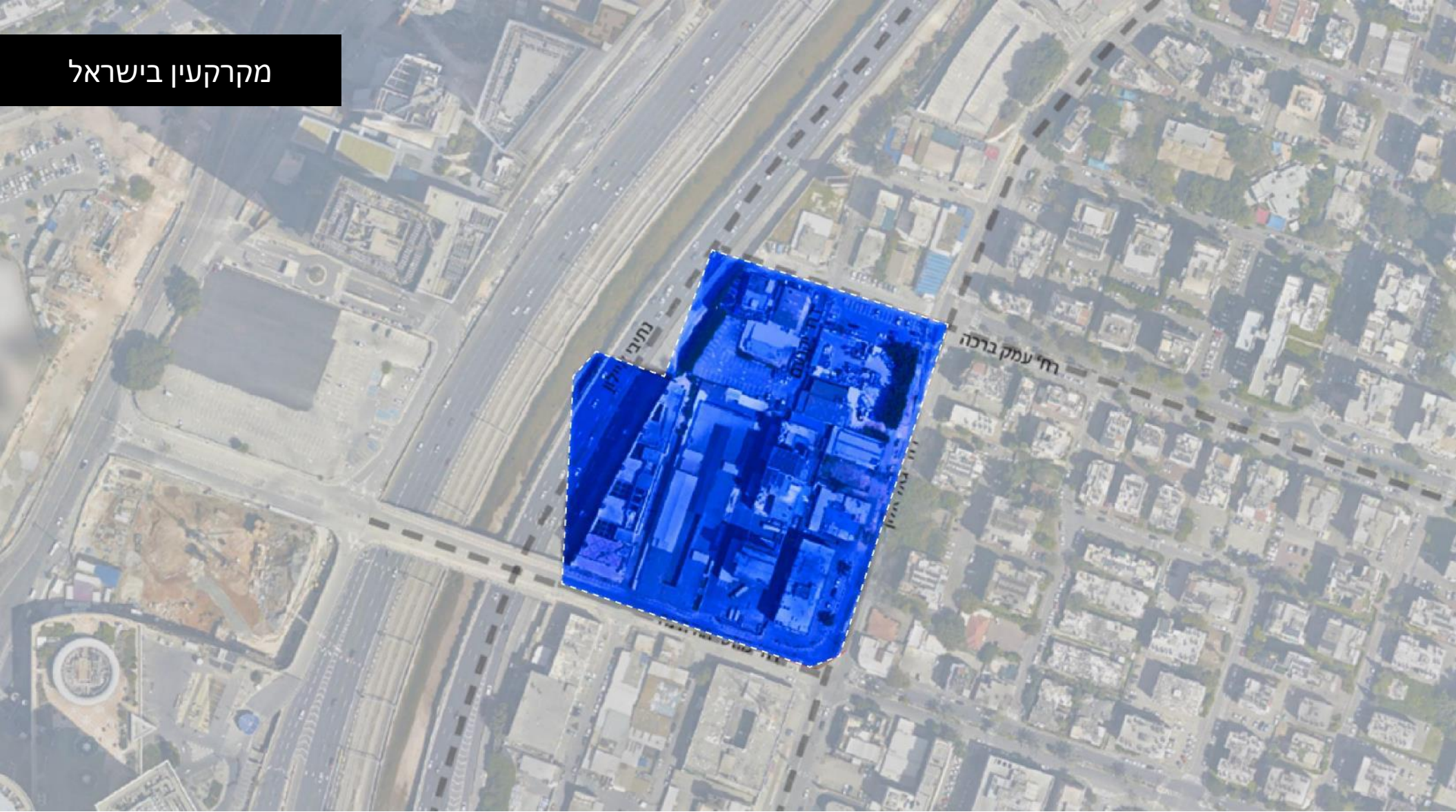
סטטוס

נכון ליום 24.5.23 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 דירות וכ- 700 אלף מ"ר תעסוקה.

רווח גולמי צפוי מהפרויקט *

כ- 204 מיליון ש"ח
(רווח גולמי שהוכר כ-72 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.



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



ISRAELCANADA

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

מלונות ביוון

50 חדרים
אתונה

ISRAELCANADA HOTELS

EBITDA צפויה לשנת 2023

כ- 45 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- 1,205 חדרי מלון בישראל תוך כשנה וחצי.
- 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 רכשה את מלון Play Theatroty באתונה בספטמבר 2022 והחלה את הפעלתו. בנוסף, רכשה באוקטובר 2022 את מלון Anargiron באתונה. ובמרץ 2023 מלון נוסף באי פארוס ביוון, הנמצאים בימים אלו בשיפוצים לקראת הפעלתם.

ISRAELCANADA HOTELS



Anargyron Hotel
ייון



דניאל
ים המלחה



מפוי גובן
רמת הגולן



לייקהאוס
הגליל והגולן



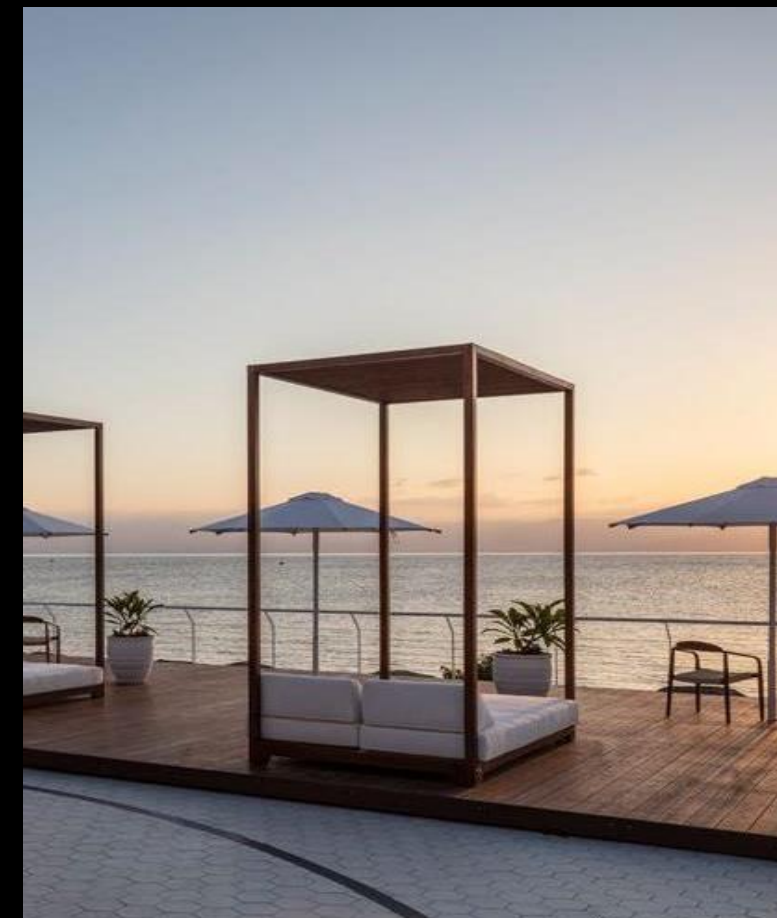
WEST
אשדוד



WEST
תל אביב



Play seaport TLV
תל אביב



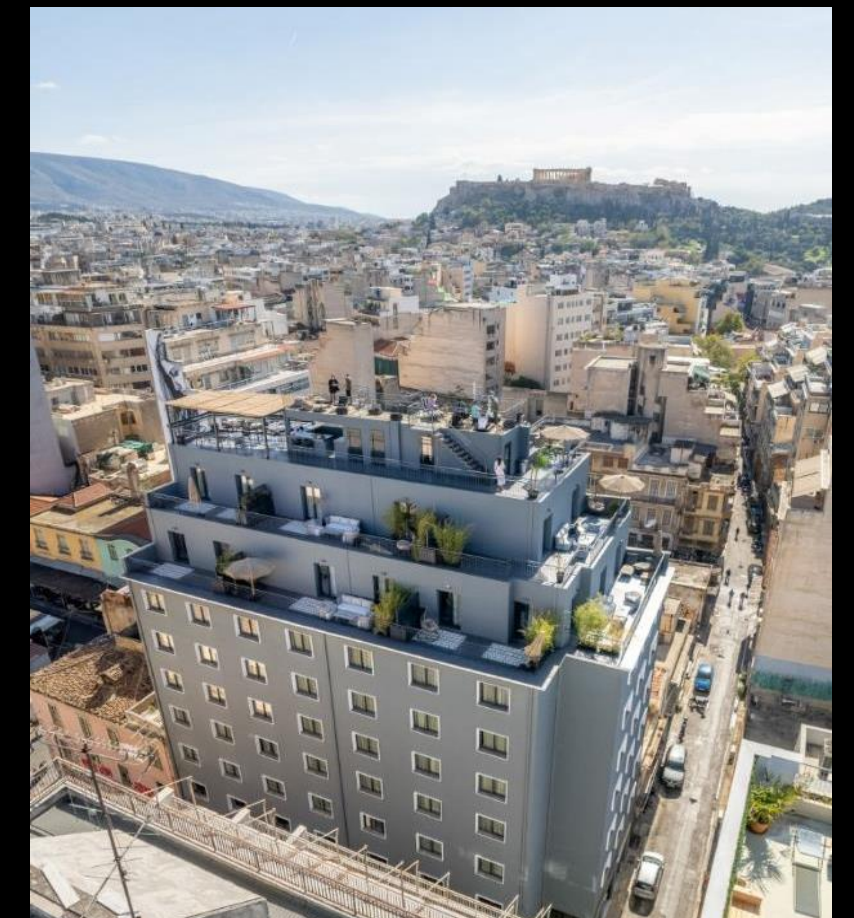
גלי כנרת
טבריה



Paros ARGO
ייון



PLAY מידטאון
תל אביב



PLAY
אתונה

ICR



ISRAELCANADA

ICR NUMBERS

כ- 800

יחידות מלון

49


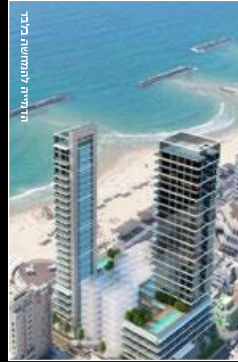


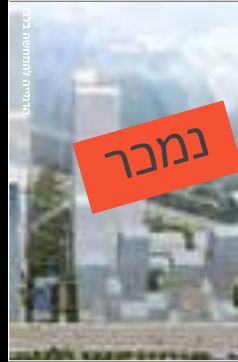

פרויקטים בשלבי
קידום שונים

14.8K

דירות*

CRP PORTFOLIO

בתכנון וקרקעות

	<p>דרך שלמה תל אביב</p> <p>טרם נקבע</p>		<p>הרברט סמואל תל אביב</p> <p>כ- 3,600 מ"ר</p>
	<p>הגבעה הצרפתית ירושלים</p> <p>500 דירות</p>		<p>הירקון תל אביב</p> <p>68 דירות</p>
	<p>תל השומר רמת גן</p> <p>58 דירות</p>		<p>קריית שחקים</p> <p>250K מ"ר</p>
	<p>פארק צפון {שלב ג' רמה"ש</p> <p>256 דירות</p>		<p>פארק צפון {שלב ב' רמה"ש</p> <p>401 דירות</p>

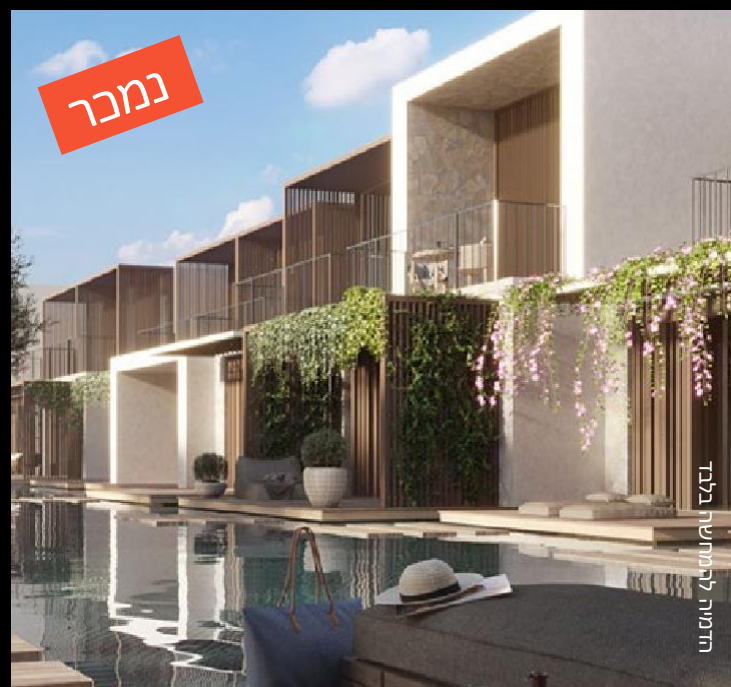
פינוי בינוי**

	<p>רוטשילד בת ים</p> <p>560 דירות</p>		<p>הנטקה ירושלים</p> <p>425 דירות</p>
	<p>הרב קוקים בת ים</p> <p>171 דירות</p>		<p>מתחם הצופים לוד</p> <p>310 דירות</p>
	<p>קטמונים ירושלים</p> <p>425 דירות</p>		<p>אדמית גבעתיים</p> <p>118 דירות</p>
	<p>בר כוכבא הרצליה</p> <p>86 דירות</p>		<p>דיזינגוף המייסדים נתניה</p> <p>191 דירות</p>
	<p>רבי עקיבא הרצליה</p> <p>170 דירות</p>		<p>ברודצקי 33+35 תל אביב</p> <p>88 דירות</p>

בשיווק

	<p>הגפן הרצליה</p> <p>400 דירות</p>		<p>פארק צפון {שלב א' רמה"ש</p> <p>548 דירות</p>
	<p>שדרות ירושלים יפו</p> <p>117 דירות</p>		<p>Yam בת ים</p> <p>220 דירות</p>
	<p>המסילה, הרצליה</p> <p>54 דירות</p>		<p>OCEAN PARK TOWERS נתניה</p> <p>234 דירות</p>
	<p>ההסתדרות גבעתיים</p> <p>333 דירות</p>		

נכסים ICR



נמכר

ריבירה
אשדוד



הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

נמכרו 272 דירות (98%)

הגפן
הרצליה

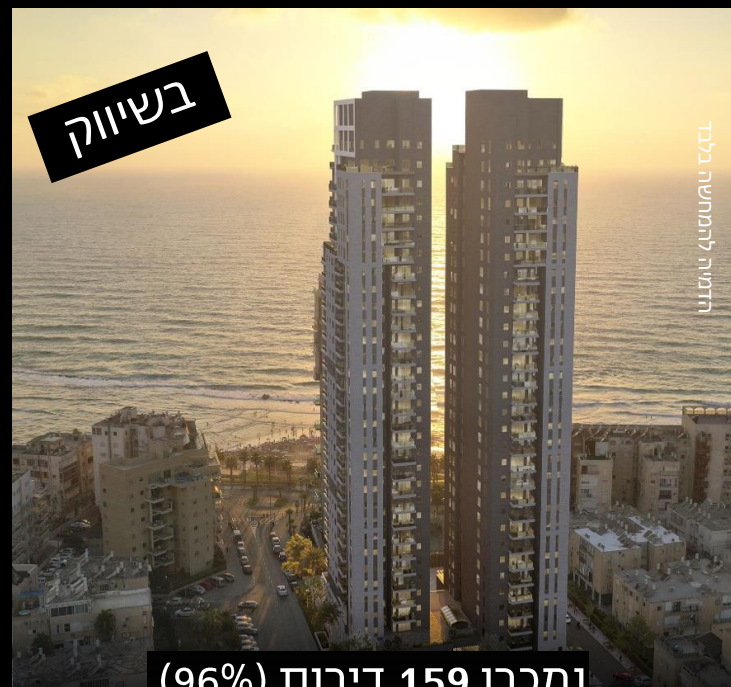


בשיווק

הדמיה להמחשה בלבד

נמכרו 123 דירות (57%)

ההסתדרות
גבעתיים



בשיווק

הדמיה להמחשה בלבד

נמכרו 159 דירות (96%)

ים
בת ים



רוטשילד-הרצל
בת ים



הדמיה להמחשה בלבד

הנטקה
ירושלים

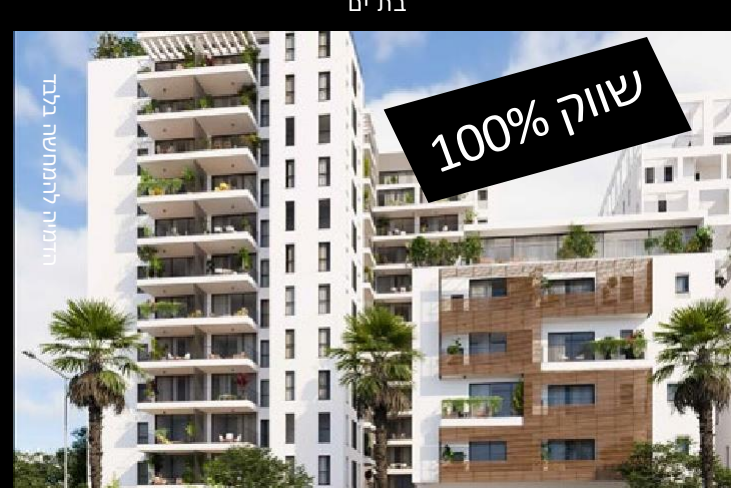


הדמיה להמחשה בלבד



הדמיה להמחשה בלבד

פארק צפון שלב ב'
רמת השרון



הדמיה להמחשה בלבד

שווק 100%

שדרות ירושלים
יפן



הדמיה להמחשה בלבד

שווק 100%

נמכרו 67 דירות (100%)

OCEAN PARK 1
נתניה



הדמיה להמחשה בלבד

הגבעה הצרפתית
ירושלים



בשיווק

נמכרו 20 דירות (74%)

המסילה
הרצליה



בשיווק

הדמיה להמחשה בלבד

נמכרו 370 דירות (67%)

פארק צפון, שלב א'
רמת השרון



הדמיה להמחשה בלבד

הרברט סמואל 50-52
תל אביב

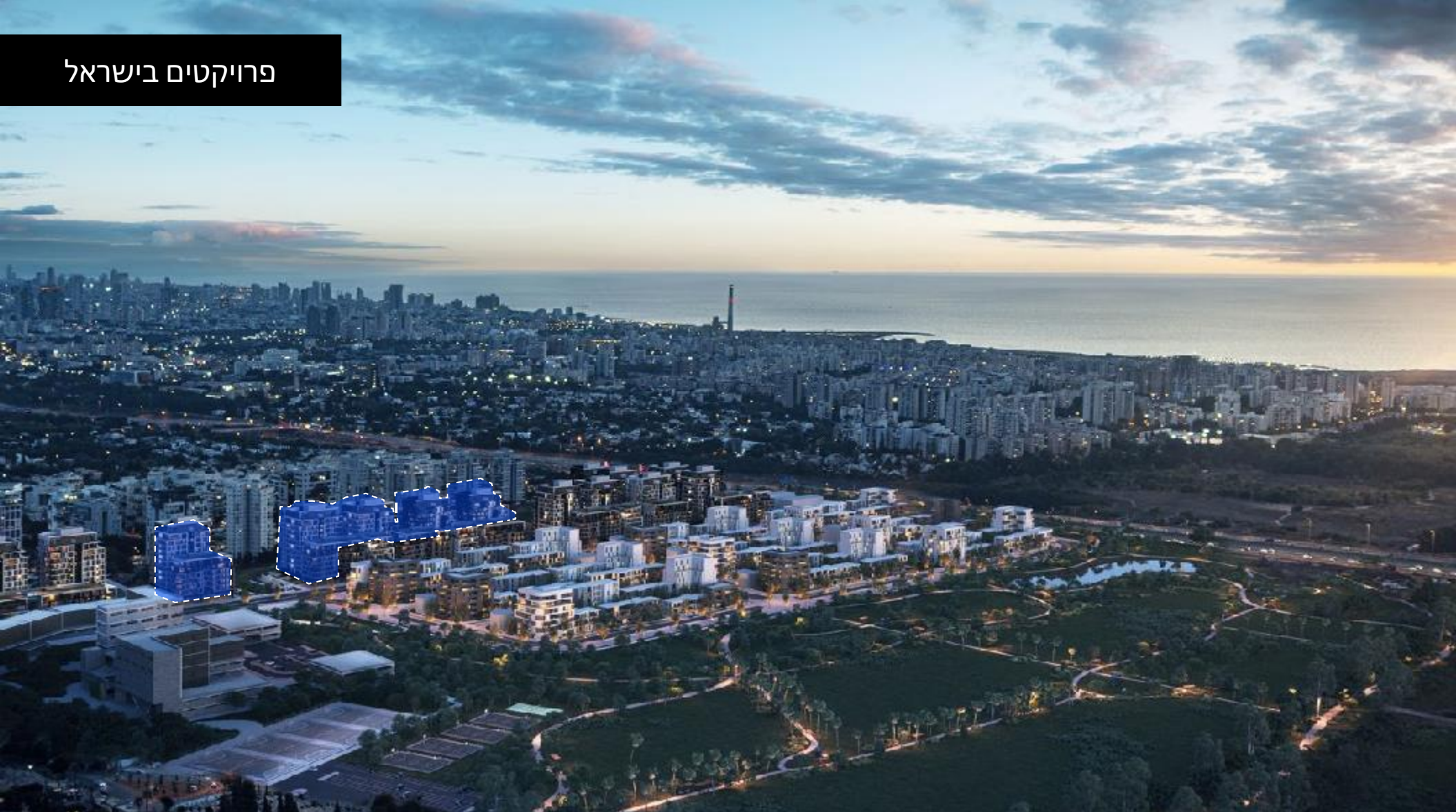


הדמיה להמחשה בלבד

בשיווק

נמכרו 52 דירות (87%)

OCEAN PARK 2
נתניה



לצילום: אדריכלות ארנון



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 (28-30) 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 (מגרש 27) לבניית 170 דירות ו- 400 מ"ר מסחר באופן שחלקה של ICR הינו 75% מהמגרש הנוסף. שיווק שלב א' החל, נכון ליום 22.5.23 נחתמו 370 הסכמים.

סטטוס

על המגרשים קיימת תב"ע מאושרת בתוקף להקמת 548 דירות המיועדות 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 בשנת 2027. בחודש דצמבר 2021 התקבלו היתרי חפירה למגרשים 28+30.



דגל טימטטיק הים



באד טימטטיק הים



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- 6.8 מיליארד ש"ח

כולל מע"מ

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

כ- 950 מיליון ש"ח

לפי 55-50 אלפי ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ

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'

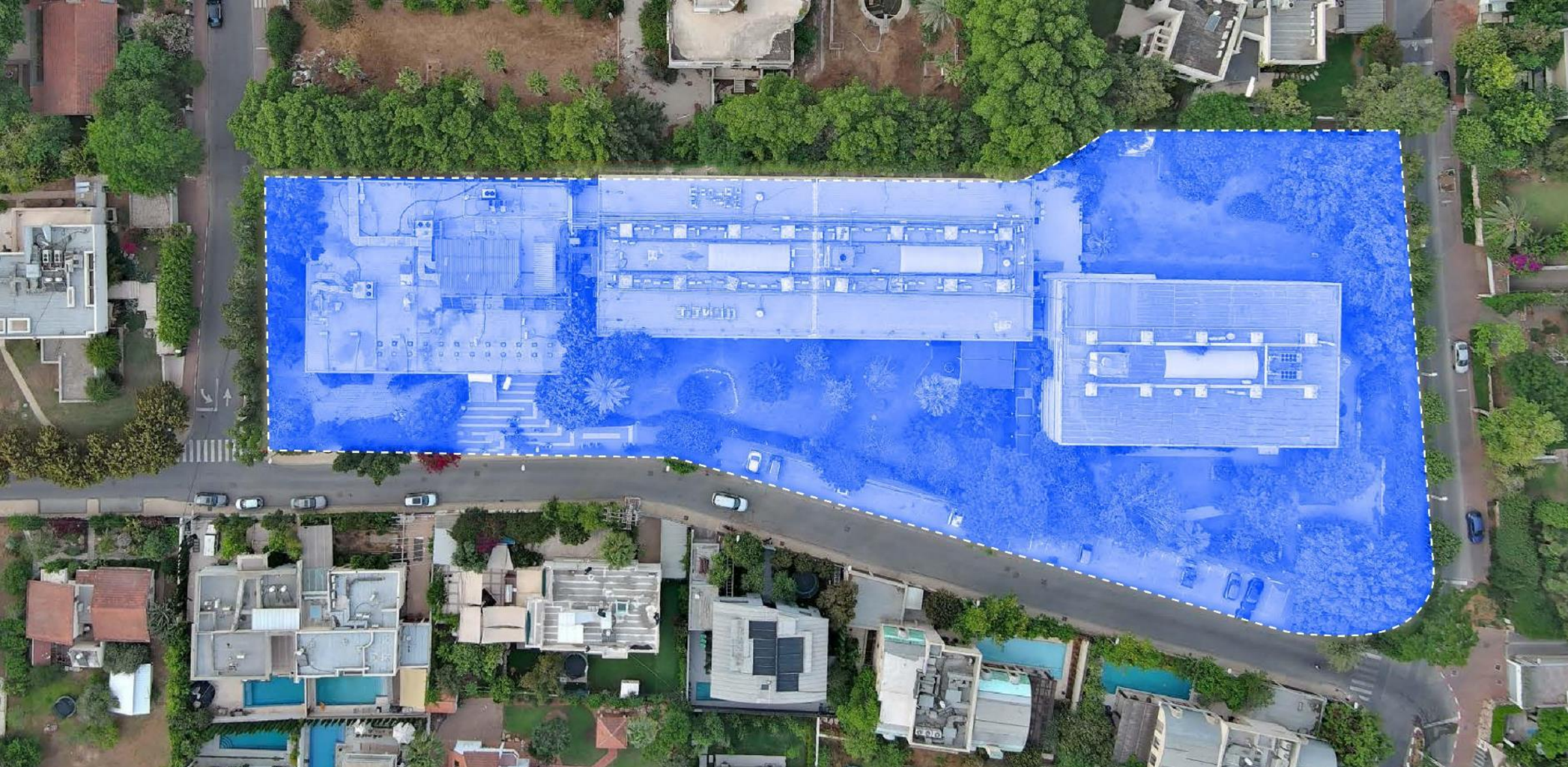
על הקרקע, במסגרת שלבים א', ב' ו-ג', קיימת תב"ע מאושרת בתוקף להקמת 1,205 דירות לייזום ושיווק ב- 34 בנייני מגורים בני 14-6 קומות. בשכונת נווה גן. בחודש פברואר 2023 נחתם הסכם להכנסת שותף בשיעור של 50% בשלב ב (401 דירות) בתמורה לסך של כ- 510 מיליון ש"ח.

(*) הנתונים לעיל מוצגים לפי 100%.

דיוור מוגן



ISRAELCANADA



כניסה לתחום הדיור המוגן

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 נווה אביב, בתמורה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח.

במאי 2022 התקבל אישור הממונה על בתי הדיור המוגן להפעלת הבית על-ידי החברה.

תחילת אכלוס הבית צפוי ברבעון שלישי 2023.



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- 31.3.23	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (2)	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 31.3.23 באלפי ₪	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 31.3.23 באלפי ₪	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 31.3.23 באלפי ₪	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) (1) באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) (4) אחרי מס באלפי ₪
דה וינצ'י מגורים	46%	בבנייה	100%	100%	עד 2023	2,253	14,530	7,265	5,012	69%	26,876
	דה וינצ'י משרדים	46%	בבנייה	100%							
טורקיז	100%	בתכנון	91%	91%	טרם נקבע	16,583	29,380	29,380	12,797	44%	26,437
סה"כ											53,313

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 2)

1	אחד העם 13	95%	בבנייה	84%	84%	עד 2024	70,438	176,285	167,470	48,668	29%	66,295
2	יהודה הלוי, ת"א (7)	81%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	414,122	2,028,838	1,643,359	543,717	33%	448,972
3	מידטאון ירושלים (8)	73%	תב"ע בתוקף	-	-	עד 2028	550,635	4,207,735	3,071,647	492,560	16%	379,271
4	מתחם בית הנערה, הוד השרון (9)	50%	תב"ע בתוקף	-	-	טרם נקבע	376,378	2,772,256	1,386,128	296,229	21%	228,097
5	שדה דב, ת"א (10)	100%	תב"ע בתוקף	6%	3%	עד 2029	1,405,992	3,318,219	3,318,219	720,446	22%	778,778
סה"כ											1,901,413	

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 3)

שם הפרויקט (3)	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 31.3.23	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט (2)	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 31.3.23 באלפי ₪	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 31.3.23 באלפי ₪	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 31.3.23 באלפי ₪	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) (1) באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) (4) אחרי מס באלפי ₪
1 מתחם לפיד, יפו (6)	50%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	144,625	2,454,255	1,227,128	473,750	39%	410,059
2 זכויות מגורים רמה"ש החדשה	81%	אישור להפקדה בתנאים	98%	98%	טרם נקבע	-	559,156	452,917	452,917	100%	348,746
	81%	אישור להפקדה בתנאים	35%	35%	טרם נקבע	-	-	-	-	-	-
3 צמרות הוד השרון שביל התפוזים	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	95%	95%	במועד אישור התכנית	3,642	37,702	30,162	26,520	85%	24,062
4 הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	60,132	156,500	156,500	96,194	61%	82,431
5 UPTOWN מתחם גלילות קרקע ומניות	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	59,959	226,154	144,738	84,779	59%	125,239
6 הוד השרון מערב	100%	בתכנון	85%	86%	עד 2025	2,657	10,021	10,021	7,290	73%	8,344
7 SUNSET צפון תל אביב	100%	בתכנון	44%	44%	עד 2025	72,971	126,480	126,480	53,508	42%	55,836
8 ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	עד 2025	54,592	256,275	153,765	99,373	65%	111,419
9 בית מרס תל אביב	50%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	361,658	2,278,847	1,093,847	97,941	10%	140,372
סה"כ											1,306,508

דמי ניהול (טבלה 4)

10 תכלת חוף הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	במועד אישור התכנית	177	14,000	14,000	14,000	100%	14,000
סה"כ											14,000

סה"כ טבלאות 1-4											3,275,234
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

הערת 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. אחרי מס.
5. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.11.2023, מספר אסמכתא 112245-01-2022 על החלטת הועדת המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב על הפקדת תכנית 'מתחם אלקו' ברמת השרון להקמת פרויקט הכולל כ- 600 דירות וכ-150 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר.
6. לפיד, תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 22.3.23, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
7. יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 22.3.23, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות המלונאות, המשרדים והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
8. מידטאון ירושלים הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 22.3.23, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות הדיור להשכרה, המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
9. בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח הגולמי מחיר המכירה זהה לאומדן שפורט בדוח התקופתי ליום 31.12.2022 שפורסם ביום 22.3.23, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
10. שדה דב, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, חישוב הרווח מבוסס על מחירי מכירה בפועל, המשקף מחיר מכירה ממוצע של כ- 75 אלף ש"ח למ"ר מגורים כולל מע"מ. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
11. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה שקפים 52-59.

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

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

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.3.23	LTV ליום 31.3.23	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (חלק החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	יתרה בספרים נכון ל- 31.3.23 באלפי ש"ח ⁽³⁾	תיאור	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט ⁽¹⁾	
		מועד פירעון סופי של החוב	שיעור ריבית שנתי על החוב	יתרת חוב ליום 31.3.23 ⁽¹⁰⁾										
כ- 100%	56%	07/03/25	פריים+0.8%	266,000	26,047	32,157	כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 640 חניות	471,770	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)	81%	2011	תל-אביב	מידטאון תל אביב (מסחר וחניון) ⁽⁵⁾	1
100%	66%	10/09/35	צמוד 1.29% למדד על כ-90% מההלוואה, היתרה ממשלתי בנק ישראל+1.75%	201,227	15,367	63,683	כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בנייה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	306,808	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהורם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט	24.13%	2016	הרצליה	סי טאוור (מייקרוסופט)	2
כ- 100%	47%	27/08/24	3.3% שקלי	40,106	4,076	4,076	כ-3,100 מ"ר ו-44 חניות	84,700	2 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2011	תל-אביב	2 קומות משרדים בפרויקט מידטאון	3
98%	62%	01/09/29	פריים+1% 1.5%	117,649	3,612	10,033	7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר	190,602	בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר	36%	2019	תל-אביב	בית ישראל קנדה (לשעבר: בית אמריקה)	4
כ- 100%	55%	26/06/25	צמוד מדד- 2.55%-0.94%	15,741	1,756	1,756	1,675 מ"ר ו-10 מקומות חניה	28,500	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	תל-אביב	קומת משרדים בפרויקט אליפלט	5
כ- 100%	39%	29/12/35	פריים+1.35%	9,827	1,428	1,428	1,440 מ"ר ו-28 חניות	24,900	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	הרצליה	קומת משרדים בפרויקט החושלים	6
76%	---	---	---	---	182	182	125 מ"ר מסחר	3,189	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	תל-אביב	LIVE TLV	7
				650,550	52,468	113,315		1,110,469						סה"כ

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

נכסים בהקמה (טבלה 2)

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.3.23	LTV ליום 31.3.23	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (חלק מלאה) החברה האפקטיבית) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾)	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל-31.3.23 באלפי ש"ח ⁽³⁾	תיאור	חלק החברה (בשרשו ר סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט ⁽¹⁾
		מועד פירעון סופי של החוב	שיעור ריבית שנתי על החוב	יתרת חוב ליום 31.3.23 ⁽¹⁰⁾											
99%	27%	30/04/23	פריים+ 1.68%	105,037	14,363	31,224	2023	כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-270 חניות	15,277	384,381	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	46%	2016	תל-אביב	שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט זה וינצ'י(2)
כ-83%	22%	01/08/23	פריים+ 2.5%	13,382	4,739	4,739	2023	כ-2,100 מ"ר	2,594	60,438		100%	מועדים שונים	תל-אביב	שטחי משרדים בפרויקט זה וינצ'י(2), (6)
---	62%	01/10/23	פריים+ 0.4%	237,674	86,556	118,570	2028	כ-58,000 מ"ר משרדים, כ-13,200 מ"ר מגורים להשכרה, כ-6,000 מ"ר מסחר, כ-15,000 מ"ר מלונאות וכ-650 חניות	1,319,859	383,438	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר	73%	2020	ירושלים	פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר)
---	---	---	---	---	טרם נקבע	טרם נקבע	רבעון שלישי 2025	---	18,082	47,432	על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל-22,000 מ"ר עילי, מתוכם 20,000 מ"ר תעסוקה ו-2,000 מ"ר מסחר. עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ביום 2.2.23. התקבל היתר מרתפים והעבודות מבוצעות בהתאם.	9.5%	---	הרצליה	מגרש 4006
---	---	---	---	---	טרם נקבע	טרם נקבע	רבעון שני 2025	---	30,745	31,260	על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל-26,000 מ"ר עילי, מתוכם 24,000 מ"ר תעסוקה ו-2,000 מ"ר מסחר. עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ביום 2.2.23. התקבל היתר מרתפים והעבודות מבוצעות בהתאם.	10.9%	---	הרצליה	מגרש 4001
				356,093	105,658	154,533			1,386,557	906,949					סה"כ

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

שעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.3.23	LTV ליום 31.3.23	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (חלק החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ שטחי משרדים/ להקמה	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל- 31.3.23 באלפי ש"ח ⁽³⁾	תיאור	חלק החברה (בשרשור סופי)	מועד רכישת הנכס	מיקום	שם הפרויקט ⁽¹⁾	
		מועד פירעון סופי של החוב	שיעור ריבית שנתי על החוב	יתרת חוב ליום 31.3.23 ⁽¹⁰⁾												
---	65%	15/11/24	פריים+ 0.2%	824,549	207,265	280,088	2030	181,000	2,907,075	1,271,100	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר הכולל: 400 דירות לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ומסחר	74%	2021	רמת גן	פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) ^{(2), (7)}	1
---	30%	30/11/24	פריים+ 0.55%	120,700	53,704	105,097	טרם נקבע	63,000 מ"ר משרדים ו- 2,000 מ"ר מסחר	857,479	397,452	פרויקט להקמת מגדל משרדים ומסחר	51.1%	2018 - 2020	רמת גן	בית ישראל קנדה (לשעבר בית ירוקום)	2
---	55%	06/07/23	פריים+ 0.8%	86,476	51,845	64,006	2028	25,054	456,635	157,589	פרויקט מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר ⁽⁸⁾	81%	2018	תל-אביב	שטחי תעסוקה בפרויקט קנדה בסיטי (בניין לאומי לשעבר)	3
---	---	---	---	---	5,072	5,072	2029	2,000	13,294	40,285	פרויקט מגורים הכולל 2,000 מ"ר מסחר	100%	2021	תל-אביב	מתחם שדה דב	4
---	---	---	---	---	6,296	6,996	טרם נקבע	3,100	45,039	18,797	בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות	90%	דצמבר 2016	תל-אביב	שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד ⁽⁹⁾	5
				1,031,725	324,182	461,259			4,279,522	1,885,223					סה"כ טבלה 3	
				2,038,368	482,308	729,107			5,666,079	3,902,641					סה"כ כולל	

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

הערת שוליים

1. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בשווי של כ- 18,750 אלפי ש"ח וקרקע בהרצליה בשווי של 13,940 אלפי ש"ח, המופיעים בסעיף נדל"ן להשקעה.
2. הפרויקט בדה וינצ'י ופרויקט ורטיקל סיטי כלולים בסעיף השקעה בחברות כלולות.
3. בישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של הישות הכלולה.
4. ה- NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.
5. הטבלה אינה כוללת שטחי מלון המושכרים לחברת בת והכלולים בסעיף רכוש קבוע בדוחותיה הכספיים של החברה.
6. במועדים שונים החברה (באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות) רכשה שטחי משרדים מצדדים שלישיים.
7. הנתונים מוצגים בהתאם לזכויות הבנייה הידועות נכון למועד פרסום המצגת, ללא התייחסות להליכי התכנון המקודמים על ידי עיריית רמת גן.
8. השטח בטבלה אינו כולל את זכויות המגורים. שטחי המגורים מפורטים בשקפים 45-47.
9. ביום 19 בדצמבר 2021 אישרה הועדה המחוזית למתן תוקף תב"ע תא/מק/4802 שקידמה החברה מכוחה תתאפשר הקמת בנין משרדים ומסחר בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) בפרויקט בשטח כולל של כ-8,675 מ"ר ברוטו (עילי ותת קרקעי). חלק החברה מסך הזכויות הינו כ-4,970 מ"ר.
10. בישות כלולה יתרת החוב שמוצגת בטבלה שלהלן הינה יתרת החוב כפי שמופיעה בדוחותיה הכספיים של הישות הכלולה.

ICR ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים

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

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 31.3.23	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 31.3.2023 (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות נכון ל- 31.3.23 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי צפוי שטרם הוכר ⁽²⁾ באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט ⁽³⁾ אחרי מס באלפי ש"ח
1 YAM בת ים	100%	בבנייה	96%	96%	2024	91,115	251,190	56,675	23%	103,122
2 שדרות ירושלים יפו	100%	בבנייה	100%	100%	2025	82,936	197,221	23,544	12%	39,273
3 הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א') ⁽⁶⁾	100%	בבנייה	100%	100%	2024	82,063	323,860	87,451	27%	116,744
4 הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב') ⁽⁶⁾	100%	בבנייה	96%	96%	2025	77,007	292,892	121,794	42%	102,288
5 OCEAN PARK 1 נתניה	100%	בבנייה	100%	100%	2025	19,475	107,658	18,626	17%	50,494
6 OCEAN PARK 2 נתניה	100%	בבנייה	87%	87%	2025	42,268	185,437	52,688	28%	46,645
7 המסילה, הרצליה	100%	בבנייה	74%	74%	2025	33,693	138,976	27,900	20%	39,228
8 פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב א') ⁽⁷⁾⁽⁸⁾⁽¹¹⁾	57.8%	בשיווק	67%	68%	2027	722,583	1,463,822	311,116	21%	301,703
9 ההסתדרות, גבעתיים ⁽¹¹⁾	100%	בשיווק	57%	57%	2027	7,694	996,096	310,494	31%	186,804
						1,158,834	3,957,152	1,010,288		986,301

*ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט ^{(2),(3)} לאחר מס באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר 100% באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 31.3.23 באלפי ש"ח	עלות בספרים נכון ל- 31.3.23 100% באלפי ש"ח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	זכויות בנייה בפרויקט		חלק ICR בפרויקט	שם הפרויקט	
						מצב תכנוני מבוקש	מצב תכנוני נוכחי			
טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	66,746	טרם נקבע	כ- 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונות	כ- 3,600 מ"ר	33%	הרברט סמואל, תל אביב	1
22,914	30%	31,562	106,612	1,683	טרם נקבע	-	58 דירות	100%	תל השומר, רמת גן ⁽⁵⁾	2
177,958	21%	286,516	1,334,467	147,175	טרם נקבע	500 דירות (מתוכן 80 דירות להשכרה ארוכת טווח) ו-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר בחודש דצמבר 2022 אושרה התבע החדשה להפקדה בתנאים.	172 דירות	100%	הגבעה הצרפתית, ירושלים	3
152,666	38%	181,602	472,729	47,091	2029	-	כ-68 דירות, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	50%	הירקון, תל אביב ⁽⁴⁾	4
25,094	27%	24,206	91,216	26,250	טרם נקבע	47 דירות וכ-474 מ"ר למסחר ותעסוקה	35 דירות וכ-474 מ"ר למסחר ותעסוקה	50%	סלמה, תל אביב	5
243,047	17%	331,249	1,975,628	1,017,387	2028	-	401 דירות ו-470 מ"ר מסחר	100%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ב') ^{(9)***}	6
228,529	24%	291,750	1,219,449	613,549	טרם נקבע	-	256 דירות ו-820 מ"ר מסחר	100%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ⁽¹⁰⁾	7
850,208		1,146,885	5,200,101	1,919,884					סה"כ	

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט		
47,484	67,924	319,470	תב"ע מאושרת. היתר הבנייה הוגש ונמצא בבדיקת תנאי הסף.	100%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	-	76	118	אידמית, גבעתיים	1
115,959	190,641	1,188,684	פרה רולינג ועדה מחוזית	70%		2,200	588	756	מתחם גאפונוב, אשדוד	2
125,877	182,678	798,949	התקבל היתר חפירה ודיפון. היתר מלא נמצא בבקרה מרחבית	100%		1,110	287	425	הנטקה, קריית יובל, ירושלים	3
101,538	136,372	668,008	הוגשה תכנית האיחוד וחלוקה.	92%		1,500	397	560	רוטשילד, בת ים (**)	4
52,275	82,551	472,017	תב"ע מאושרת. בכוונת ICR להגיש בקשה להיתר בנייה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023	85%		1,339	262	310	מתחם הצופים, לוד	5
48,426	74,462	374,001	התב"ע הופקדה ומצויה בפרסום להתנגדויות.	84%		165	129	191	דיזינגוף המייסדים, נתניה	6
190,405	273,616	942,128	התקבל מתן תוקף לתב"ע בישיבת הועדה.	89%		800	295	440	קטמונים, ירושלים	7

* ישראל קנדה מחזיקה 50% מחברת ICR.
 ** חלק חברת ICR בפרויקט -50%.

התחדשות עירונית מעל 67% חתימות (טבלה 3)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט		
15,571	24,799	125,643	התוכנית הוגשה ונמצאת בבדיקת תנאי סף.	76%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	175	48	69	בר-נוכבא, הרצליה	8
50,602	74,305	300,940	פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה), CR אופועלת להגשת היתרי בנייה במשותף עם תוכנית עיצוב	85%		-	60	132	ברודצקי 35-35, תל אביב	9
45,004	68,386	305,085	התב"ע הופקדה להתנגדויות	71%		-	114	170	רבי עקיבא, הרצליה	10
97,308	157,318	932,068	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לוועדה המחוזית	76%		500	515	671	סטרומה, חיפה	11
44,338	69,023	352,980	הוגשו מסמכי תוכנית	88%		300	114	171	קוקיס, בת ים	12

התחדשות עירונית מעל 67% חתימות (טבלה 3)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט		
104,409	178,646	1,292,806	השלמת תנאים להפקדת התוכנית	72%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	450	544	816	כצנלסון, יהוד (כולל מסחר)	13
52,046	84,967	525,885	עריכת מסמכי תוכנית לקראת הגשה	84%		367	212	325	סלומון, נתניה (כולל מסחר)	14
48,633	75,761	393,191	השלמת תנאים להפקדת התוכנית	73%		-	128	187	אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר)	15
72,029	121,090	813,750	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לוועדה המחוזית	77%		-	413	538	ז'אן גורס, חיפה	16
1,212,125	1,862,540	9,805,605				8,906	4,182	5,879	סה"כ	

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

יתרת עודפים צפוי בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט		
65,135	102,005	521,718	פרה רולינג ועדה מחוזית	66%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	-	225	312	הורד א, אור יהודה	1
65,135	102,005	521,718	פרה רולינג ועדה מחוזית	32%		-	223	312	הורד ב, אור יהודה	2
108,684	169,569	852,377	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	5%		10,115	424	736	אנצו סרני, גבעתיים (**)	3
212,384	321,260	1,376,993	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	61%		1,146	449	645	מעונות שרה, הרצליה	4
90,935	139,506	645,423	התנעת תכנון לתב"ע	39%		200	206	343	פרוג, רמת גן	5
55,914	95,447	673,068	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר	51%		417	335	493	רסקו, חולון	6
63,913	98,507	466,667	טרום תכנון להיתר	32%		-	178	289	נווה כפיר, תל אביב	7

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

ש"ח יתרת עודפים צפוי בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט		
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט			
38,784	64,196	409,480	התנעת תכנון לתב"ע.	48%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	200	158	258	הראה- נגבה, רמת גן (כולל מסחר)	8	
66,797	112,294	754,640	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לוועדה המחוזית	60%		-	383	499	יציאת אירופה, חיפה	9	
79,471	125,090	763,753	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לוועדה המחוזית	0%		-	422	550	זא'ן גורס 2, חיפה	10	
67,702	112,483	726,775	טרום תכנון להיתר	0%		500	290	435	חולון הלוחמים	11	
34,410	57,036	365,547	טרום תכנון להיתר	12%		600	144	234	ביאליק נורדאו, רמת גן	12	
18,185	28,609	149,368	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר	15%		-	35	60	פנקס תל אביב	13	
22,364	32,670	111,889	טרום תכנון להיתר	0%		288	19	29	תל אביב דה האז	14	
75,865	121,522	685,179	התנעת תכנון לתב"ע	58%		400	256	400	סומקו, ת"א	15	
132,869	192,520	800,000	התנעת תכנון לתב"ע	60%		44,410	70	140	פנינת איילון, ת"א	16	
1,198,547	1,874,720	9,824,594					58,276	3,817	5,735	סה"כ	

הערת שוליים

1. חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. נכון ליום 31.3.23 יתרת הקצאת העלות הינה בסך של כ-37 מיליון ש"ח לעלות מלאי עבודות בביצוע ומלאי קרקעות (חלק החברה 50%) הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
2. יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי לפני מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
3. הירקון 37-33 בת"א הינו פרויקט המוצגים בדוחות הכספיים של ICR תחת סעיף השקעה בחברות כלולות.
4. עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו 57%.
5. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן שלב א' בסך של כ-12 מיליון ש"ח, שלב ב- בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח נכון ליום 31.3.23.
6. חלקה של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' בשלושת המגרשים של 378 דירות הינו 50% ובמגרש הנוסף של 170 דירות הינו 75%.
7. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-27 מיליון ש"ח נכון ליום 31.3.23 (חלק ICR). לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
8. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-20 מיליון ש"ח נכון ליום 31.3.23. 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-36 מיליון ש"ח נכון ליום 31.3.23. לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
10. 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.
- 11.

מאזן מאוחד (באלפי ש"ח)

התחייבויות הון

31.12.22	31.03.23	התחייבויות שוטפות
1,487,664	1,543,852	אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים
58,521	58,565	חלויות שוטפות של אגרות חוב
139,800	79,096	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות מתאידיים בנקאיים
21,330	15,526	הלוואות מאחרים
170,123	222,115	התחייבויות שוטפות אחרות
1,922,913	1,919,154	

31.12.22	31.03.23	התחייבויות לזמן ארוך
22,606	22,378	הלוואות מאחרים
2,411,100	2,180,221	הלוואות מתאידיים בנקאיים
904,096	890,662	אגרות חוב
489,460	470,905	התחייבויות לזמן ארוך אחרות
3,827,262	3,564,166	

31.12.22	31.03.23	הון עצמי
2,135,866	1,965,622	זכויות המיעוט
826,125	823,420	
2,961,991	2,789,042	
8,712,166	8,272,362	סך התחייבויות והון

נכסים

31.12.22	31.03.23	נכסים שוטפים
204,551	265,234	מזומנים ושווי מזומנים
740,191	120,205	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,022,430	1,029,735	מלאי מקרקעין
345,872	269,669	נכסים שוטפים אחרים
2,313,044	1,684,843	

31.12.22	31.03.23	נכסים לא שוטפים
1,030,124	1,063,359	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
2,286,681	2,362,215	נדל"ן להשקעה
2,065,058	2,131,509	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
1,017,259	1,030,436	נכסים לא שוטפים אחרים
6,399,122	6,587,519	

8,712,166	8,272,362	סך נכסים
------------------	------------------	-----------------

רווח והפסד מאוחד (באלפי ש"ח)

רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
31.12.22	31.03.22	31.03.23	
1,840,295	277,185	142,892	סה"כ הכנסות
741,519	187,239	6,250	רווח תפעולי
(357,440)	86,167	(178,461)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
384,079	273,406	(172,211)	רווח (הפסד) לאחר מימון
36,907	14,274	704	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
420,986	287,680	(171,507)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
349,672	231,501	(147,970)	רווח (הפסד) נקי

יחסים פיננסיים עיקריים

23.7%

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

33.7%

יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

56%

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-16,000 דירות (כולל דירות מותלות בשינוי תב"ע וחתימות של בעלי הדירות בפרויקטים של פינוי ובינוי)*	היקף גבוה של תזרים לקבל בשנים הקרובות

THANK YOU



ISRAEL CANADA