

ישראל קנדה

כנס משקיעים | ספטמבר 2024



מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 4,3,11,16,18,22,26,31,33) לרבות הערכות החברה ביחס ליתרת עודפים צפויה, הון עצמי (בהתבסס על נתוני 30.6.2024), אומדן רווח גולמי שטרם הוכר, NOI חזוי, נתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי, תמורה ממכירות, הדמיות הפרויקטים, היקף הזכויות בפרויקטים השונים (לרבות כוונות החברה בדבר הגדלת היקף הזכויות בפרויקטים), צפי והיקף מכירות בשנת 2024 וקדימה בפרויקטים קיימים ותחילת שיווק וצפי והיקף מכירות בפרויקטים חדשים, EBITDA לשנת 2024, מועדי מסירה ואכלוס הפרויקטים הרלוונטיים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכוללים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים או לתוצאות מסוימות (כגון שווי מצרפי של שיווק, מכירות מימושים וגיוסי הון, שווי מצרפי של יח"ד מכורות וכדומה) הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח, 1968, התממשותו 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 היקף הזכויות בפרויקטים הרלוונטיים (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; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, לרבות התייקרויות בשל מלחמת חרבות ברזל, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה חדשה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה הקיימת בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי לחול 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 מלחמת חרבות ברזל, עליית הריבית והאינפלציה ושינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר להגדלת היקף הזכויות בפרויקטים הרלוונטיים; בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפרויקטים המניבים של החברה ובשמירה על רמת המחירים הקיימת נכון למועד זה, בעמידת החברה בהיקף המכירות החזוי על ידה בהתאם למחירי המכירה הקיימים נכון למועד זה ובהתאם להערכות החברה ביחס למחירי המכירה הצפויים - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי בהיקף הזכויות בפרויקטים הרלוונטיים 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 קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך איכלוס הפרויקטים הרלוונטיים; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות

העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות מלחמת חרבות ברזל, עליית הריבית והאינפלציה אשר עלולים להשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה ובהתאמה לקיטון בהיקף החוזי של המכירות 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 3,22,33 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.

הנהרה משפטית

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן: "החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות בפרויקטים נבחרים. 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 203 (פורסם ביום 26 במרץ 2024) ובדוחות הרבעוניים של החברה ובכלל זה הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.6.2023 (פורסם ביום 26 באוגוסט 2024).

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.

תמצית נתונים

דירוג - iA אופק
חיובי, מעלות

נ-500 מיליון ₪**

נאו (חלק החברה) חזוי
לאחר השלמת הקמת
הנכסים המניבים

נ-7 מיליארד ₪

אומדן הרווח הגולמי
שטרם הוכר מהפרויקטים

נ-6 מיליארד ₪

יתרת עודפים צפויה

נ-3.1 מיליארד ₪

הון עצמי*

נ-4.2 מיליארד ₪

שווי החברה
נכללת במדד ת"א 125



קו הרקיע של ישראל קנדה

תחומי פעילות

מלונאות



ונסים מניבים



ICR מגורים



קרקות והשנחה



הקמה וייזום של פרוייקטים



BETTER & DIFFERENT

אירועים מרכזיים מתחילת השנה



לדבר ולשמוע על ישראל קנדה

סה"כ מספר דירות שנמכרו

סה"כ היקף נספיי*

ינואר-אוגוסט 2024

כ-1.93 מיליארד ₪

ינואר-אוגוסט 2023

כ-1 מיליארד ₪

סה"כ מספר דירות**

ינואר-אוגוסט 2024

310

ינואר-אוגוסט 2023

158

פרוייקטים עיקריים בשיווק ובביצוע

RAINBOW

TEL AVIV







RAINBOW

TEL AVIV

היקף מכירות נוכחי*

נ-1.8 מיליארד ₪
תמורה

205
דירות

תיאור הפרויקט

כ-480 דירות מגורים וכ-2,000 מ"ר מסחר.

התקדמות תכנונית

החלו עבודות חפירה ודיפון.
קידום היתר בניה מלא.
בימים הקרובים ייחתם הסכם ליווי עם
בנק לאומי ובנק מזרחי טפחות.



RAINBOW
TEL AVIV
מגרש 306

R

RAINBOW

TEL AVIV

מגרש 306
מתחם שדה דב

נתוני הפרויקט*

18,150 מ"ר
שטחי תעסוקה

4.5 דונם
שטח הקרקע

2,500 מ"ר
שטחי מסחר

5,400 מ"ר
שטחי לוגיסטיקה

רציונל ואסטרטגיית רכישה

רכישת המגרש תרחיב משמעותית את פרויקט "Rainbow Resort" ותהווה מכפיל כוח ותייצר סינרגיה תכנונית, ביצועית ותפעולית בין המגרשים ותשלם את הפרויקט כבלוק אורבני תוסס מעורב שימושים תוך שליטה מרבית בכלל המתחם.



RAINBOW

TEL AVIV

מגרש 306
מתחם שדה דב

דביר יוטוביץ ציורניק



ישראל קטן





MIDTOWN JERUSALEM



העיר העתיקה

שוק מחנה יהודה

נחלאות

גן סאקר

הכנסת

מוזיאון ישראל

הספרייה הלאומית

**MIDTOWN
JERUSALEM**



MIDTOWN JERUSALEM

היקף מכירות נוכחי*

782-
תמורה
מיליון ₪

201
דירות

44-
תמורה
מיליון ₪

1,500
משרדים
מ"ר

תיאור הפרויקט

מתחם עירוב שימושים, לפי תב"ע קיימת
הכולל כ-900 דירות, מסחר, משרדים
ומלונאות בהיקף של כ-170 אלף מ"ר.

התקדמות תכנונית

ביצוע בפועל של עבודות חפירה ודיפון.
קבלת היתר מלא ראשון עד תום רבעון רביעי 2024.

VERTICAL



VERTICAL



היקף מכירות נוכחי*

כ- **691** מיליון ₪
תמורה

כ- **21** אלף מ"ר
משרדים

תיאור הפרויקט

מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר.
750 דירות ומגורי סטודנטים.

התקדמות תכנונית

תב"ע קיימת 176 אלף מ"ר, 75 אלף מ"ר
מיועדים למכירה. התקבל היתר חפירה ודיפון.
**הועדה המקומית המליצה על הגדלת היקף
הפרויקט לכ-350 אלף מ"ר (רח"ק 30).**
צפי התחלת בנייה עד סוף 2024.

שנה חדשה, התחלות חדשות.

דובנוב, המרכז התרבותי של ת"א.

מוזיאון תל אביב לאמנות

התיאטרון הקאמרי

האופרה הישראלית

רחוב דה וינצ'י

רחוב דובנוב

רחוב קפלו

DUBNOV





DUBNOV4

נ-**443** מיליון ש"ח
מחיר רכישה

2.4 דונם
שטח קרקע

170
דירות

45
קומות

נ-**500** מיליון ש"ח**
רווח גולמי (100%) צפוי

נ-**2** מיליארד ש"ח**
היקף מכירות צפוי

17,500 מ"ר
שטחי מסחר ותעסוקה

התקדמות תכנונית

החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט.

DUBNOV

המרכז הבוהמי של ת"א



SHE
IS
THE
ONE



SHE

TEL AVIV

25,000 מ"ר
שטחי מסחר ותעסוקה

1.6 דונם
שטח קרקע

102
דירות

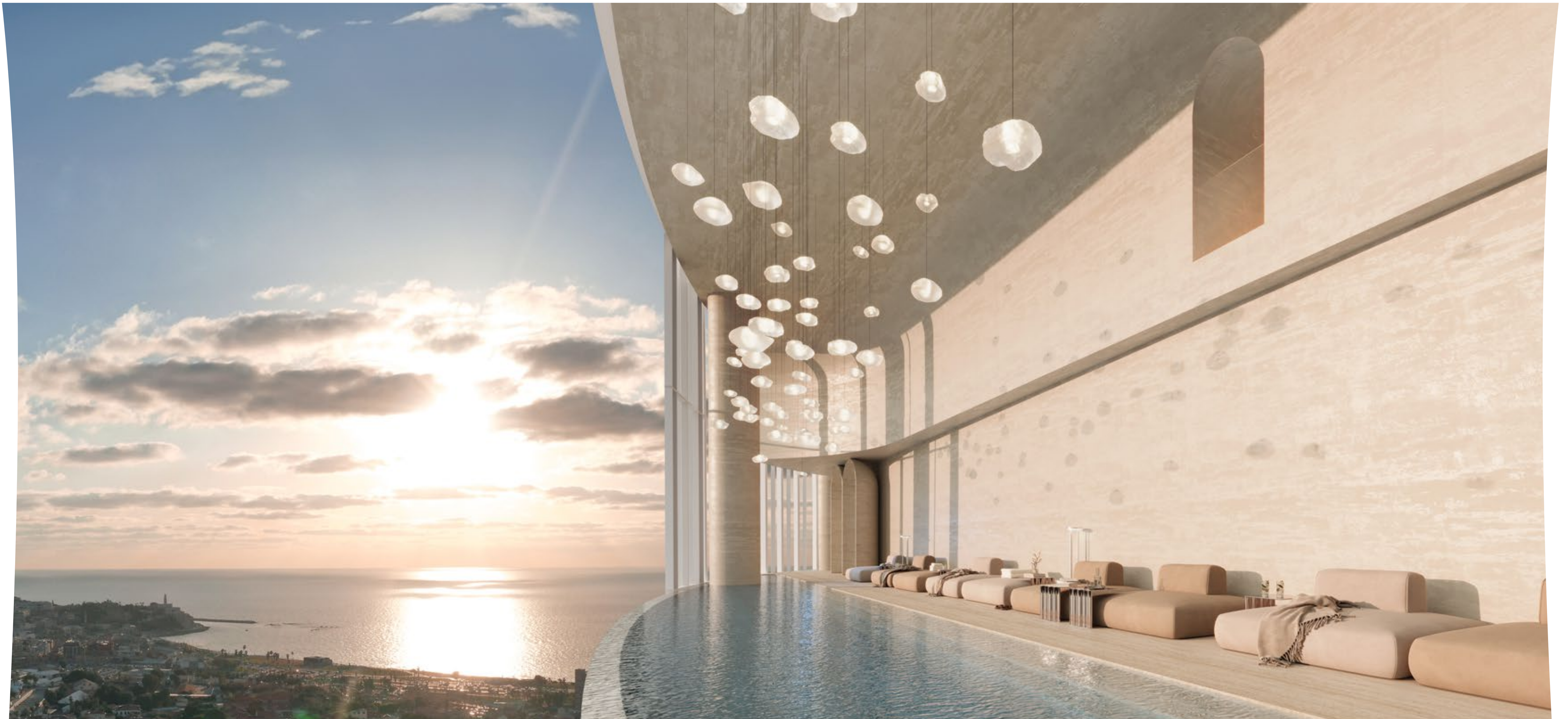
40
קומות

נ-650 מיליון ש"ח*
רווח גולמי (100%) צפוי

נ-2.3 מיליארד ש"ח*
היקף מכירות

התקדמות תכנונית

היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל עד סוף השנה.



הדמייה עומתתה בעבר

SHE

TEL AVIV

ישראל קנדה



הורמיה עורמשה בלבר

SHE

TEL AVIV

V E R T I C A L

ISRAEL CANADA
HOTELS

ICR
ישראל קנדה | ראם מגורים

הצפת ערך



VERTICAL

ניסת כלל כשותף אסטרטגי לחברה

כלכל

הקצאה של 24.5% מהון
המניות של חברת הפרויקט
לפי שווי נכס
של כ-1.3 מילארד ₪

הדמיה לוחשתה בלבד

מלונות ביוון

play PAROS	play PSYRI ATHENS	play THEATROU ATHENS
43 חדרים יוון	8 חדרים יוון	50 חדרים יוון

מלונות בצפון ישראל

 וֶרֶד הַגַּלִּיל מאז 1961 vered.hagalil	 נופֵי גוֹנֵן Nofey Goner	 LAKE HOUSE Kinneret	 גַּלֵי כִנֶרֶת GALEI KINNERET
29 חדרים הגליל והגולן	63 חדרים ובקתות רמת הגולן	250 חדרים הגליל והגולן	123 חדרים טבריה

ISRAELCANADA HOTELS

ראובן אלקס
שותף מנהל

ברק רוזן
יו"ר דירקטוריון

1,748
חדרים

2019
שנת הקמה

600 מיליון ₪
שווי חברה בכניסת מנורה כשותף

48 מיליון ₪
EBITDA שנת 2023

57 מיליון ₪
EBITDA צפוי לשנת 2024

מלונות במרכז ישראל

play LEVONTIN	play MIDTOWN	play SEAPORT	 W·E·S·T ALL SUITE HOTEL TEL AVIV Tzuka Beach
34 חדרים וסוויטות תל אביב	115 חדרים תל אביב	77 חדרים וסוויטות תל אביב	65 סוויטות תל אביב

מלונות בדרום ישראל

play EILAT 42	 W·E·S·T ALL SUITE HOTEL ASHDOD Lido Beach	play EILAT	 Enjoy DEAD SEA
115 חדרים אילת	113 סוויטות אשדוד	73 חדרים אילת	302 חדרים ים המלח

מלון בירושלים

מלון שלום
288 חדרים ירושלים

כניסת מנורה כשותף אסטרטגי לחברה



הקצאה של 15% מהון
המניות של חברת המלונאות
בתמורה לסך של כ-90 מיליון
₪ לפי שווי-חברה של כ-600
מיליון ₪ (אחרי הכסף)

רכישת פעילות מלונות בראון**

A F T E R			B E F O R E		
סה"כ חדרים	חדרים ביוון	חדרים בישראל	סה"כ חדרים	חדרים ביוון	חדרים בישראל
3,603	1,177	2,426	1,748	101	1,647
סה"כ בתי מלון	בתי מלון ביוון	בתי מלון בישראל	סה"כ בתי מלון	מלונות ביוון	מלונות בישראל
34	11	23	16	3	13
EBITDA צפוי לשנה מייצגת כ- 84* מיליון ₪			EBITDA צפוי לשנת 2024 כ- 57 מיליון ₪		



ICR

ישראל קנדה | ראם מגורים

כניסת כלל כשותף אסטרטגי לחברה

כלכל

הקצאה של 15% מהון
המניות של ICR בתמורה
לסך של כ-260 מיליון ₪
לפי שווי חברה של
כ-1.72 מילארד ₪
(אחרי הכסף)

הדמיה לרשתות בלבד

תקודה

לישראל טובה יותר

לשנה טובה יותר





ישראל קנדה | ראם מגורים



מידע צופה פני עתיד

יודגש כי מצגת זו הינה ביחס לפעילות ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ ("ICR"), שהינה חברה כלולה מהותית של ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר נכון למועד מצגת זו מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (בשרשור) וכפוף להשלמת עסקת כלל (כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 20 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-085218) החברה תחזיק ב-ICR בשיעור של כ-42.5%. הנתונים המובאים ביחס ל-ICR ו/או לפרויקטים המפורטים במצגת זו (לרבות שקפים 3, 4, 7, 10-11, 13 עד 24 (כולל)), לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי ושיעורו (לרבות ניתוחו), רווח גולמי צפוי שטרם הוכר, הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע, היקפי יח"ד ו/או היקפי שטחי התעסוקה ו/או המסחר ו/או מלונות ו/או היקפי חניות בפרויקטים, היקפי מכירות עתידיים, מועדי תחילה וסיום של פרויקטים, מועדי תחילה וסיום שיווק הפרויקטים, והדמיות הפרויקטים, לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכוללים ריכוז נתונים, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של ICR ו/או החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של ICR והחברה ושותפיה בפרויקטים האמורים (ככל שרלוונטי) ועל דוחות האפס (ביחס לפרויקטים בביצוע) והתוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של ICR במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים (ככל שרלוונטי)); 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 שיחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בעמידה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק בהתאם לניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד זה; 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 עקב התייקרות בחומרי הגלם ומחסור בכח אדם), 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 השלכות מלחמת חרבות ברזל, שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה, ושינויים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תוכניות ייעוד הקרקע; ובשמירה על הסביבה הכלכלית השוררת כיום בשוק, לרבות שינויים באינפלציה ועלייה בריבית - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. יצוין כי הנתונים המספריים המובאים במצגת זו מתייחסים ל-100% (ICR). ההכנסות הצפויות ביחס לפרויקטים שטרם הוחל השיווק בהם אינן כוללות רכיב מימון משמעותי, ככל שיהיה.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי 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 ו/או אי חתימת מלוא הבעלים בפרויקטי התחדשות עירונית על ההסכמים הרלוונטיים (תמ"א 38/2 ו/או פינוי בינוי) ו/או התקיימות מלוא התנאים המתלים לכניסתם לתוקף של פרויקטי התחדשות עירונית; אי עמידה 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 קבלן מבצע חיצוני או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה ו/או מהיעדר כמות מספקת של עובדים זרים, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השכלות מלחמת חרבות ברזל, השלכות האינפלציה או עליית הריבית, אשר יש בהם להשפיע על משך הזמן הנדרש להקמת פרויקטי החברה ועל סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל. 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 ICR 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 בדוח השנתי של החברה לשנת 2023 (מס' אסמכתא: 2024-01-026143) וכן דוח רבעוני ליום 30. בינוי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-088128) (להלן יחד: "הדוחות הכספיים"). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע הדוחות הכספיים, יגבר האמור בדוח הכספיים.



ICR

ישראל קנדה | ראם מגורים

יזמית הנדל"ן מהמובילות והמשפיעות בענף הנדל"ן

- התמחות בקידום פרויקטי התחדשות עירונית ברחבי ישראל
- התמחות בייזום והקמת שכונות מגורים באזורי ביקוש
- התמחות בהשבחת קרקעות ונכסים ברחבי ישראל
- מומחיות במיתוג ויצירת חווית מגורים הוליסטית (מלאה)
- בכפוף להשלמת עסקת כלל, ICR תוחזק ע"י החברה (42.5%), קבוצת ראם (42.5%) וכלל חברה לביטוח (15%)

ICR במספרים

15,300

יח"ד



31-

מיליארד ש"ח היקף
הכנסות צפוי

6-

מיליארד ש"ח היקף
רווח גולמי צפוי

6,300-

יחידות עם
תבע מאושרת

6,500-

יחידות שאוכלסו

50-

פרויקטים בשלבי
קידום שונים



מלונאות

הרברט סמואל | תל אביב

רוטשילד | בת ים



מרכזים
שכונתיים

הרברט סמואל | תל אביב

פארק צפון | רמת שרון

גפן | הרצליה

YAM | בת ים

רוטשילד | בת ים

AIR | גבעתיים

פסטורל | ירושלים



התחדשות
עירונית

בן צבי, כצנלסון | יהוד

סטרומה | חיפה

רבי עקיבא | חולון

דיזינגוף | נתניה

סולומון | נתניה

הורד | אור יהודה

הצופים | לוד

הרו"אה, נגבה | רמת גן

פנקס | תל אביב

דה האז | תל אביב

הגיבור האלמוני | תל אביב

פרחי אביב | תל אביב

דרך ההגנה | תל אביב

סומקן | תל אביב

גאפנוב | אשדוד

ברודצקי | תל אביב

מעונות שרה | הרצליה

גורדון | הרצליה

בר כוכבא 86 | הרצליה

גפן | הרצליה

רש"י | רמת גן

פרוג | רמת גן

רוטשילד | בת ים

קוקיס | בת ים

YAM | בת ים

AIR | גבעתיים

אדמית | גבעתיים

אנצ'ו סירני | גבעתיים

פסטורל | ירושלים

קטמונים | ירושלים



ייזום

הרברט סמואל | תל אביב

ZOE YAFFO | תל אביב

סלמה | תל אביב

פנינת איילון | תל אביב

הר ציון/העמל | תל אביב

פארק צפון | רמת שרון

Eve | רמת שרון

המסילה | הרצליה

תל השומר | רמת גן

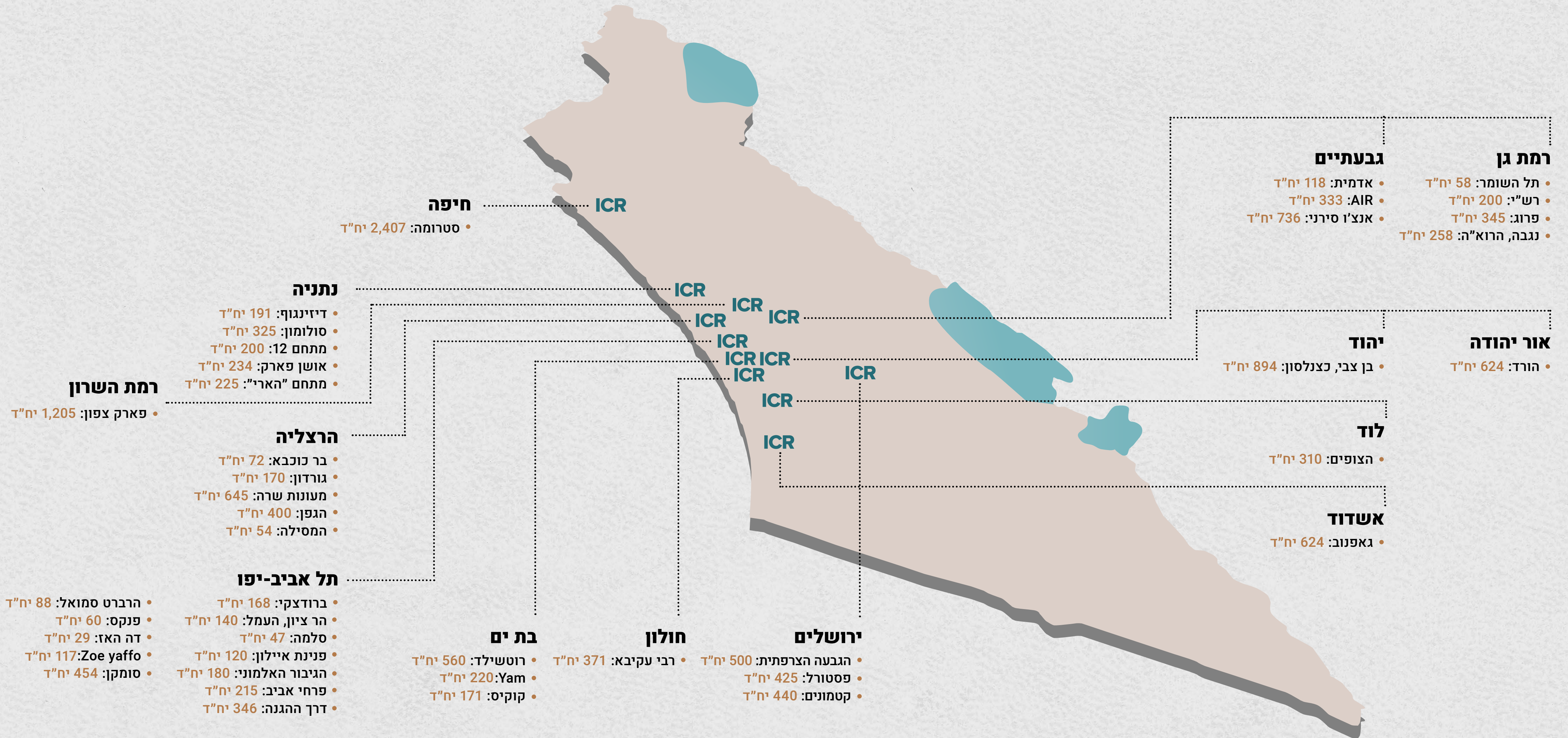
הגבעה הצרפתית | ירושלים

OCEAN PARK | נתניה

מתחם 12 | נתניה

מתחם הארי | נתניה

פרויקטים בפריסה ארצית



ICR צומחת

יולי 2020*

6.5-
מיליארד ש"ח
היקף הכנסות צפוי

1.3-
מיליארד ש"ח
היקף רווח גולמי צפוי

5K-
יח"ד***

20
פרויקטים בשלבי
קידום שונים**

יוני 2024

31-
מיליארד ש"ח
היקף הכנסות צפוי

6-
מיליארד ש"ח
היקף רווח גולמי צפוי

15K-
יח"ד***

50-
פרויקטים בשלבי
קידום שונים**

* מועד השלמת רכישת השליטה ב- ICR (מנרב פרויקטים לשעבר) על ידי ישראל קנדה וקבוצת ראם
** הנתונים לעיל כוללים פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בשלבי קידום שונים
*** היקף יח"ד לביצוע, לא כולל יח"ד עתודות קרקע

פרויקטים בשיווק וביצוע

הדבר הבא בין רמת השרון לתל אביב



פארק צפון
NORTH PARK

Eve

NORTH PARK

פארק צפון
שלב ג'



פארק צפון

NORTH PARK

סטטוס שיווק*:

**70%

הכנסות צפויות:

כ-1,457 מיליון ש"ח***
(חלק ICR)

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):

כ-55 אלפי ש"ח****

רווח גולמי צפוי:

כ-235 מיליון ש"ח***
(חלק ICR)

מגורים:

שלב א'
(מגרשים 27-30) - 548 יח"ד

מסחה:

1,380 מ"ר

קבלן מבצע:

צמח המרמן

התקבל היתר

במגרשים 28 ו-30
(299 יח"ד)



* במגרש 27 (170 יח"ד), 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.

** הנתונים הינם ליום 22.09.24

*** הנתונים כוללים את חלק ICR בפרויקט (57.8%) ואינם כוללים שטחי מסחר הנכללים בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות ICR.

**** עלות ממוצעת למ"ר כ-39 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

הדמיה להמחשה בלבד.

החל ביצוע
לקראת קבלת
היתר מלא

מסחר:
517 מ"ר

מגורים:
שלב ב'
(מגרשים 23-26)-401 יח"ד

רווח גולמי צפוי:
כ-184 מיליון ש"ח***
(חלק ICR)

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):
כ-56 אלפי ש"ח****

הכנסות צפויות:
כ-991 מיליון ש"ח***
(חלק ICR)

סטטוס שיווק*:
**24%

Eve
NORTH PARK



* 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.
** הנתונים הינם ליום 22.09.24
*** הנתונים כוללים את חלק ICR בפרויקט (50%) ואינם כוללים שטחי מסחר הנכללים בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות ICR.
**** עלות ממוצעת למ"ר כ-39 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

הדמיה להמחשה בלבד.

תכנון מפורט
לקראת היתר

מסחר:
900 מ"ר

מגורים:
שלב ג'
(מגרשים 18-20) - יח"ד 256



פארק צפון
NORTH PARK



הדמיה להמחשה בלבד.

לקראת
אכלוס

קבלן מבצע:
סיוון ביצוע

מגורים:
2 מגדלים
234 יח"ד

רווח גולמי צפוי:
כ-111 מיליון ₪

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):
כ-33 אלפי ש"ח**

הכנסות צפויות:
כ-483 מיליון ₪

סטטוס שיווק:
*100%

OCEAN
PARK
TOWERS

פארק הים, נתניה



הדמיה להמחשה בלבד.

* הנתונים הינם ליום 22.09.24
** עלות ממוצעת למ"ר כ-12 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

בניצווע

קבלן מבצע:
סיוון ביצווע

מסחה:
550 מ"ר

מגורים:
117 יח"ד

רווח גולמי צפוי:
כ-34 מיליון ₪

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):
כ-33 אלפי ש"ח**

הכנסות צפויות:
כ-277 מיליון ₪

סטטוס שיווק:
*100%

ZOE JAFFA



הדמיה להמחשה בלבד.

* הנתונים הינם ליום 22.09.24
** עלות ממוצעת למ"ר כ-25 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

בניצווע

קבלן מבצע:
הנקו

מגורים:
7 בנייני בוטיק
54 יח"ד

רווח גולמי צפוי:
כ-30 מיליון ₪

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):
כ-58 אלפי ש"ח**

הכנסות צפויות:
כ-171 מיליון ₪

סטטוס שיווק:
*89%

HAMESILA
Herzliya B

LIMITED EDITION



* הנתונים הינם ליום 22.09.24

** עלות ממוצעת למ"ר כ-20 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

הדמיה להמחשה בלבד.

חטיבת ההתחדשות העירונית

3.7

מיליארד ש"ח
היקף רווח גולמי צפוי

20.6

מיליארד ש"ח
היקף הכנסות צפוי

11.3K-^נ

יח"ד

31

פרויקטים בשלבי
קידום שונים*

פרויקטים מעל 67% חתימות

20 פרויקטים, 7.6K יח"ד- מתוכן 5.2K לשיווק. סה"כ רווח גולמי צפוי- 2.6 מיליארד ש"ח

פרויקטים מתחת 67% חתימות

11 פרויקטים, 3.7K יח"ד- מתוכן 2.4K לשיווק. סה"כ רווח גולמי צפוי- 1.1 מיליארד ש"ח

* הנתונים נכונים ליום 30 ביוני 2024

** לא כולל פרויקטים בביצוע ושיווק

לקראת
אכלוס

קבלן מבצע:
תדהר בניה

מסחר:
300 מ"ר

מגורים:
2 מגדלים
220 יח"ד

רווח גולמי צפוי:
כ-98 מיליון ₪

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):
כ-31 אלפי ש"ח**

הכנסות צפויות:
כ-461 מיליון ₪

סטטוס שיווק:
*97%

YAM
SPECIAL RESERVE



הדמיה להמחשה בלבד.

* הנתונים הינם ליום 22.09.24
** עלות ממוצעת למ"ר כ-15 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

לקראת
אכלוס

קבלן מבצע:
תדהר בניה

מסחר:
1,500 מ"ר

מגורים:
8 בניינים
400 יח"ד

רווח גולמי צפוי:
כ-276 מיליון ש"ח**

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):
כ-31 אלפי ש"ח***

הכנסות צפויות:
כ-862 מיליון ש"ח**

סטטוס שיווק:
*99%



הדמיה להמחשה בלבד.

* הנתונים הינם ליום 22.09.24
** הנתונים אינם כוללים שטחי מסחר הנכללים בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות ICR.
*** עלות ממוצעת למ"ר כ-13 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

התקבל היתר ח"ד
לקראת קבלת
היתר מלא

קבלן מבצע:
תדהר בניה

מסחה:
880 מ"ר

מגורים:
3 מגדלים
333 יח"ד

מצב קיים:
4 בניינים
117 יח"ד

רווח גולמי צפוי:
כ-295 מיליון ₪

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):
כ-50 אלפי ש"ח**

הכנסות צפויות:
כ-995 מיליון ₪

סטטוס שיווק*:
70%**

AR
GIVATAYIM



פרויקט ההסתדרות, גבעתיים
* 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.
** הנתונים הינם ליום 22.09.24

הדמיה להמחשה בלבד.

*** עלות ממוצעת למ"ר כ-19 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

התקבל היתר ח"ד
לקראת קבלת
היתר מלא

מסחר:
1,100 מ"ר

מגורים:
4 מגדלים
425 יח"ד

רווח גולמי צפוי:
כ-258 מיליון ₪

מחיר מכירה ממוצע
למ"ר (כולל מע"מ):
כ-36 אלפי ש"ח***

הכנסות צפויות:
כ-956 מיליון ₪

סטטוס שיווק*:
**16%

Pastoral

מבואות עין כרם



פרויקט הנטקה

* 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.

** הנתונים הינם ליום 22.09.24

*** עלות ממוצעת למ"ר כ-15 אלפי ש"ח (מחושבת לפי שטחי מכר)

הדמיה להמחשה בלבד.

הוגשה בקשה
להיתר מלא

תכנון מוצע:
118 יח"ד

מצב קיים:
42 יח"ד

תחילת שיווק:
Q4/2024

JASMIN
GIVATAYIM



הדמיה להמחשה בלבד.

פרויקט אידמית



קטמונים, סן מרטין, ירושלים
דירות להקמה: 440 יח"ד



כ- 11,300
דירות חדשות



בן צבי - כצנלסון, יהוד
דירות להקמה: 894 יח"ד

הדמיות להמחשה בלבד.

מתחם רש"י, רמת גן
דירות להקמה: כ-200 יח"ד



פנקס, תל אביב
דירות להקמה: כ-60 יח"ד



אנצ'ו סירני, תל אביב
דירות להקמה: 736 יח"ד



דה האז, תל אביב
דירות להקמה: 29 יח"ד
הדמיות להמחשה בלבד.



הצופים, לוד
דירות להקמה: כ-310 יח"ד

תכנית ה-1000

2028			2027			2026			2025			2024		
645	מעונות שרה, הרצליה	22	72	בר כוכבא 86, הרצליה	16	560	רוטשילד, בת ים	11	79	פארק צפון שלב א מגרש 29	6	331	פארק צפון שלב ב מגרשים 24-26	1
312	הורד א', אור יהודה	23	894	בן צבי כצנלסון, יהוד	17	191	דיזינגוף, נתניה	12	70	פארק צפון שלב ב מגרש 23	7	425	הנטקה, ירושלים	2
312	הורד ב', אור יהודה	24	325	סלומון, נתניה	18	170	גורדון, הרצליה	13	168	ברודצקי, ת"א	8	333	הסתדרות, גבעתיים	3
171	קוקיס, בת ים	25	200	אבא הלל רשי, רמת גן	19	60	פנקס 60 תל אביב	14	440	קטמונים, ירושלים	9	58	תל השומר	4
756	גאפנוב, אשדוד	26	371	רסקו- רבי עקיבא, חולון	20	29	תל אביב דה האז	15	310	הצופים, לוד	10	118	אידמית, גבעתיים	5
345	פרוג, רמת גן	27	776	חיפה סטרומה (שלב א)	21									
258	הראה- נגבה, רמת גן	28												
454	סומקן, ת"א	29												
120	פנינת איילון, תל אביב	30												
200	מתחם 12, נתניה	31												
סה"כ: 3,573			סה"כ: 2,638			סה"כ: 1,010			סה"כ: 1,067			סה"כ: 1,265		

9,553

סה"כ יח"ד לביצוע

