

ISRAEL CANADA

שוק ההון | אוגוסט 2023

מידע צופה פני עתיד

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 השלכות משבר נגיף הקורונה, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל, אי התקשרות בהסכמי שכירות בפרויקטים הרלוונטיים ו/או ירידה ברמת מחירי השכירות למשרדים ו/או מסחר אשר עלולה להשפיע על תחזיות החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

יצוין כי שקפים 10,14 ו-34 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.

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3-4,6,10,12-23,26,28-32,34-35,37-38) (39,41,43-57,61) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות, עמלות שיווק, הדמיות הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום משוערים של הפרויקטים, אומדן עלויות הקמה, דמי שכירות צפויים, יתרת הלוואות צפויה, FFO מייצג, מועדים חזויים למשיכת תזרים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכלולים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצעם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצעם 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 ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים

BETTER & DIFFERENT

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מוערך
בכ- 6 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות
בהמשך המצגת בעמ' 43-45, 51-57)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט,
מהפרויקטים העיקריים בישראל, מוערך
בכ- 5 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות בהמשך
המצגת בעמ' 43-45, 51-57)

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

NOI (חלק החברה) חזוי לאחר השלמת
הקמת הנכסים המניבים צפוי להגיע לכ-
514 מיליון ש"ח (ראה טבלאות בהמשך
המצגת בעמודים 46-50)

ההון העצמי כולל זכויות מיעוט נכון ל
30.6.2023 עומד על מעל 2.7 מיליארד ש"ח,
וכ-2 מיליארד ש"ח לא כולל זכויות מיעוט

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

מכירות, מימושים וגיוסי הון מתחילת ינואר 2023

אוגוסט 2023



היקף מכירת דירות
ומשרדים לשנת 2023

כ- 1,631 מיליון ש"ח (*)

מרץ 2023



הכנסת שותף בפארק צפון
שלב ב'

כ- 510 מיליון ש"ח

ינואר 2023



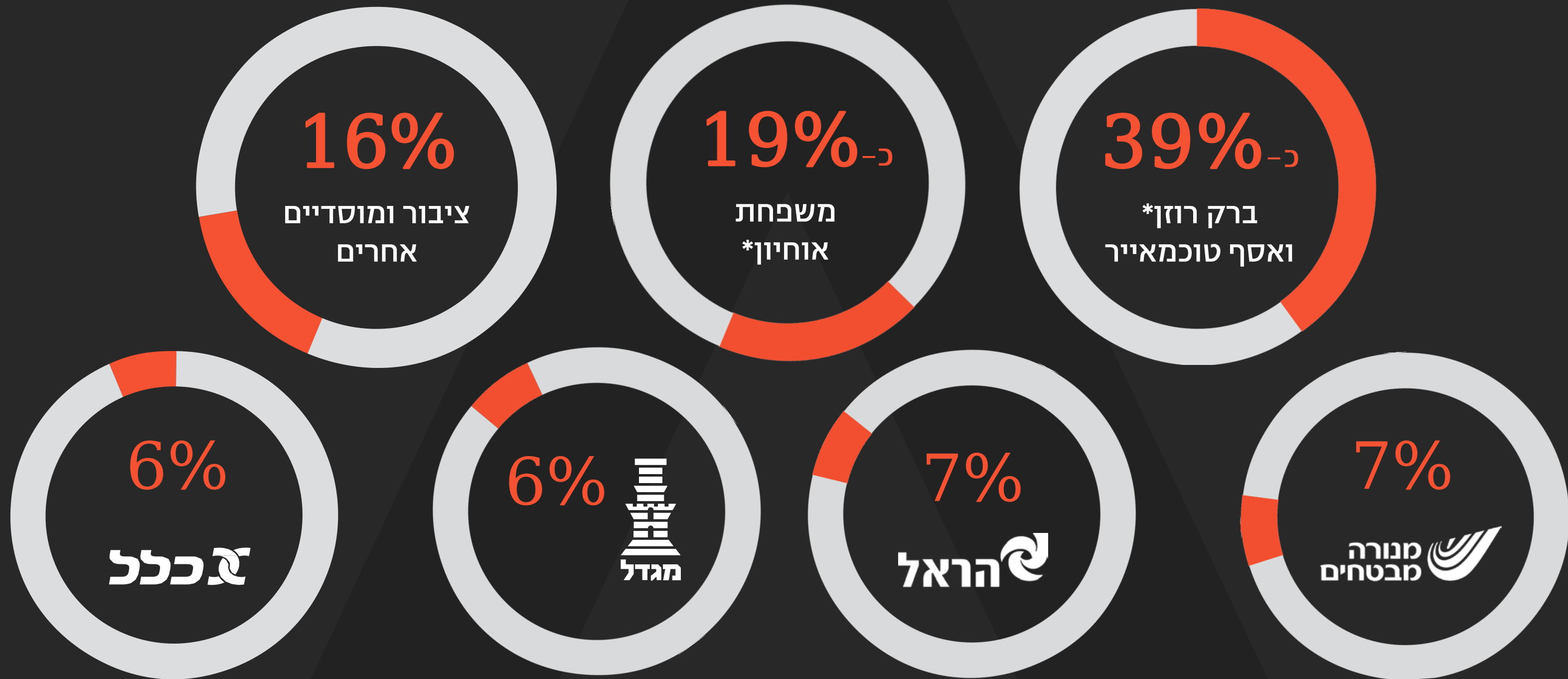
מכירת מניות אלרוב
בתמורה לסך של

463 מיליון ש"ח

סך כולל של כ- 2.6 מיליארד ש"ח

SHAREHOLDERS

שיעורי אחזקה בחברה



THE GROUP

תחומי פעילות



הדמייה לתחמישה בלבד

ISRAELCANADA

דיור מוגן*



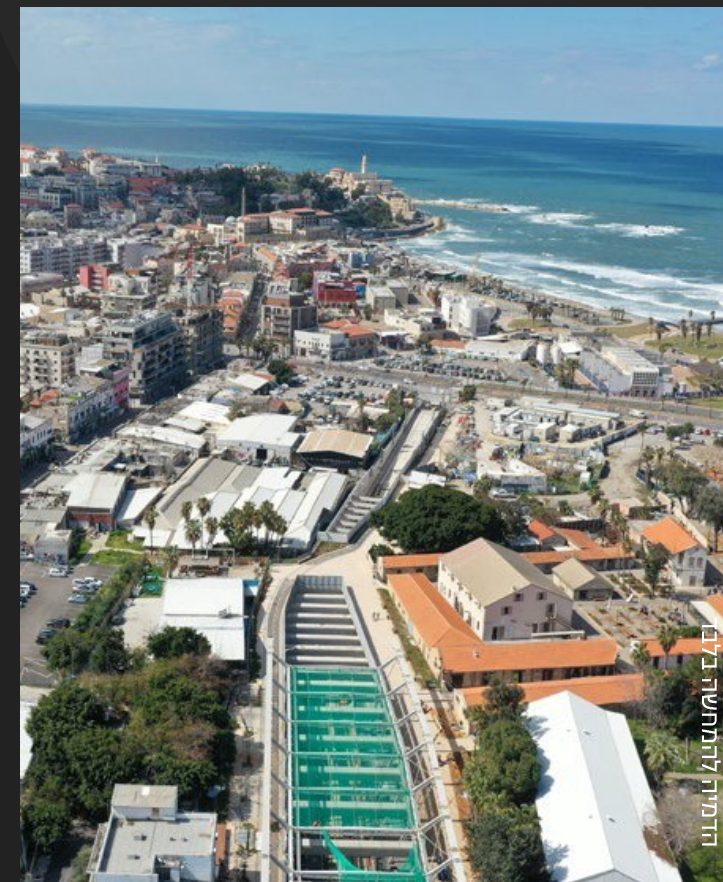
ISRAELCANADA

מלונאות



ISRAELCANADA

נכסים מניבים



הדמייה לתחמישה בלבד

ISRAELCANADA

מקרקעין



הדמייה לתחמישה בלבד

ISRAELCANADA

הקמה וייזום של פרויקטים

PORTFOLIO

הקמה וייזום פרויקטים

PROJECTS

פרויקטים שהסתיימו

ת"א	דה וינצ'י **
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 *
ירושלים	J – Tower *
חיפה	מנרב בשמורה *
בית"ר עילית	מנרב בגבעה *
עכו	מנרב על הים *

תכנון/ ביצוע

ת"א	אחד העם
ת"א	מתחם שדה דב
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 *
רמת השרון	פארק צפון, שלב ב' *
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

PROJECTS

מקרקעין

ת"א	מתחם לפיד (מתחם התחנה, נווה צדק)
ת"א	סאנסט, צפ'-מערב (3700)
ת"א	חוף הצוק הצפוני (3700)
ת"א	טורקיז, הגוש הגדול (3388)
ת"א	עמק ברכה
ת"א	הרצל 156-160
ת"א	הרברט סמואל 50-52 *
ת"א	הירקון 33-37 *
ת"א	סלמה *
ר"ג	תל השומר *
ת"א, רמת השרון	אפטאון, מתחם פי גלילות
חוף תכלת הרצליה	חוף תכלת
נתניה	ישראל קנדה ביזנס וילאז'
רמת השרון	מתחם אלקו, רמת השרון החדשה
רמת השרון	פארק צפון, שלב ג', נווה גן *
הוד השרון	קרקעות בהוד השרון
קדימה צורן	קדימה צורן
עתלית	כחול
ירושלים	הגבעה הצרפתית *
נתניה	מתחם 12 *

התחדשות עירונית

ת"א	בבלי
ת"א	נווה כפיר *
ת"א	ברודצקי *
גבעתיים	אדמית *
גבעתיים	ההסתדרות *
ר"ג	רש"ו *
חולון	מתחם רסקו *
בת ים	קוקי'ס *
בת ים	רוטשילד *
יהוד	בן צבי כצנלסון *
אור יהודה	הורד א' *
אור יהודה	הורד ב' *
לוד	מתחם הצופים *
הרצליה	מעונות שרה *
הרצליה	רבי עקיבא גורדון *
הרצליה	בר כוכבא 86 *
נתניה	דיזינגוף *
נתניה	סולומון *
ירושלים	הנטקה *
ירושלים	קטמונים *
אשדוד	גאפנוב *
חיפה	סטרומה שלבים א'-ג' *
גבעתיים	אנצ'ו סרני *
תל אביב	פנקס 60 *
תל אביב	דה האז *
ר"ג	פרוג *
ר"ג	הראה נגבה *
תל אביב	סומקן *
תל אביב	פנינת איילון *

סה"כ יחידות לביצוע

11,370

סה"כ יחידות לשיווק

7,630

PORTFOLIO

HOTELS

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

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
1,319

PROJECT STATUS

התקדמות פרויקטים



RAINBOW TEL AVIV

היתר חפירה ודיפון צפוי
ברבעון 2, 2024.
החל שיווק,
נמכרו 102 דירות*.



התקבל היתר חפירה ודיפון**.
החל שיווק, נמכרו כ- 16,263
מ"ר משרדים*

VERTICAL



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



Bat Yam LUXURY LIVING

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



MIDTOWN JERUSALEM

תוכנית להגדלת זכויות בנייה
אושרה.
בעיצומן של עבודות חפירה
ודיפון. לקראת יציאה לשיווק



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

ISRAEL
CANADA

OUR PROJECTS

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

MIDTOWN JERUSALEM

נתוני הפרויקט

מתחם "שערי צדק" בירושלים בשטח של כ- 17 דונם המיועד להקמת פרויקט מעורב שימושים מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות 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, כ-6,000 מ"ר שטחי מסחר, מלון לשימור 50 חדרים ומבני ציבור.

סטטוס

ביצוע בפועל של עבודות חפירה ודיפון.
בכוונת החברה לצאת לשיווק ברבעון הרביעי לשנת 2023.

מחיר הזכייה

כ- 538 מיליון ש"ח

חלק החברה

73%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 800 מיליון ש"ח

(רווח גולמי שהוכר כ-113 מיליון ש"ח)

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



הדומיה לתחנתה בלוד

מתחם בנק לאומי הרצל-יהודה הלוי, ת"א

נתוני הפרויקט

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.

סטטוס

תב"ע להקמת 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. בוצעה הריסת מבנה לצורך התארגנות לביצוע.

עלות רכישה (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-83 מיליון ש"ח)



הדמיה להחמשה בלבד

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



בית הנערה

הוד - השרון

נתוני הפרויקט

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 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. בכוונת החברה לצאת בשיווק של חלק מהיחידות בדרך של קבוצת רכישה*.

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" 600 מיליון ש"ח

* מידע חדש שניתן לראשונה

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



שדה דב ת"א

נתוני הפרויקט

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 102 חוזים וכתבי הצטרפות בגין דירות בסך כולל של כ- 758 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). מחיר ממוצע למ"ר כ- 79.5 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. תכנית עיצוב אושרה בתנאים בחודש מאי 2023

מחיר הקרקע

כ- 1.3 מיליארד ש"ח

חלק החברה

100%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 700 מיליון ש"ח

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



מתחם הרצל 160-165 ת"א

נתוני הפרויקט

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.

סטטוס

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

מחיר הקרקע

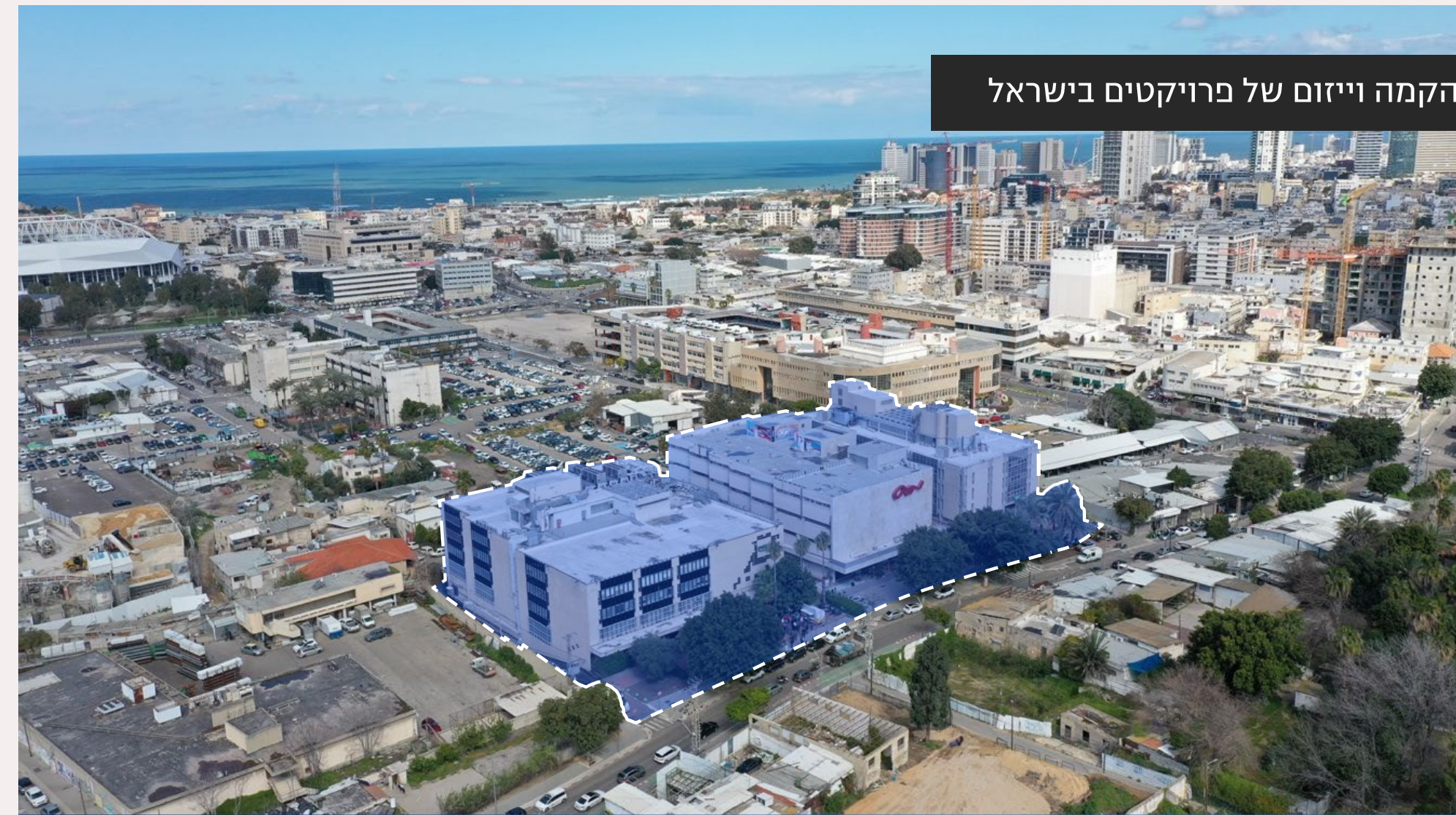
כ- 685 מיליון ש"ח

חלק החברה

30% יוסי אברהמי ו-20% אלמוגים

50%

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



בבלי ת"א

נתוני הפרויקט

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.

סטטוס

החברות מקדמות עסקה לתכנון והקמה של הפרויקט, וכן נערכת לשיווק מלוא הדירות במתחם וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו. היתר בניה בשלב אגרות והיטלים.

מחיר הקרקע

כ-90 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



נאחד

נתוני הפרויקט

החברה נמצאת בתהליכי הקמה מתקדמים של פרויקט מגורים שיכלול 69 דירות וכי 260 מ"ר שטחי מסחר.

סטטוס

צפי לסיום בנייה ומסירה ברבעון ראשון 2024.

שיווק

נכון ליום 20.8.23 נמכרו 60 דירות (כ־87%), בתמורה כוללת של כ־291 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

מחיר הקרקע

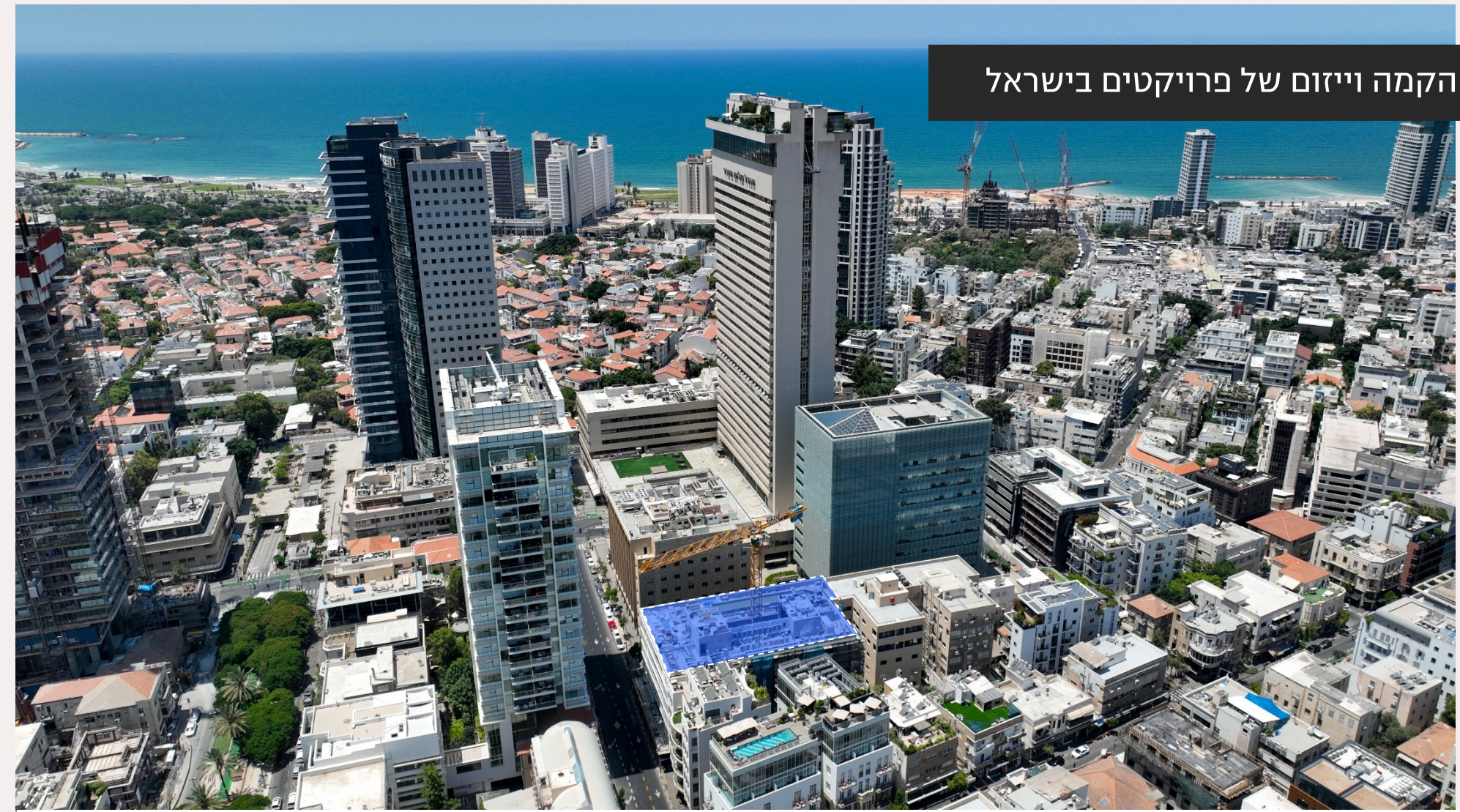
כ־77 מיליון ש"ח

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

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ־105 מיליון ש"ח

(רווח גולמי שהוכר כ-64 מיליון ש"ח)



הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



הדמיית לוחמיתיה בלד

DA VINCI

TEL AVIV

נתוני הפרויקט

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, אכלוס הפרויקט בעיצומו.

שיווק

נכון ליום 20.8.23 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 שהוכר

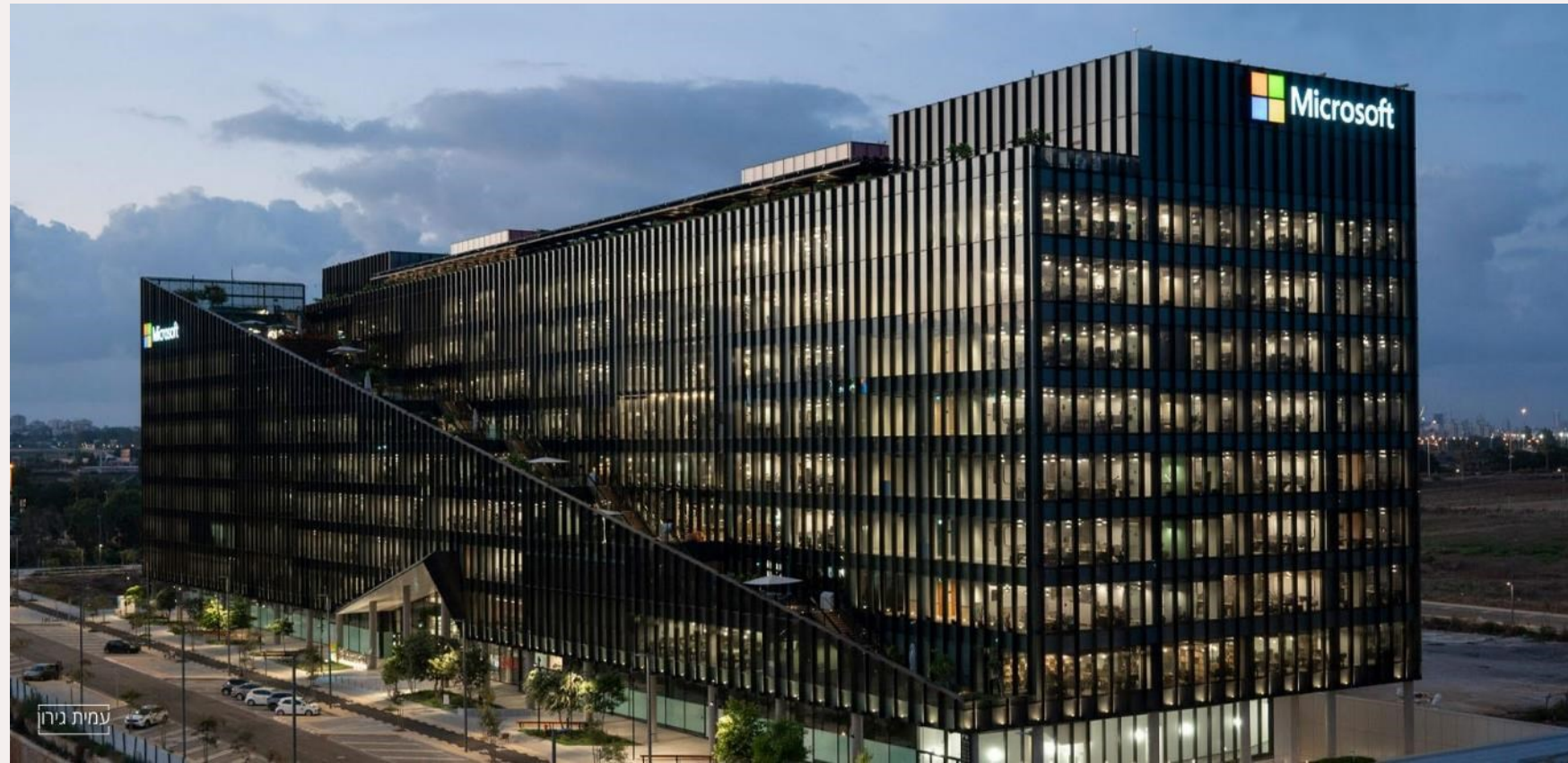
כ־ 166 מיליון ש"ח

NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה (חלק החברה)

כ־ 19 מיליון ש"ח



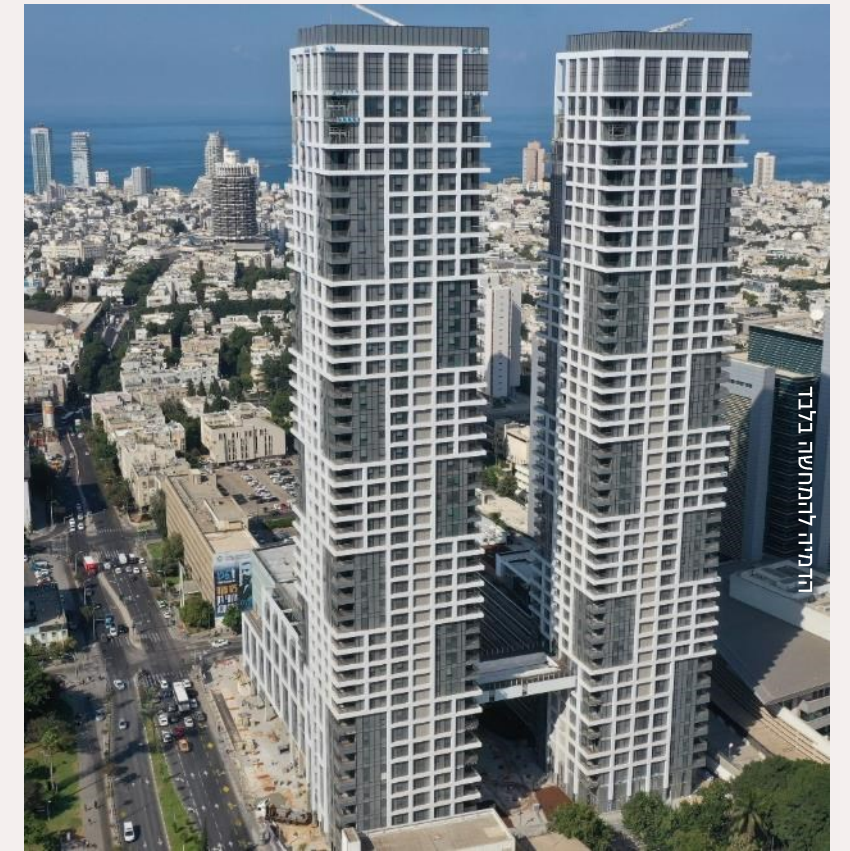
נדל"ן מניב



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 הפרויקט

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" אושרה ועל בסיסה מקודמת תב"ע בסמכות מחוזית להעצמת זכויות ל-350 אלף מ"ר..

מחיר הקרקע

בתוספת עלויות פיתוח של כ- 11.5 מיליון ש"ח

כ- 936 מיליון ש"ח

חלק החברה

26% ב.ס.ר

74%

NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה

כ- 320 מיליון ש"ח





נתוני הפרויקט

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.

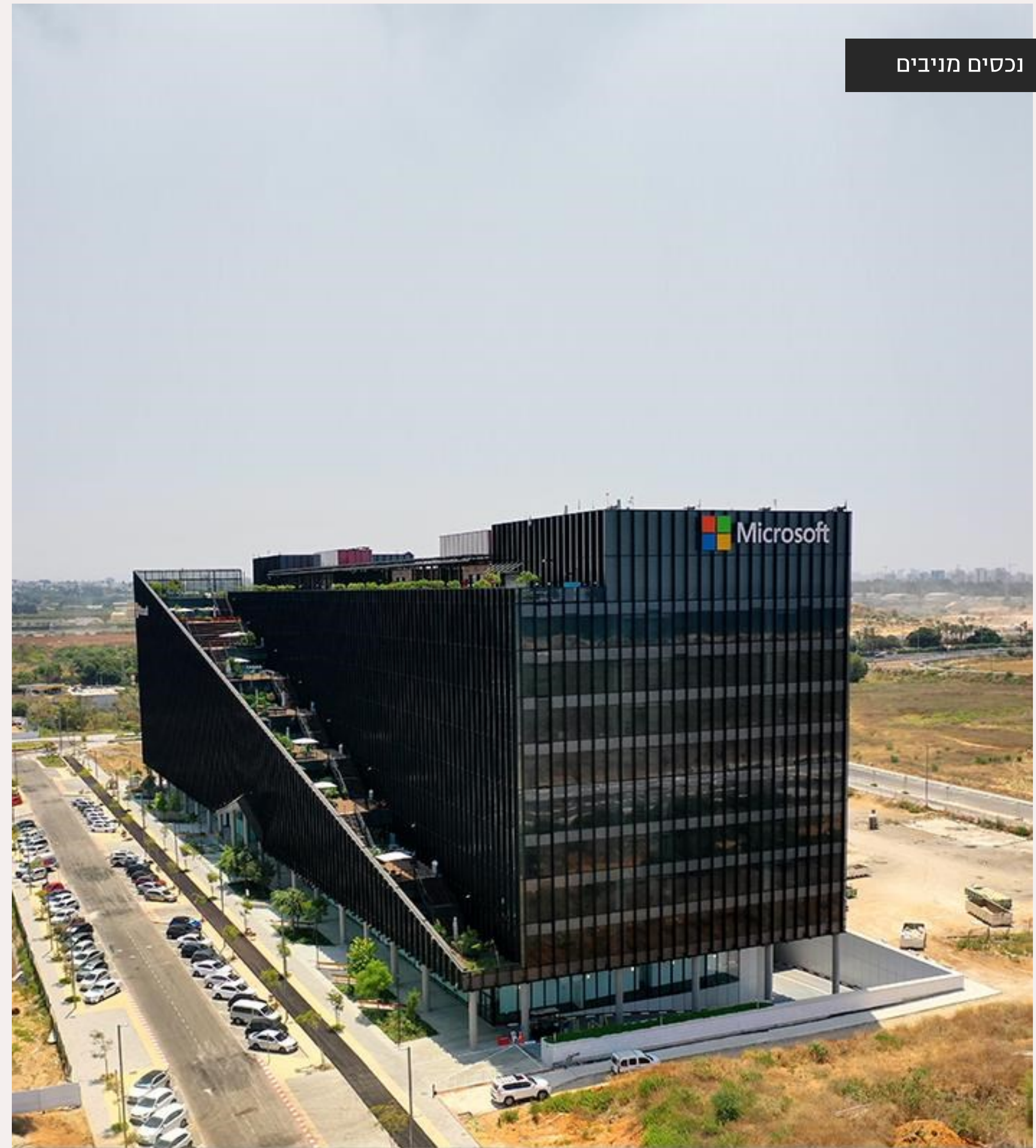
NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה

כ־ 64 מיליון ש"ח

חלק החברה

שותפים עיקריים נוספים: תדהר, אקרו ו- אלייד.

24%



קרקעות נוספות הרצליה פיתוח

נתוני הפרויקט

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

כ-17 אלף
מ"ר מסחר

637
חניות

כ-100%
שיעור תפוסה במסחר

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





Be בארם



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



ZEUS



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

נתוני הפרויקט

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

חלק החברה

50%

NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה

כ" 105 מיליון ש"ח



נכסים מניבים



הדמיה לזמנית בלבד

ISRAEL
CANADA

OUR LANDS

מקרקעין בישראל

מתחם לפיד רחוב אילת, ת"א

נתוני הפרויקט

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

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). זכויות אלה הוטמעו בתכנית המתאר ת"א/5500 אשר פורסמה לעיון הציבור.

עלות הרכישה

כ- 212 מיליון ש"ח

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

כ- 33 אלף מ"ר

חלק החברה

50%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ- 930 מיליון ש"ח





נתוני הפרויקט

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

מחיר הקרקע

כ־ 134 מיליון ש"ח

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

כ־ 33 אלף מ"ר

חלק החברה

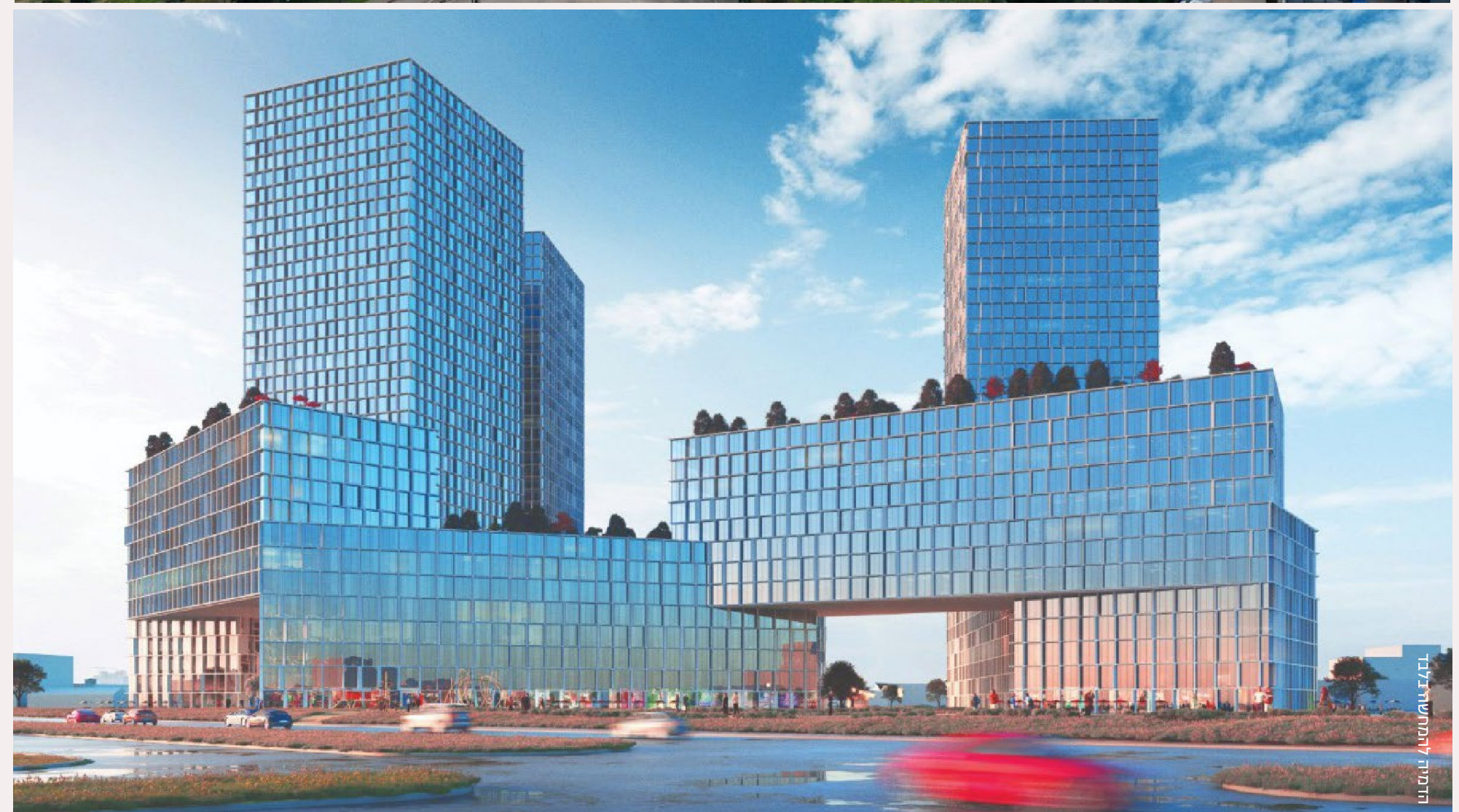
60%

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)



T H E N E W RAMAT HASHARON

נתוני הפרויקט

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

סטטוס

נכון ליום 20.8.23 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 כל התנאים. התכנית הופקדה להתנגדויות ביום 30.6.23 ומועד סיום ההתנגדויות ביום 30.8.23. החברה צופה כי דיון התנגדויות צפוי במהלך חודש אוקטובר.

מחיר הקרקע

כ- 169 מיליון ש"ח

חלק החברה

81%

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

רווח גולמי שהוכר מהפרויקט*

כ- 215 מיליון ש"ח



UPTOWN

נתוני הפרויקט

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.

סטטוס

נכון ליום 20.8.23 נמכרו 236 יחידות קרקע (61%) תמורת כ־ 218 מיליון ש"ח. על התכנית חלה תמ"ל 3007 המקודמת היום בותמ"ל. סך הזכויות על פי התכנית הינו 16,800 יח"ד וכן 1,100,000 מ"ר תעסוקה ומסחר.

עלות הרכישה - קרקע

כ־ 133 מיליון ש"ח

עלות הרכישה - מניות פי גלילות

כ־ 53 מיליון ש"ח

חלק החברה

64%

חלק השותפים 36% (הון עצמי שהשקיעו כ- 55%)

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 ת"א

נתוני הפרויקט

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

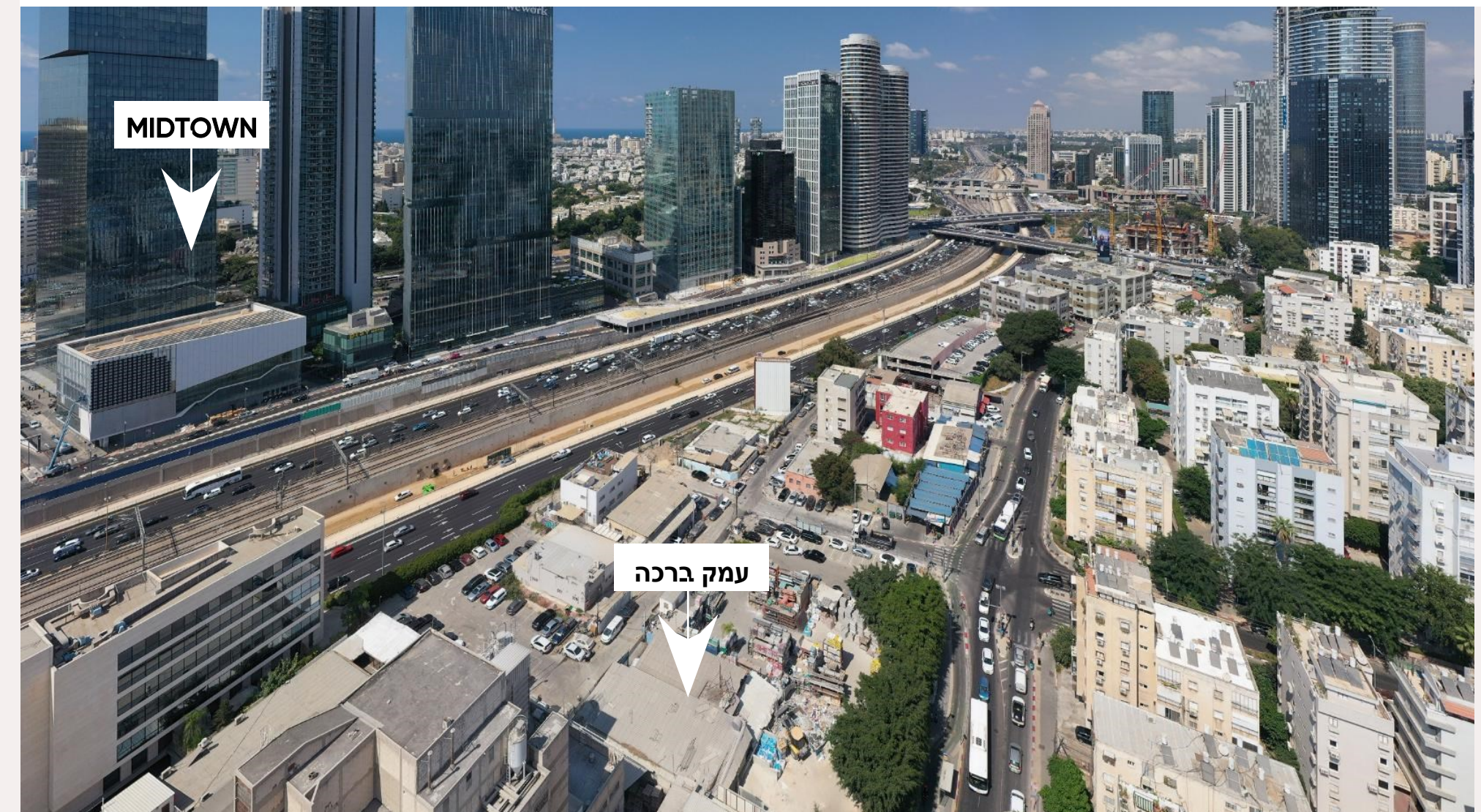
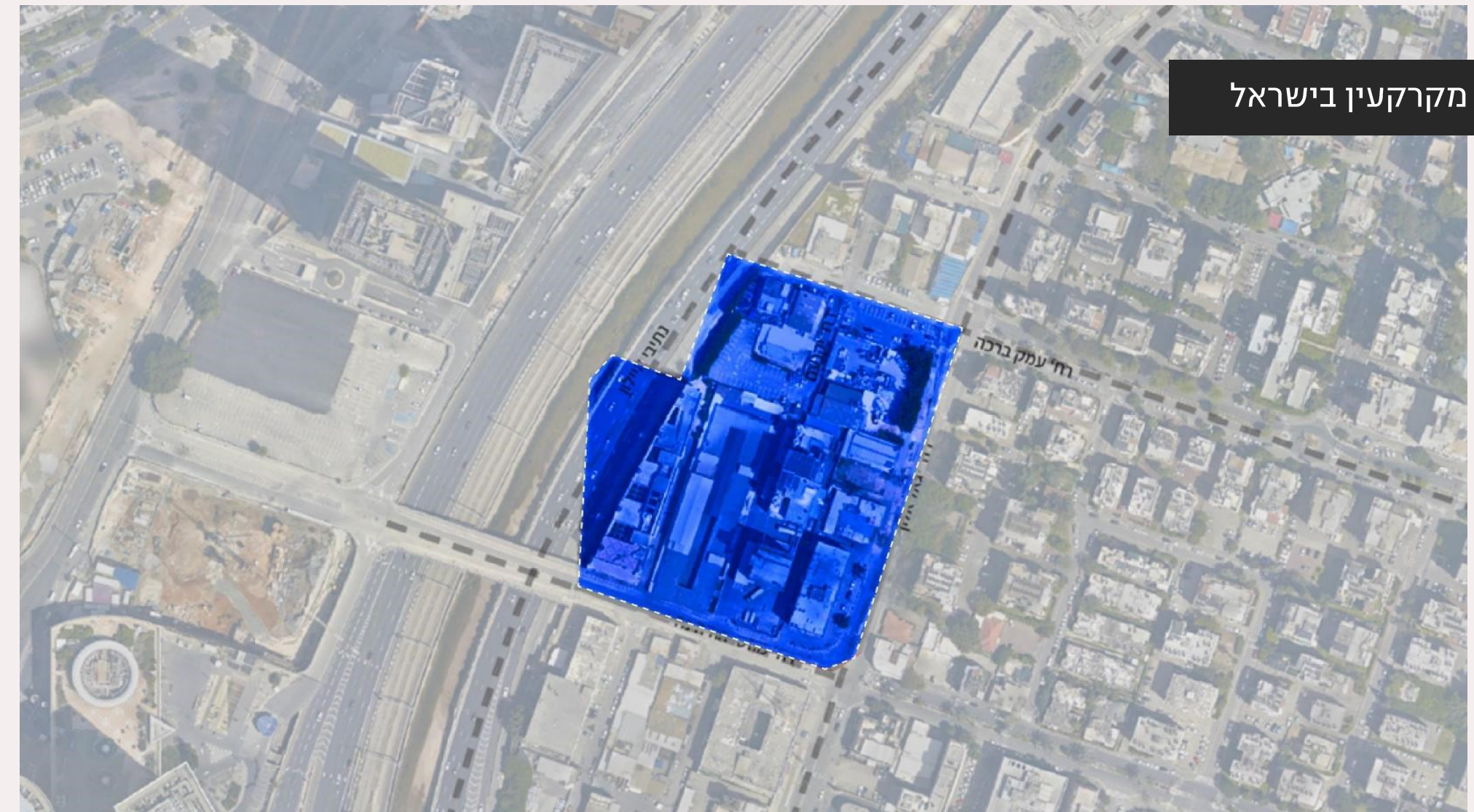
סטטוס

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.

עלות הקרקע

כ-134 מיליון ש"ח

מקרקעין בישראל



ISRAEL
CANADA

OUR HOTELS

מלונאות

ISRAELCANADA HOTELS

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־ 1,319 חדרי מלון בישראל תוך כ־ 3.5 שנים.
- 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 Theatroly באתונה בספטמבר 2022 והחלה את הפעלתו. בנוסף, רכשה באוקטובר 2022 את מלון Anargiron באתונה. ובמרץ 2023 מלון נוסף באי פארוס ביוון, אשר החל את פעילותו בחודש אוגוסט 2023.
- בספטמבר 2023 צפויה החברה להפעיל את מלון Play לבונטין*.

EBITDA צפויה לשנת 2023

כ־ 45 מיליון ש"ח





PLAY PSYRI
אתונה



PLAY
לבונטין



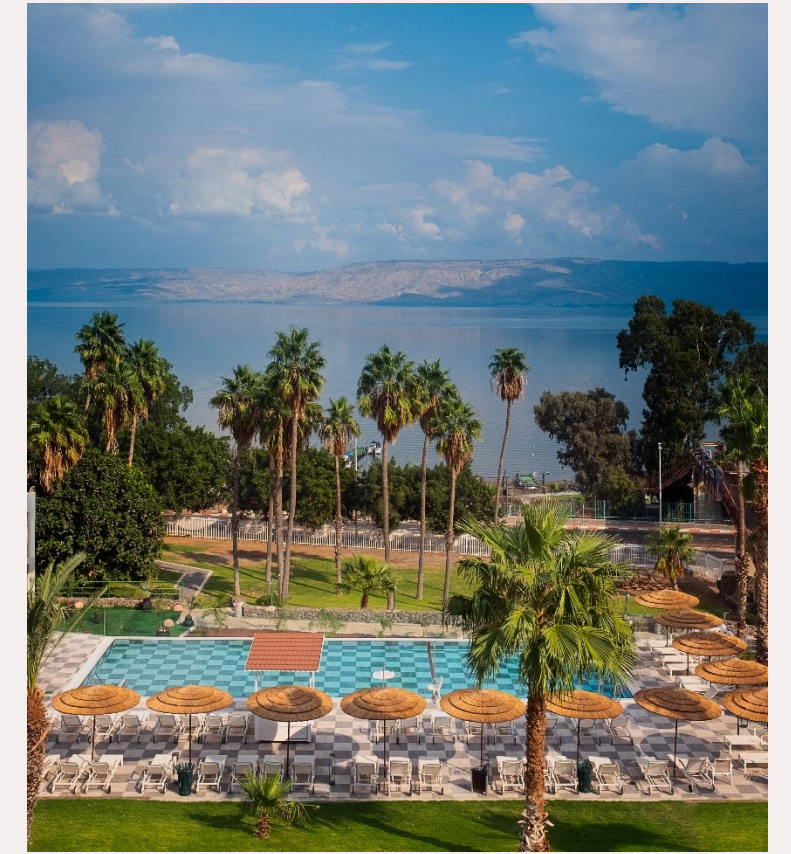
ENJOY
ים המלח



החמאם
אילת



PLAY
אילת



לייקהאוס
כנרת



WEST
אשדוד



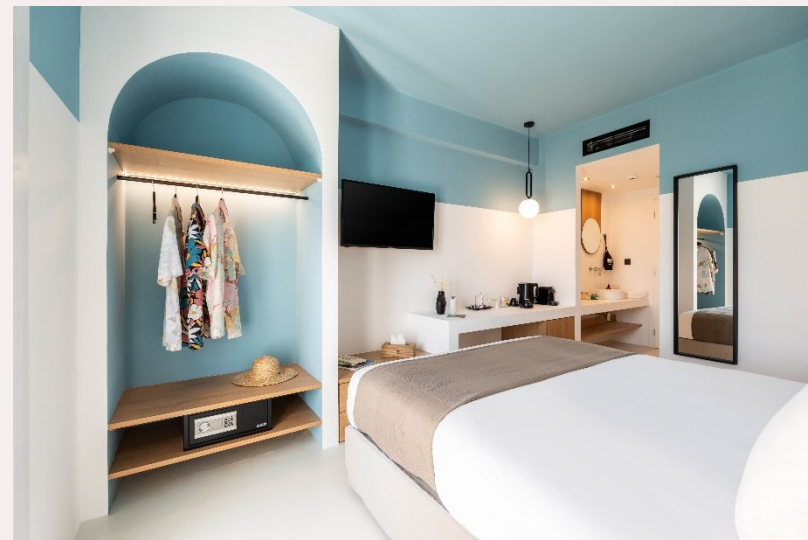
WEST
תל אביב



Play seaport TLV
תל אביב



כפר הנופש
נופי גונן



PLAY Paros
יוון



חות הנופש
ורד הגליל



PLAY מידטאון
תל אביב



גלי כנרת
טבריה



PLAY THEATROU
אתונה

ISRAEL
CANADA

ICR

חברת האחזקות

ICR NUMBERS

נתונים פיננסיים ICR

כ- 800

יחידות מלון

64

פרויקטים בשלבי
קידום שונים

אלף יח"ד 14.5

כ- 30 מיליארד ש"ח

היקף הכנסות
צפוי

כ- 5 מיליארד ש"ח

היקף רווח
גולמי צפוי

2,307

בביצוע או שיווק

6,238

בתהליכי רישוי/
תכנון מתקדמים

5,902

בשלבי תכנון
והחתמת דיירים

ICR נכסים



נמכרו 23 דירות (85%)

המסילה, הרצליה



נמכרו 54 דירות (90%)

OCEAN PARK 2, נתניה



נמכרו 272 דירות (98%)

הגפן, הרצליה



נמכרו 124 דירות (57%)

ההסתדרות, גבעתיים

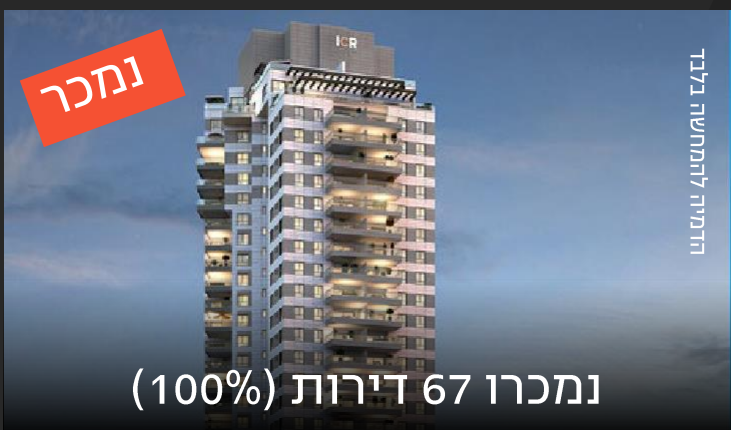


נמכרו 159 דירות (96%)

ים, בת ים



יפו, שדרות ירושלים



נמכרו 67 דירות (100%)

OCEAN PARK 1, נתניה



רמת השרון שלב ג' פארק צפון



נמכרו 13 דירות (3%)

פארק צפון שלב ב' רמת השרון



נמכרו 375 דירות (68%)

רמת השרון שלב א' פארק צפון



הגבעה הצרפתית, ירושלים



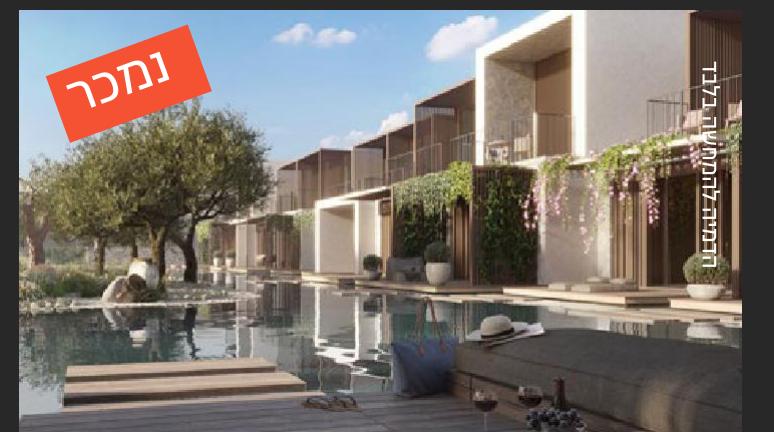
תל אביב 50-52, הרברט סמואל



הנטקה, ירושלים



הרצל-רוטשילד, בת-ים

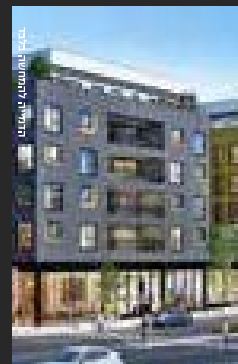


ריבירה, אשדוד

בתכנון וקרקעות

פינוי בינוי**

בשיווק



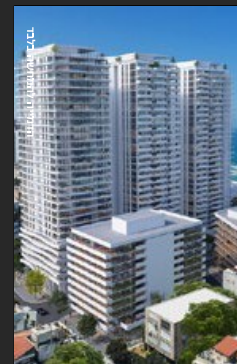
דרך שלמה
תל אביב

טרם נקבע



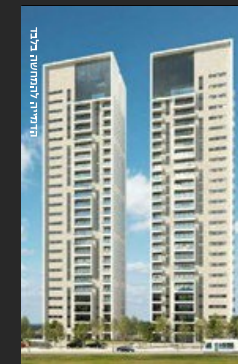
הרברט סמואל
תל אביב

כ- 3,600 מ"ר



רוטשילד
בת ים

560 דירות



הנטקה
ירושלים

425 דירות



הגפן
הרצליה

400 דירות



פארק צפון
{שלב א'
רמה"ש

548 דירות



הגבעה
הצרפתית
ירושלים

500 דירות



הירקון
תל אביב

68 דירות



הרב קוקים
בת ים

171 דירות



מתחם הצופים
לוד

310 דירות



שדרות
ירושלים
יפו

117 דירות



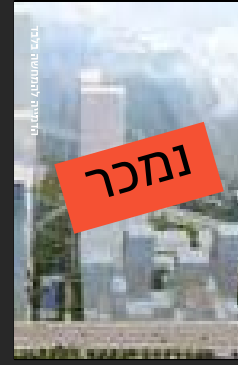
Yam
בת ים

220 דירות



תל השומר
רמת גן

58 דירות



קריית שחקים

K250 מ"ר



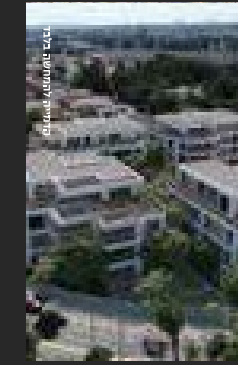
קטמונים
ירושלים

440 דירות



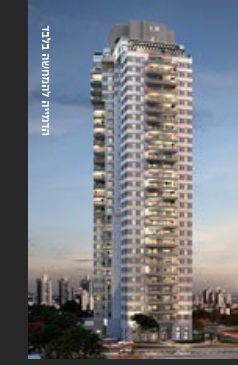
אדמית
גבעתיים

118 דירות



המסילה,
הרצליה

54 דירות



OCEAN
PARK
TOWERS
נתניה

234 דירות



מתחם 12
נתניה

200 דירות



פארק צפון
{שלב ג'
רמה"ש

256 דירות



בר כוכבא
הרצליה

72 דירות



דיזינגוף
המייסדים
נתניה

191 דירות



פארק צפון
{שלב ב'
רמה"ש

401 דירות



ההסתדרות
גבעתיים

333 דירות



רבי עקיבא
הרצליה

170 דירות



ברודצקי
תל אביב

72 דירות

ISRAEL
CANADA

ASSISTED LIVING

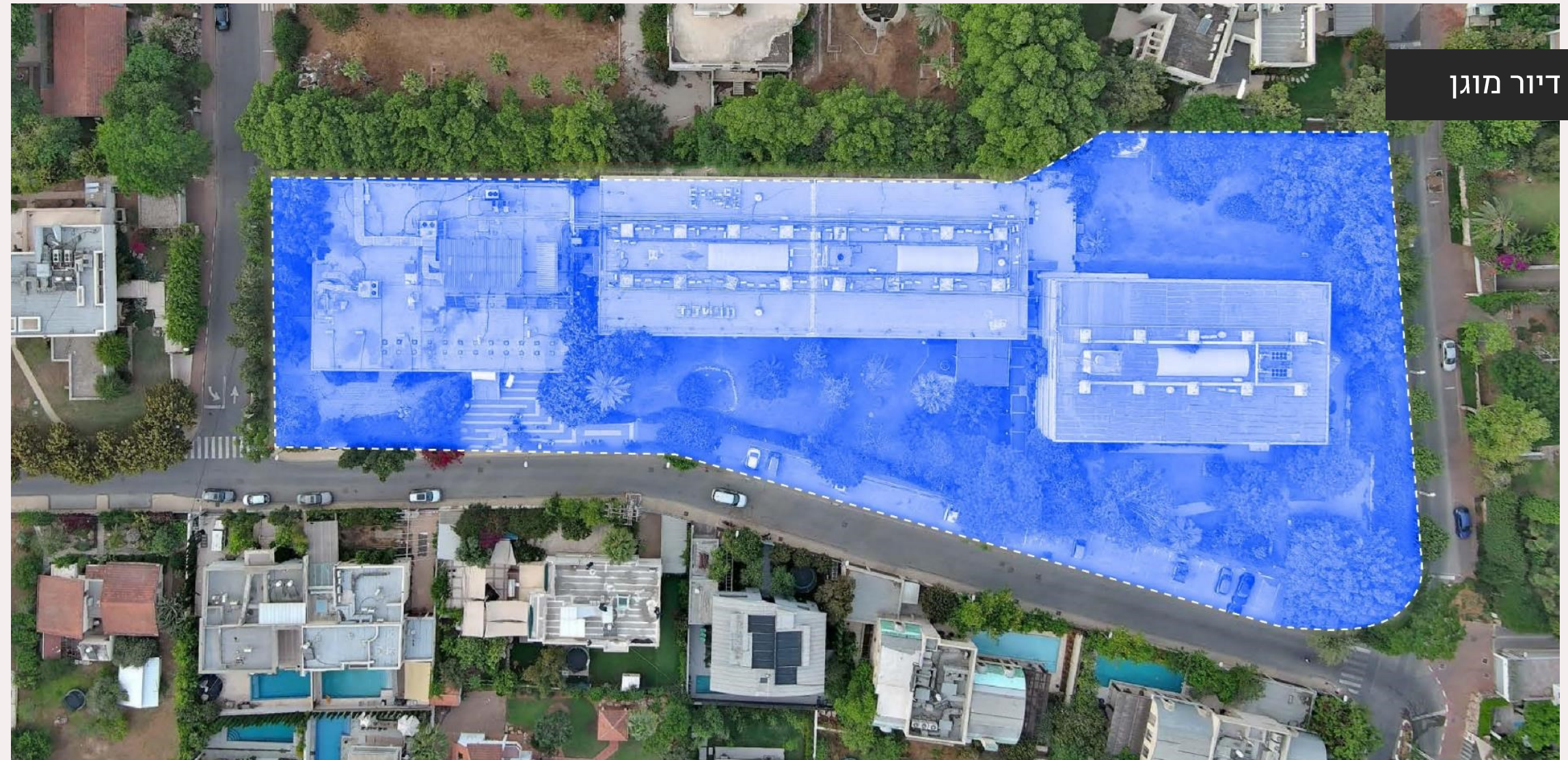
דיור מוגן

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 רביעי 2023.



דיור מוגן



ISRAEL
CANADA

OUR DATA

ריכוז נתונים

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 1)

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 30.06.23	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.06.23 באלפי ₪	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.06.23 באלפי ₪	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 30.06.23 באלפי ₪	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾ באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) ⁽⁴⁾ באלפי ₪
1	אחד העם 13	בבנייה	86%	87%	62,402	145,441	138,169	38,118	28%	51,605
2	יהודה הלוי, ת"א ⁽⁷⁾	תב"ע בתוקף	-	-	417,857	2,028,838	1,643,359	539,087	33%	445,407
3	מידטאון ירושלים ⁽⁸⁾	תב"ע בתוקף	-	-	559,520	4,207,735	3,071,647	474,748	15%	365,556
4	מתחם בית הנערה, הוד השרון ⁽⁹⁾	תב"ע בתוקף	-	-	386,438	2,772,256	1,386,128	293,476	21%	225,976
5	שדה דב, ת"א ⁽¹⁰⁾	תב"ע בתוקף	11%	19%	1,427,113	3,336,724	3,336,724	701,224	21%	796,997
סה"כ										
1,885,541										
2,046,653										
9,576,027										
12,490,994										
2,853,330										

קבוצות רכישה (טבלה 2)

10	טורקיז	100%	בתכנון	91%	91%	טרם נקבע	16,583	29,380	29,380	12,797	44%	26,437
סה"כ												
26,437												
12,797												
29,380												
29,380												
16,583												

דמי ניהול (טבלה 3)

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												
14,000												
14,000												
177												

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 4)

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 30.06.23	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.06.23 באלפי ₪	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 30.06.23 באלפי ₪	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾ באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) ⁽⁴⁾ באלפי ₪
מתחם לפיד, יפו ⁽⁶⁾	50%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	145,582	1,227,128	465,665	38%	404,678
זכויות מגורים רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	98%	98%	טרם נקבע	-	452,917	452,917	100%	348,746
	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	35%	35%	טרם נקבע	-	-	-	-	-
צמרות הוד השרון שביל התפוזים	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	95%	95%	במועד אישור התכנית	3,642	30,162	26,520	88%	24,062
הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	60,132	156,500	96,194	61%	82,431
UPTOWN מתחם גלילות קרקע ומניות	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	59,665	144,738	85,074	59%	125,171
הוד השרון מערב	100%	בתכנון	86%	86%	עד 2025	2,657	10,021	7,290	73%	8,344
SUNSET צפון תל אביב	100%	בתכנון	44%	44%	עד 2025	72,971	126,480	53,508	42%	55,836
ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	עד 2025	54,592	153,765	99,373	65%	111,419
בית מרס תל אביב	48%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	366,360	1,093,847	88,993	8%	136,512
סה"כ										
סה"כ טבלאות 1-4										
סה"כ										

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. בית מרס הוא פרויקט המוצג 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. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
11. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה שקפים 51-57.

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 30.6.23	LTV ליום 30.6.23	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⁾	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	יתרה בספרים נכון ל- 30.6.23 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 30.6.23 ⁽³⁾									
כ- 100%	56%	07/03/25	פריים+0.8%	263,200	26,420	32,618	כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 640 חניות	471,662	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)	81%	2011	תל-אביב	מידטאון תל אביב (מסחר וחניון) ⁽⁵⁾
100%	69%	10/09/35	1.29% צמוד למדד על כ-90% מההלוואה, היתרה ממשלתי בנק ישראל+1.75%	209,578	15,446	64,011	כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בנייה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	304,041	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט	24.13%	2016	הרצליה	סי טאוור (מייקרוסופט)
כ- 100%	47%	27/08/24	3.3% שקלי	39,643	4,272	4,272	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
98%	61%	01/09/29	פריים+1% -1.5%	116,475	3,612	10,033	7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר	190,270	בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר	36%	2019	תל-אביב	בית ישראל קנדה (לשעבר: בית אמריקה)
כ- 100%	55%	26/06/25	צמוד מדד- 2.55%-0.94%	15,781	1,904	1,904	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

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

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

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.6.23	LTV ליום 30.6.23	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (חלק) החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	יתרה בספרים נכון ל- 30.6.23 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 30.6.23 ⁽³⁾									
כ- 100%	39%	29/12/35	פריים+1.1%	9,663	1,544	1,544	1,440 מ"ר ו-28 חניות	24,900	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	הרצליה	קומת משרדים בפרויקט החושלים
100%	---	---	---	---	227	227	125 מ"ר מסחר	3,189	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	תל-אביב	LIVE TLV
97%	26%	02/07/23 ⁽¹¹⁾	פריים+1.68%	104,916	14,122	30,701	כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-270 חניות	398,000	שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	46%	2016	תל-אביב	שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט דה וינצ'י ⁽²⁾ , (10)
95%	25%	01/08/23 ⁽¹¹⁾	פריים+2.5%	14,873	4,739	4,739	כ-2,100 מ"ר	60,438	שטחי משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	100%	מועדים שונים	תל-אביב	שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י ⁽²⁾ , (6), (10)
				774,129	72,286	150,049		1,565,700					סה"כ

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

נכסים בהקמה (טבלה 2)

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.6.23	LTV ליום 30.6.23	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/ מסחר להקמה	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל- 30.6.23 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 30.6.23 ⁽³⁾											
---	63%	01/10/23	פריים+ 0.4%	242,150	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	1,324,702	386,715	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר	73%	2020	ירושלים	פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר)
---	54%	31/3/25	פריים+ 1%	85,542	51,845	64,006	2028	25,054 מ"ר	456,635	157,975	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר	81%	2018	תל אביב	שטחי תעסוקה בפרויקט קנדה בסיטי (בנק לאומי לשעבר)
---	---	---	---	---	טרם נקבע	טרם נקבע	רבעון שלישי 2025	---	20,425	46,170	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	2027	---	34,444	31,782	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
				327,692	138,401	182,576			1,836,206	622,642					סה"כ

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

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) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ שטחי מסחר/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 על החוב	יתרת חוב ליום ⁽³⁾ 31.3.23												
---	64%	15/11/24	פריים+ 0.2%	821,414	237,794	321,344	2030	201,139	3,213,072	1,284,390	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%	120,249	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 יורוקום)	2
---	---	---	---	---	5,072	5,072	2029	2,000	12,913	40,307	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	18,859	בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות	90%	דצמבר 2016	תל-אביב	שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד ⁽⁹⁾	5
				941,663	302,866	438,509			4,128,503	1,741,008					סה"כ טבלה 3	
				2,043,484	513,553	771,134			5,964,709	3,929,350					סה"כ כולל	

ריכוז נדל"ן להשקעה בישראל

הערת שוליים

1. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בשווי של כ- 19,633 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. החברה (באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות) רכשה במועדים שונים 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. חברת הפרויקט פרעה את ההלוואה ולקחה הלוואה חדשה לאחר תאריך המאזן.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

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

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 30.6.23	היקף שיווק נכון למועד הדיווח	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.6.23 (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות נכון ל- 30.6.23 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	78,914	206,797	45,856	22%	95,743	
2 שדרות ירושלים יפו	100%	בבנייה	100%	100%	2025	74,472	180,712	23,726	13%	31,620	
3 הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א') ⁽⁶⁾	100%	בבנייה	100%	100%	2024	34,164	200,378	53,793	27%	116,859	
4 הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב') ⁽⁶⁾	100%	בבנייה	96%	96%	2025	75,083	273,132	113,235	41%	102,050	
5 OCEAN PARK 1 נתניה	100%	בבנייה	100%	100%	2025	17,873	87,060	14,504	17%	49,379	
6 OCEAN PARK 2 נתניה	100%	בבנייה	90%	90%	2025	38,026	168,363	47,988	29%	47,029	
7 המסילה, הרצליה	100%	בבנייה	81%	85%	2025	31,374	123,620	24,547	20%	39,082	
8 ההסתדרות, גבעתיים ⁽¹¹⁾	100%	בשיווק	57%	57%	2027	7,891	975,039	289,455	30%	166,765	
9 פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב א') ⁽⁷⁾⁽⁸⁾⁽¹¹⁾	57.8%	בבנייה	68%	68%	2027	734,910	1,463,822	311,116	21%	307,264	
10 פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב ב') ⁽⁹⁾⁽¹¹⁾	50%	בשיווק	1%	3%	2028	519,481	987,814	165,624	17%	129,185	
						1,612,188	4,666,737	1,089,844		1,084,976	

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

עתודות קרקע (טבלה 2)

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- 30.6.23 באלפי ש"ח	עלות בספרים נכון ל- 30.6.23 100% 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	67,760	טרם נקבע	כ- 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונות	כ- 3,600 מ"ר	33%	הרברט סמואל, תל אביב	1
19,094	24%	26,689	109,148	1,731	טרם נקבע	-	58 דירות	100%	תל השומר, רמת גן ⁽⁵⁾	2
180,446	21%	286,516	1,334,467	149,663	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	47,410	2029	-	כ-68 דירות, 276 חדרי מלון ו-460 מ"ר מסחר	50%	הירקון, תל אביב ⁽⁴⁾	4
25,486	27%	24,206	91,216	26,642	טרם נקבע	47 דירות וכ-500 מ"ר למסחר ותעסוקה	35 דירות וכ-500 מ"ר למסחר ותעסוקה	50%	סלמה, תל אביב	5
128,377	17%	54,522	325,112	-	טרם נקבע	-	כ-200 יח"ד ושטחי ציבור	100%	מתחם 12, נתניה	6
233,903	24%	291,750	1,219,449	622,902	טרם נקבע	-	256 דירות ו-820 מ"ר מסחר	100%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') ⁽¹⁰⁾	7
739,972		865,285	3,552,121	916,108					סה"כ	

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

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 ש"ח	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט		
49,554	70,497	319,470	תב"ע מאושרת. בקשות להיתר נקלטו וממתיונות לשיבוץ דיון	100%	הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	-	76	118	אידמית, גבעתיים	1
130,115	212,138	1,285,352	עריכת מסמכי תוכנית לקראת הגשה	70%		5,000	588	756	מתחם גאפנוב, אשדוד	2
153,672	219,941	858,222	התב"ע בסמכות ועדה מקומית קיבלה תוקף בינואר 2022. התקבל היתר חפירה ודיפון. היתר מלא נקלט ומצוי ערב דיון בועדה.	100%		1,221	287	425	הנטקה, קריית יובל, ירושלים	3
106,330	143,319	699,677	הוגשה תכנית האיחוד וחלוקה.	98%		1,500	397	560	רוטשילד, בת ים (**)	4
62,892	97,201	500,035	תב"ע מאושרת. בכוונת ICR להגיש בקשה להיתר בנייה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023	88%		1,339	262	310	מתחם הצופים, לוד	5
43,868	68,629	386,498	ניתן תוקף לתכנית ולאחר מכן הוגש ערר	84%		165	129	191	דיזינגוף המייסדים, נתניה	6
183,172	264,047	942,128	התב"ע בסמכות ועדה מחוזית אושרה בחודש מרץ 2023. החל תכנון מפורט לקראת הגשת היתרים	89%		800	290	440	קטמונים, ירושלים	7

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מעל 67% חתימות (טבלה 3) (המשך)

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	סטטוס תכנוני	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (חלק החברה) אחרי מס באלפי (חלק ICR) (3) באלפי ש"ח
	דירות בפרויקט	דירות לשיווק	מ"ר מסחר לשיווק						
8	בר-כוכבא, הרצליה	72	48	175	76%	התוכנית הוגשה ונמצאת בבדיקת תנאי סף.	135,720	26,440	16,760
9	ברודצקי 33-35, תל אביב	166	70	-	85%	פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה), ICR פועלת להגשת היתרי בנייה במשותף עם תוכנית עיצוב	396,752	77,471	51,448
10	רבי עקיבא, הרצליה	170	114	-	70%	תקופת ההתנגדויות הסתיימה. ממתנים לדיון בהתנגדויות.	338,581	67,128	43,256
11	קוקיס, בת ים	171	114	2,348	88%	הוגשו מסמכי תוכנית	382,741	72,524	46,285
12	כצלסון, יהוד (כולל מסחר)	894	622	450	70%	התכנית הופקדה בתנאים	1,541,327	240,919	146,317
13	סלומון, נתניה (כולל מסחר)	325	212	367	84%	השלמת תנאים להפקדת התוכנית	580,526	92,364	56,613
14	אבא הלל רשי, רמת גן (כולל מסחר)	200	128	-	73%	השלמת תנאים להפקדת התוכנית	413,444	72,812	46,206
15	סומקן, ת"א	400	238	400	68%	החברה פועלת לגיבוש חלופות תכנוניות והצגתן לצוות התכנון בעירייה	685,179	117,148	72,463
	סה"כ	5,198	3,575	12,765			9,465,652	1,842,578	1,208,951

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

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

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	סטטוס תכנוני	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ₪	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (2) (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח
	מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט						
1	הורד א, אור יהודה	312	224	-	66%	לקראת הגשת מסמכי תוכנית לועדה המקומית	556,419	104,345	66,010
2	הורד ב, אור יהודה	312	224	-	38%	לקראת הגשת מסמכי תוכנית לועדה המקומית	556,419	104,345	66,010
3	אנצו סרני, גבעתיים (**)	736	424	12,137	5%	תב"ע מתארית קיבלה תוקף	887,279	157,073	98,014
4	רסקו, חולון	371	215	220	62%	פרה רולינג עם הועדה המקומית לגבי התב"ע	591,572	93,823	56,869
5	נווה כפיר, תל אביב	289	178	-	32%	טרם תכנון להיתר	466,667	98,507	63,913
6	חיפה סטרומה (שלב א')	776	572	-	63%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לועדה המחוזית	1,206,410	144,763	80,134
7	חיפה סטרומה (שלב ב')	959	758	1,630	52%	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לועדה המחוזית	1,447,966	224,306	135,044

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

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

יתרת עודפים צפוי הבסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) (2) באלפי ש"ח	הכנסות צפויות (חלק ICR) באלפי ש"ח	סטטוס תכנוני	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט		
44,484	91,088	968,420	הוגשו מסמכי תוכנית לרשות להתחדשות עירונית לצורך חתימה להגשה לועדה המחוזית	12%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	795	520	672	חיפה סטרומה (שלב ג')	8
17,441	27,930	157,316	תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר	31%		-	35	60	פנקס, תל אביב	9
17,168	26,151	116,504	טרום תכנון להיתר	44%		-	21	29	דה האז, תל אביב	10
208,085	316,374	1,395,309	כל העררים נדחו והתכנית פורסמה למתן תוקף	66%		1,146	449	645	מעונות שרה, הרצליה	11
88,680	137,801	679,551	פרה רולינג ועדה מקומית	61%		-	206	343	פרוג, רמת גן	12
46,744	76,062	456,062	פרה רולינג ועדה מקומית	55%		200	159	258	הראה-נגבה, רמת גן (כולל מסחר)	13
132,869	198,780	798,533	התנעת תכנון לתב"ע	60%		44,410	70	140	פנינת איילון, ת"א	14
1,121,466	1,801,350	10,284,428				60,538	4,055	5,902	סה"כ	

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

הערת שוליים

- .1 חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות. נכון ליום 30.6.23 יתרת הקצאת העלות הינה בסך של 32 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 33-37 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 30.6.23.
- .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 30.6.23 (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 30.6.23. לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים. חלק איי סי אר בנדל"ן להשקעה הינו 50%.
- .9 הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ- 36 מיליון ש"ח נכון ליום 30.6.23. 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.

מאזן מאוחד (באלפי ש"ח)

התחייבות הון

נכסים

31.12.22	31.06.23	התחייבויות שוטפות
1,627,464	2,837,527	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
58,521	88,110	חלויות שוטפות של אגרות חוב
21,330	2,812	הלוואות מאחרים
170,123	182,451	התחייבויות שוטפות אחרות
1,922,913	3,110,900	

31.12.22	31.06.23	התחייבויות לזמן ארוך
22,606	22,249	הלוואות מאחרים
2,411,100	973,759	הלוואות מתאגידים בנקאיים
904,096	798,091	אגרות חוב
489,460	467,835	התחייבויות לזמן ארוך אחרות
3,827,262	2,261,934	

2,135,866	1,968,831	הון עצמי
826,125	824,826	זכויות המיעוט
2,961,991	2,793,657	
8,712,166	8,166,491	סך התחייבויות והון

31.12.22	31.06.23	נכסים שוטפים
204,551	92,435	מזומנים ושווי מזומנים
740,191	83,302	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,022,430	1,041,741	מלאי מקרקעין
345,872	254,514	נכסים שוטפים אחרים
2,313,044	1,471,992	

31.12.22	31.06.23	נכסים לא שוטפים
1,030,124	1,087,395	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
(*)2,320,421	2,431,936	נדל"ן להשקעה
2,065,058	2,161,363	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
(*)983,519	1,013,805	נכסים לא שוטפים אחרים
6,399,122	6,694,499	

8,712,166	8,166,491	סך נכסים
------------------	------------------	-----------------

רווח והפסד מאוחד (באלפי ש"ח)

רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30.06.22	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30.06.23	
1,840,295	872,803	300,470	סה"כ הכנסות
741,519	393,417	25,954	רווח תפעולי
(357,440)	(65,058)	(200,385)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
384,079	328,359	(174,431)	רווח (הפסד) לאחר מימון
36,907	34,157	16,670	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
420,986	362,516	(157,761)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
349,672	297,046	(133,775)	רווח (הפסד) נקי

יחסים פיננסיים עיקריים

24.1%

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

34.2%

יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

59%

יחס חוב פיננסי
נטו ל- CAP (*)

ISRAEL
CANADA

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

ISRAEL CANADA

שוק ההון | אוגוסט 2023