

ISRAEL CANADA

שוק ההון | דצמבר 2024



יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3-20,23-30,34,37-56,60-61) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות, עמלות שיווק, הדמיית 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 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 קבוצת 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 מלחמת חרבות ברזל 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 עמידה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי;

אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות מלחמת חרבות ברזל, 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 המקור והן ביחס ליתר הנתונים הנקובים בה.

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 2023 (פורסם ביום 26 במרץ 2024) 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

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מוערך
בכ-7 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות
בהמשך המצגת בעמ' 50-56, 42-44)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט,
מהפרויקטים העיקריים בישראל, מוערך
בכ-6 מיליארד ש"ח (ראה טבלאות בהמשך
המצגת בעמ' 50-56, 42-44)

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

NOI (חלק החברה) חזוי לאחר השלמת
הקמת הנכסים המניבים צפוי להגיע
לכ-500 מיליון ש"ח (ראה טבלאות בהמשך
המצגת בעמודים 45-49)

ההון העצמי כולל זכויות מיעוט נכון ליום
30.09.2024 **עומד על כ-3.3 מיליארד ש"ח***

שווי החברה כ- 5 מיליארד ש"ח
מניית החברה נכללת במדד ת"א 125

דירוג - iIA
אופק חיובי, מעלות

* כ- 2.4 מיליארד ש"ח לא כולל זכויות מיעוט

אירועים מרכזיים מתחילת השנה



היקף הפעילות כ- 4 מיליארד ש"ח

* כולל מע"מ וכולל כתבי הצטרפות
** כולל נטילת חוב

THE GROUP

תחומי פעילות



ISRAEL CANADA

מלונאות



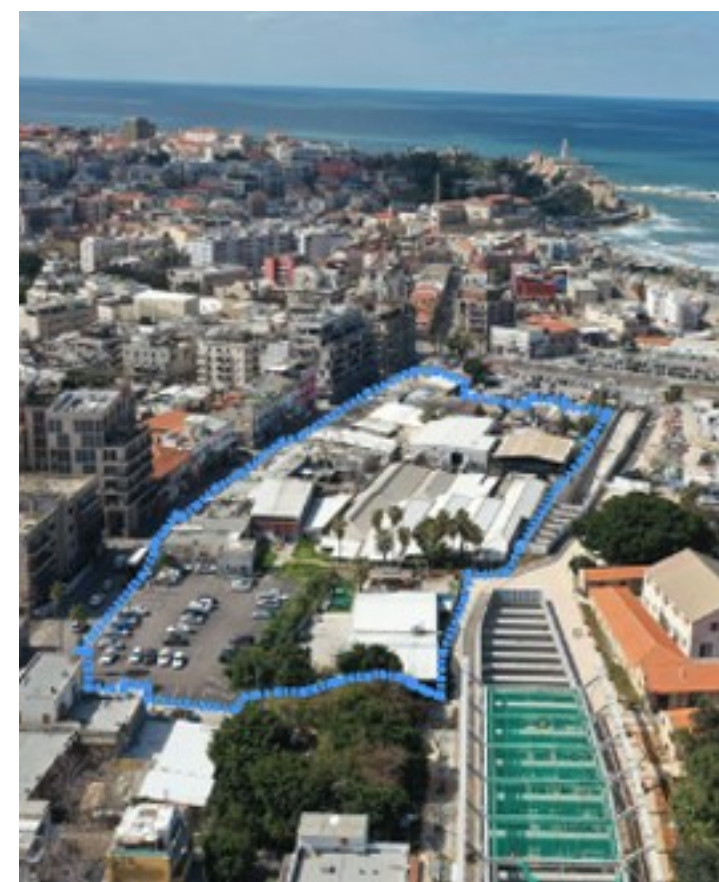
ISRAEL CANADA

נכסים מניבים



ISRAEL CANADA

מגורים ICR



ISRAEL CANADA

קרקעות והשבחה



ISRAEL CANADA

הקמה וייזום של פרויקטים

PROJECT STATUS

התקדמות פרויקטים



SHE
TEL AVIV

התקבל היתר חפירה ודיפון
צפי לתחילת שיווק- 2025

לגלגל השמשותף הישיר



VERTICAL

התקבל היתר
חפירה ודיפון.
החל שיווק
נמכרו כ-25 אלפי מ"ר
שטחי משרדים


לגלגל השמשותף הישיר



**MIDTOWN
JERUSALEM**

ביצוע בפועל של עבודות חפירה
ודיפון.
בשיווק
נמכרו 210 דירות* וכ- 2,000
מ"ר שטחי משרדים.

לגלגל השמשותף הישיר



ZACHD

אוכלס.
טופס 4 התקבל ביום 14
באוגוסט 2024.



RAINBOW
TEL AVIV

ביצוע בפועל של עבודות חפירה
ודיפון.
בשיווק
נמכרו 218 דירות*

לגלגל השמשותף הישיר

* כולל כתבי הצטרפות
נתונים נכון למועד פרסום הדוח האחרון.

OUR PROJECTS

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

ISRAEL
CANADA



פרויקט לתחנת בילוי

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: שני מגדלי מגורים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ-41,000 מ"ר לשיווק, שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ-75,000 מ"ר ברוטו בשני מגדלים של 40 קומות, מבנה לשימור בייעוד מלון בשטח של כ-5,250 מ"ר ברוטו וכן כ-12,000 מ"ר מבני ציבור. פרויקט הכולל כ-893 דירות מתוכן כ-200 דירות להשכרה ארוכת טווח, תוך ניצול מלוא השטחים לבנייה מכוח התב"ע.

סטטוס

עבודות החפירה והדיפון בשלבי סיום. קבלת היתר מלא ראשון עד תום רבעון רביעי לשנת 2024.

שיווק

נכון ליום 26.11.2024 נמכרו 210 דירות בתמורה כוללת של כ-866 מיליון ש"ח* וכ-2,000 מ"ר משרדים בכ-55 מיליון ש"ח**.

מחיר הזכייה

כ- **538** מיליון ש"ח

חלק החברה

73%

* כולל מע"מ וכתבי הרשמה
** כולל מע"מ



הזמנה לתמחשה בלבד

SHE

TEL AVIV

נתוני הפרויקט

מגרש בשטח של 1,600 מ"ר, עליו שכן בעבר מבנה בנק לאומי בפינת הרחובות יהודה הלוי-הרצל, ת"א.

סטטוס

תב"ע להקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של כ- 38 אלף מ"ר: 102 דירות בשטח של כ- 11 אלף מ"ר, שטחי משרדים ומסחר בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, מבני ציבור בשטח של 2,370 מ"ר. בוצעה הריסת מבנה לצורך התארגנות לביצוע. תכנית עיצוב אושרה, התקבל היתר חפירה ודיפון והיתר מלא צפוי להתקבל במהלך שנת 2025. צפי תחילת עבודות חפירה ודיפון ברבעון ראשון 2025

עלות רכישה (100%)

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

440^ב מיליון ש"ח

זכייה במכרז מיוני 2017 לפי שווי של

277^ב מיליון ש"ח

רווח גולמי (100%) צפוי

645^ב מיליון ש"ח

היקף מכירות צפוי

2.3^ב מיליארד ש"ח

חלק החברה

81%

רמתיה להמחשה בלבד

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. בדיון הועדה המחוזית מיוני 2024, הוחלט לאשר הגדלת צפיפות לתוספת של 130 יח"ד, ללא תוספת שטחים.

חלק החברה

50%

מחיר הקרקע

664^ב מיליון ש"ח



רדמיה להמחשה בלבד

RAINBOW

TEL AVIV

נתוני הפרויקט

עפ"י תב"ע תמ"ל/ 3001 מגרש בשטח של כ- 8.6 דונם המיועד להקמת 480 יח"ד וכ- 2,000 מ"ר מסחר.

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. ביום 21 למרץ 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע העבודות. הוגשה בקשה להיתר בניה מלא. בחודש אוקטובר 2024 נחתם הסכם ליווי בפרויקט.

שיווק

נכון ליום 26.11.2024 נמכרו 218 דירות בסך כולל של כ- 1,895 מיליון ש"ח*.

חלק החברה

100%

מחיר הקרקע

1.3^ב מיליארד ש"ח

*כולל מע"מ וכתבי הרשמה

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 ותשלום את הפרויקט כבלוק אורבני תוסס מעורב שימושים תוך שליטה מרבית בכלל המתחם. הפרויקט בשלבי תכנון והכנת תכנית עיצוב. אדריכל הפרויקט – משה צור.

*שטחים כוללים עיקרי ושירות





מתחם הרצל 156-160, תל אביב

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 ומסחר במתחם.

חלק החברה

38%

מחיר הקרקע

685^כ
מיליון ש"ח



מתחם דובנוב 4-6, תל אביב

נתוני הפרויקט

בחודש מאי 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת קרקע ברחוב דובנוב 4-6 בתל אביב בשטח של כ- 2.4 דונם המיועדת להקמת מגדל של עד 45 קומות הכולל עד 170 יח"ד, 17,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (ברוטו עילי) וכ-1,500 מ"ר (נטו) שטחי ציבור. במהלך חודש אוגוסט השלימה החברה והשותף את רכישת הזכויות במכרז דובנוב.

סטטוס

החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט.

מחיר רכישה

443^ב מיליון ש"ח

חלק החברה

80%

רווח גולמי (100% צפוי)

500^ב מיליון ש"ח

היקף מכירות צפוי

2^ב מיליארד ש"ח*

*כולל מע"מ



הדומה לרחובות

בבלי, תל אביב

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. חלק ישראל קנדה וב.ס.ר בדירות לשיווק כ-134 דירות.

סטטוס

החברה והשותף מקדמים הוצאת היתר בניה. לאחרונה החל שיווק הפרויקט.

חלק החברה

50%



הזמנה להמחשה בלבד

נאחד

נתוני הפרויקט

הושלמה הקמת פרויקט המגורים הכולל 69 דירות וכ-260 מ"ר שטחי מסחר.

סטטוס

ביום 14 באוגוסט 2024 התקבל טופס 4 בפרויקט. הפרויקט אוכלס.

שיווק

נכון ליום 26.11.2024 נמכרו 63 דירות (כ-91%), בתמורה כוללת של כ-322 מיליון ש"ח*.

מחיר הקרקע

כ- **77** מיליון ש"ח

*כולל מע"מ



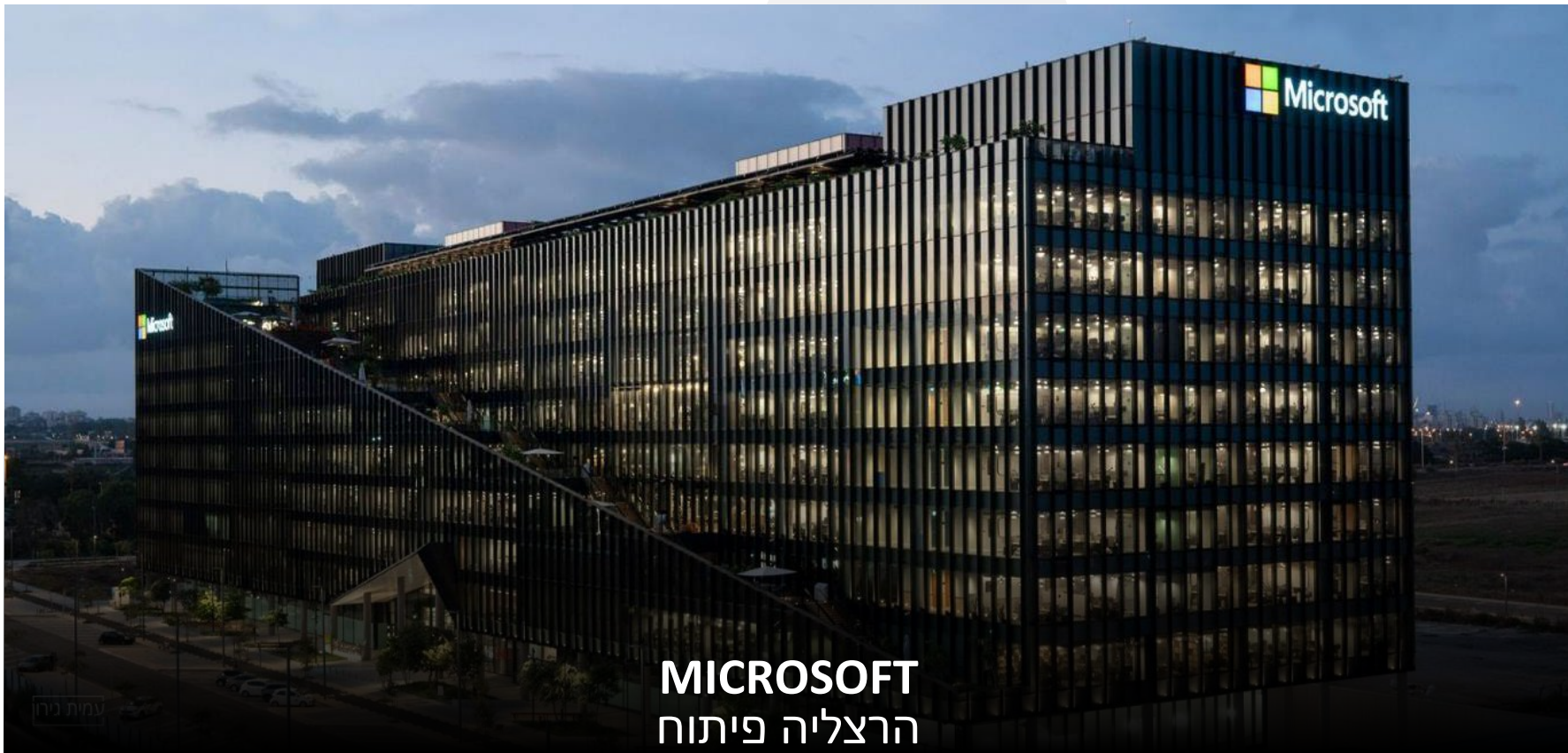
OUR PROJECTS

נדל"ן מניב

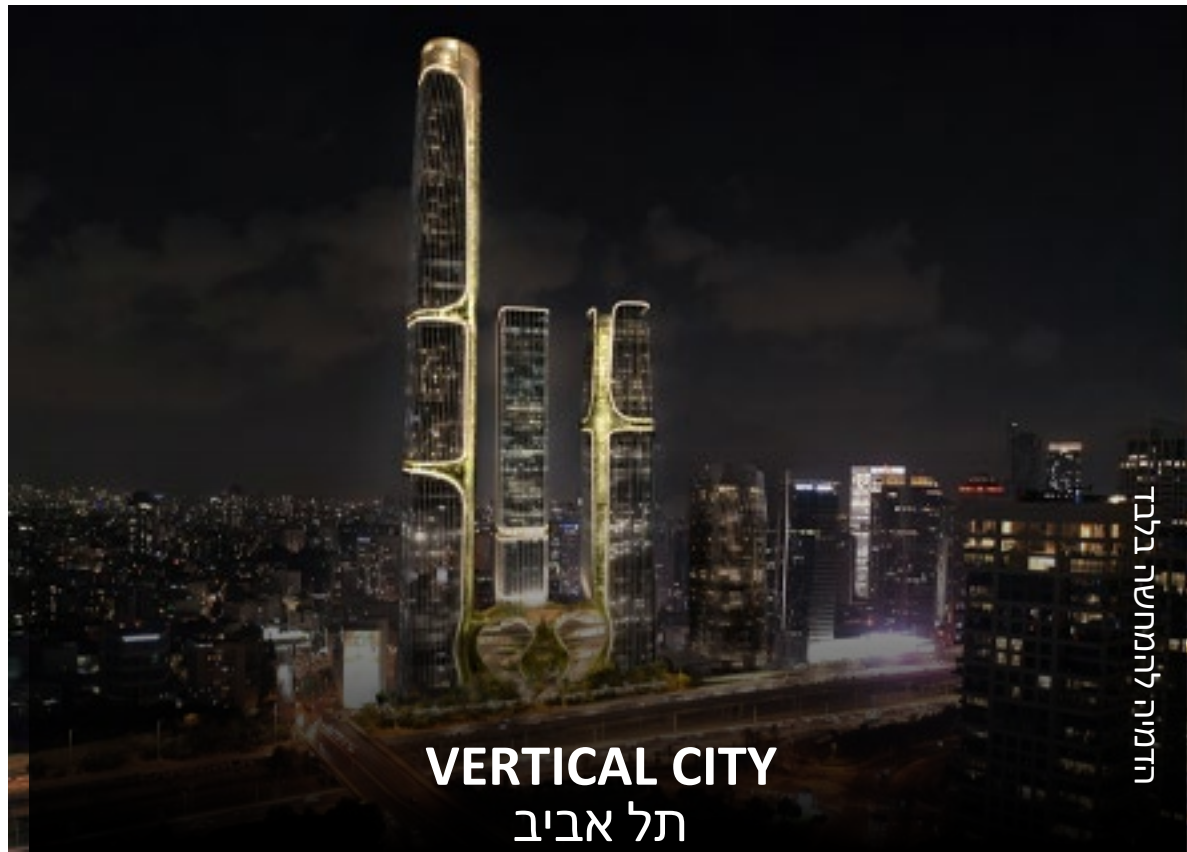
ISRAEL
CANADA



הדפוס והתמונה בלבד



MICROSOFT
הרצליה פיתוח



VERTICAL CITY
תל אביב

הדמיה להמחשה בלבד



דה יונצ'י
תל אביב



SHE - הרצל יהודה הלוי
תל אביב

הדמיה להמחשה בלבד



מידטאון ירושלים
ירושלים

הדמיה להמחשה בלבד



מידטאון תל אביב
תל אביב

VERTICAL CITY

נתוני הפרויקט

מתחם "משולש הבורסה" ברמת גן, הקרקע בשטח של כ- 9,600 מ"ר להקמת פרויקט שיכלול משרדים, מסחר דירות להשכרה לטווח ארוך ומעונות סטודנטים.

סטטוס

תב"ע קיימת 176 אלף מ"ר, 75 אלף מ"ר מיועדים למכירה. ביום 1 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון. הועדה המקומית המליצה על הגדלת היקף הפרויקט לכ- 350 אלף מ"ר (רח"ק 30). צפי התחלת בנייה ברבעון 1 2025. באפריל 2024 כלל נכנסה כשותפה בפרויקט.

שיווק

נכון ליום 26.11.2024 נמכרו כ- 25 אלפי מ"ר משרדים, בתמורה לכ- 796 מיליון ש"ח*.

חלק החברה

55.9%

כלל 24.5% ב.ס.ר 19.6%

מחיר הקרקע

כ- **936** מיליון ש"ח

*כולל מע"מ



התמונה להמחשה בלבד



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 מייקרוסופט.

חלק החברה

24%

שותפים עיקריים נוספים: תדהר, אקרו ו-אלייד.

NOI חזוי (100%) בהנחת תפוסה מלאה

66^ב מיליון ש"ח





MIDTOWN
TEL AVIV

נתוני הפרויקט

75 אלף
מ"ר משרדים

337
דירות- נמכרו במלואן

50
קומות

100%^ב
שיעור תפוסה במסחר

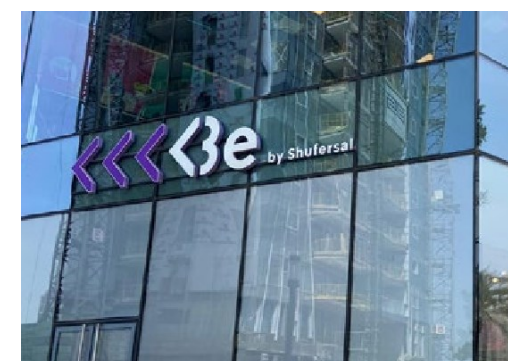
640^ב
חניות

17^ב אלף
מ"ר מסחר

חלק החברה

81%





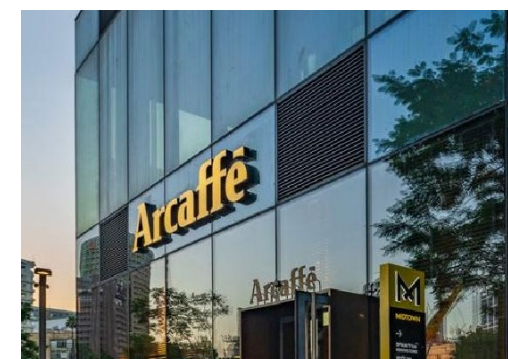
Be פארם



טסלה



מועדון זאפה



ארקפה

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

כ - 40 מיליון
מיליון ש"ח בשנה



רשת מוזס



ארומה



יוליה



MAISON KAYSER



קיר טיפוס Performance Rock

DA VINCI

TEL AVIV

נתוני הפרויקט

מגורים: שני מגדלים בני 42 קומות, 412 דירות. משרדים: בניין בן 9 קומות, כ-31,800 מ"ר. בבעלות החברה כ-6,600 מ"ר משרדים*, 600 מ"ר מסחר וחניון ציבורי המשמשים כנכס מניב.

NOI חזוי בהנחת תפוסה מלאה (חלק החברה)

סטטוס

כ-21 מיליון ש"ח

הפרויקט הושלם ואוכלס

*חלק החברה בשרשור סופי

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

נתוני הפרויקט

קרקע בשטח של כ-2,056 מ"ר, עליה חלה תב"ע בתוקף המאפשרת הקמת מגדל משרדים בשטח של כ-27 אלף מ"ר. חלק חברת הפרויקט בזכויות הינו כ- 85%.

סטטוס

בחודש מאי 2024 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בניה במתחם להקמת מגדל בן 65 קומות בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים ומסחר. היקף זכויות הבניה הסחירות על פי התוכנית הינו כ- 91 א' מ"ר, מתוכם כ- 23 א' מ"ר מגורים, 400 מ"ר מסחר ובנוסף כ- 7 א' מ"ר מבני ציבור. החברה השלימה התנאים ונערכת להעברת התכנית לוועדה המחוזית.

חלק החברה

50%



OUR LANDS

מקרקעין בישראל

ISRAEL
CANADA



הדמיה להמחשה בלבד

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 לעיל כ-33 אלף מ"ר בחלוקה ל- 55% מגורים ו- 45% מלונאות (כ-18 אלף מ"ר למגורים וכ-15 אלף מ"ר מלונאות).

עלות רכישה

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות החברה

כ-**33**
אלף מ"ר

כ-**212**
מיליון ש"ח

חלק החברה

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)

כ-**915**
מיליון ש"ח

60%





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 לשנה.

סטטוס

החברה מקדמת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפרויקט בעירוב שימושים בהיקף זכויות בניה של כ-200 אלפי מ"ר. בכוונת החברה לקדם בעתיד תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר.

שיווק

נכון ליום 26.11.2024 נמכרו כ- 19.9 דונם (כ- 37%) בתמורה לכ-137 מיליון ש"ח (לפני מע"מ).

מחיר הקרקע

כ- 134
מיליון ש"ח

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

כ- 33
אלף מ"ר

חלק החברה

60%
חלק השותפים: 40%

רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)*

כ- 215
מיליון ש"ח
רווח גולמי
שהוכר כ-50 מיליון ש"ח



* נכון ליום 30.09.2024

FOUR & FIVE

נתוני הפרויקט

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

סטטוס

החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר מול הוועדה המחוזית. ביום 29.02.2024 קיבלה החברה לידיה את הפרוטוקול של הוועדה המחוזית לפיה התוכנית אושרה. התוכנית כוללת 600 דירות (מתוכן 120 דירות להשכרה) וכ- 150,000 מ"ר תעסוקה ומסחר. החברה מצפה לתוצאת דיון בערר שהוגש לתב"ע.

שיווק

נכון ליום 26.11.2024 נמכרו 587 יחידות מגורים** וכ- 53 אלף מ"ר משרדים***.

מחיר הקרקע

כ- 169 מיליון ש"ח

חלק החברה

חלק השותפים: 81%
19%

רווח גולמי (100%) שהוכר מהפרויקט*

כ- 260 מיליון ש"ח



בז'ז טרמטלזק ה'ג'ג'ג'ג'

מבט צפון מזרחה



* נכון ליום 30.09.2024

** זכויות בקרקע המשקפות זכות ליחידה מגורים בכפוף לאישור תב"ע והוראות הסכם שיתוף שנחתם עם הרוכשים.

***זכויות בקרקע המשקפות, להערכת החברה ובהתאם לתוכנית הנמצאת בהליכי אישור, זכויות לשטח של כ- 53 אלף מ"ר שטחי משרדים.

UPTOWN

נתוני הפרויקט

בבעלות החברה קרקע בשטח של כ- 34 דונם ומניות בחברת פינת גלילות, המשקפות בשרשור שטח של כ- 17 דונם נוספים. לאחרונה דווח כי התוכנית שהוכנה על ידי הותמ"ל אושרה להפקדה. הקרקע המוחזקת בידי החברה כלולה בתחום התוכנית (למעט כ-6 דונמים שאינם כלולים). על פי הפרסומים התוכנית כוללת כ-18,500 יחידות דיור (לרבות יחידות במחיר מופחת, יחידות לדיור מוגן ויחידות להשכרה) וכן כ- 1.1 מיליון מטר לתעסוקה, שטחי ציבור, פארק ושטחים נוספים. לאחר אישור התוכנית, לרבות טבלאות ההקצאה שיערכו מכוחה, ניתן יהיה לקדם היתרי בנייה, בהתאם לתנאים שיקבעו בתוכנית.

שיווק

נכון ליום 26.11.2024 נמכרו 23.6 דונם תמורת כ- 218 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

עלות הרכישה - מניות פי גלילות

כ- 53 מיליון ש"ח

עלות הרכישה - קרקע

כ- 133 מיליון ש"ח

רווח גולמי (100% צפוי מהפרויקט)*

כ- 201 מיליון ש"ח (רווח גולמי שהוכר כ-72 מיליון ש"ח)

חלק החברה

64% חלק השותפים: 36%.

* נכון ליום 30.09.2024



הדמייה לדמיון בלבד

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 קרקע

134^כ מיליון ש"ח



הרצליה הרובע הצפוני

נתוני הפרויקט

רכישת מקרקעין בשטח של כ-25 דונם בחלקה 18 בגוש 6663 בהרצליה.

סטטוס

הקרקע בייעוד חקלאי בתחום תוכנית תמ"ל 3006

עלות קרקע

146^כ מיליון ש"ח



כביש 531

שדה תעופה
הרצליה

אוניברסיטת
רייכמן

OUR HOTELS

מלונאות

ISRAEL
CANADA



מלונות ביוון

play
PAROS

43 חדרים
יוון

play
ATHENS

58 חדרים
יוון

ורד הגלילי
since 1961
vered hagallil

29 חדרים
הגליל והגולן

נופי גונן
Nofey Gonen

63 חדרים ובקתות
רמת הגולן

LAKE HOUSE
Kinmeret

250 חדרים
הגליל והגולן

גלי כנרת
GALLI KINNERET

123 חדרים
טבריה

מלונות בצפון ישראל

מלון בירושלים

מלון שלום

288 חדרים
ירושלים

play
LEVONTIN

34 חדרים וסוויטות
תל אביב

play
MIDTOWN

115 חדרים
תל אביב

play
SEAPORT

77 חדרים וסוויטות
תל אביב

W·E·S·T
ALL SUITE HOTEL
TEL AVIV
TRUNK BEACH

65 סוויטות
תל אביב

מלונות במרכז ישראל

מלונות בדרום ישראל

play
EILAT 42

115 חדרים
אילת

W·E·S·T
ALL SUITE HOTEL
ASHDOD
Lido Beach

113 סוויטות
אשדוד

play
EILAT

73 חדרים
אילת

Enjoy
DEAD SEA

302 חדרים
ים המלח

יו"ר דירקטוריון
ברק רוזן

יולי 2022 כניסת מנורה (15%)
לפי שווי של

600 מיליון ש"ח
(אחרי הכסף)

מנכ"ל ראובן אלקס
(לשעבר מנכ"ל פתאל)

הוקמה בשנת
2019

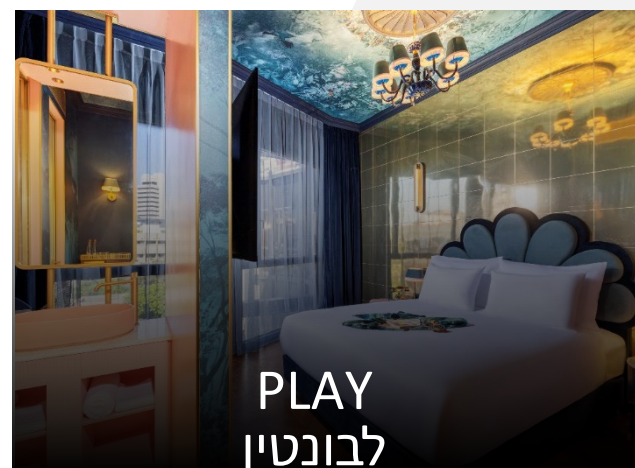
EBITDA
צפוי לשנת 2024
52 מיליון ש"ח

EBITDA
לשנת 2023
48 מיליון ש"ח

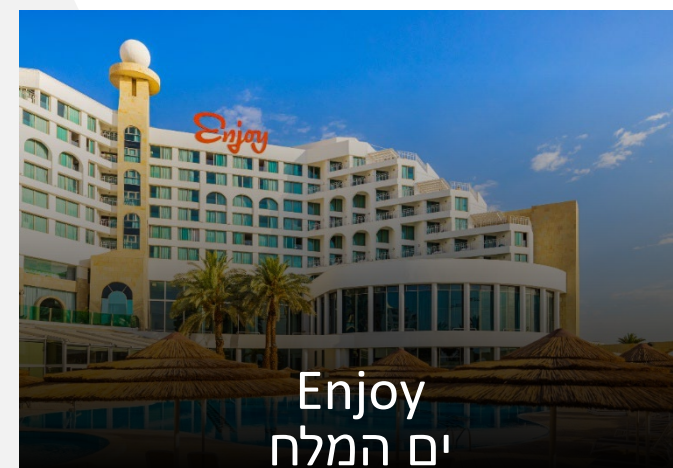
1,748
חדרי מלון



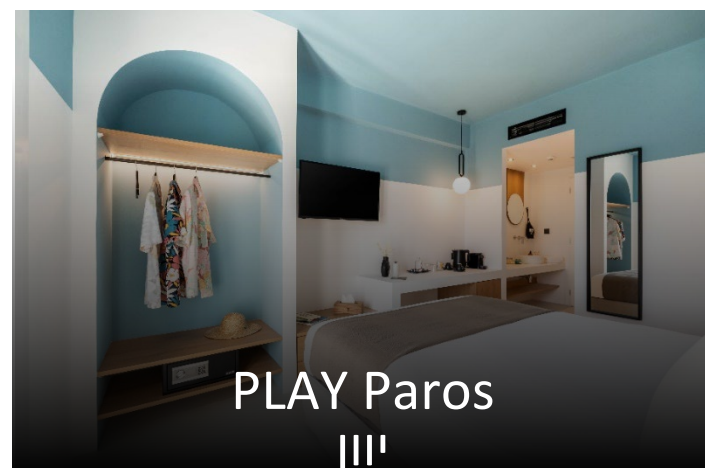
PLAY PSYRI
אתונה



PLAY
לבונטין



Enjoy
ים המלח



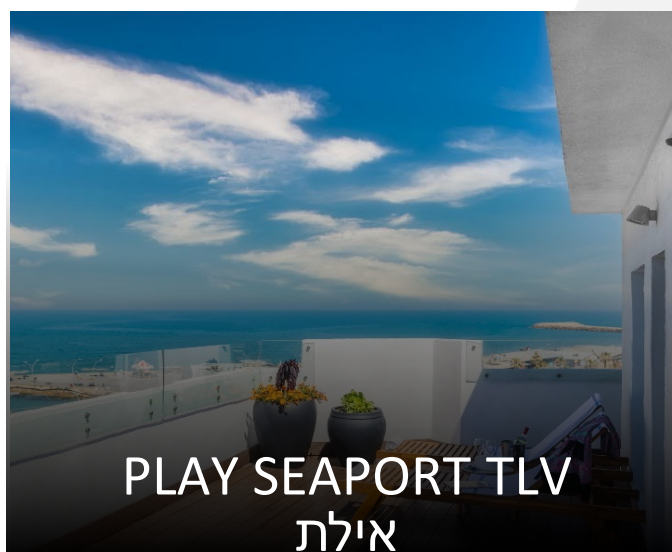
PLAY Paros
יוון



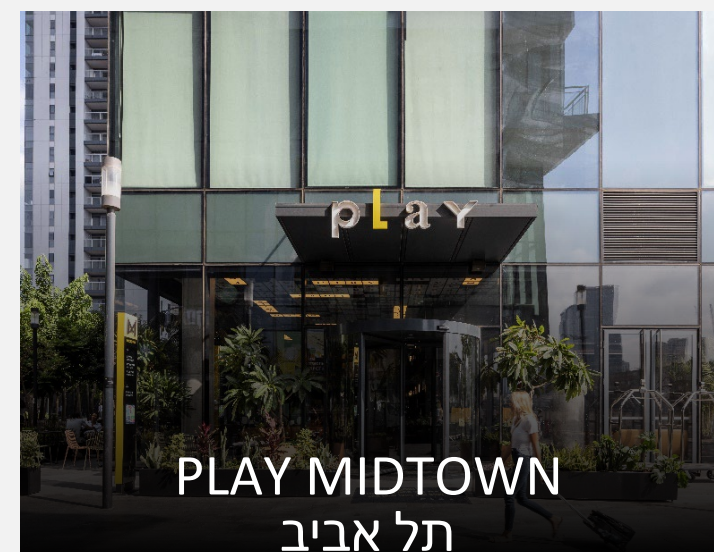
מלון שלום
ירושלים



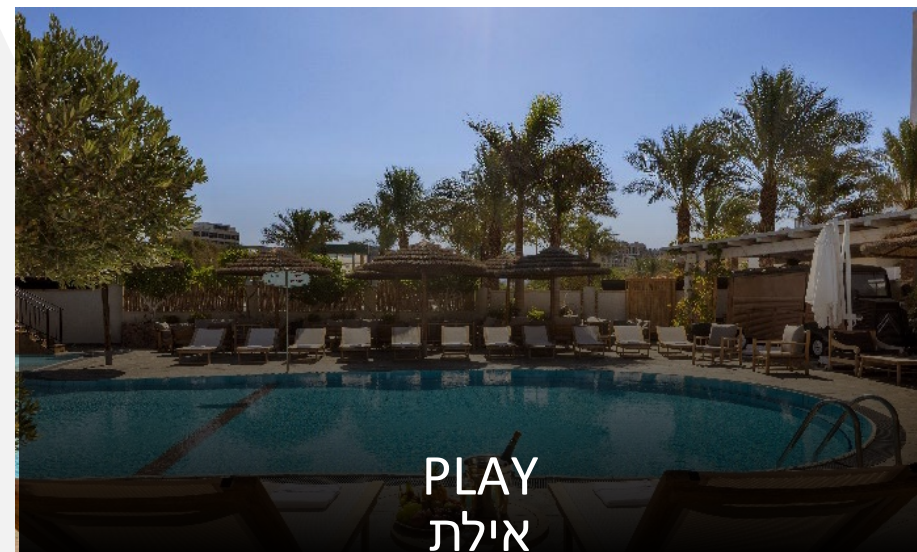
WEST
תל אביב



PLAY SEAPORT TLV
אילת



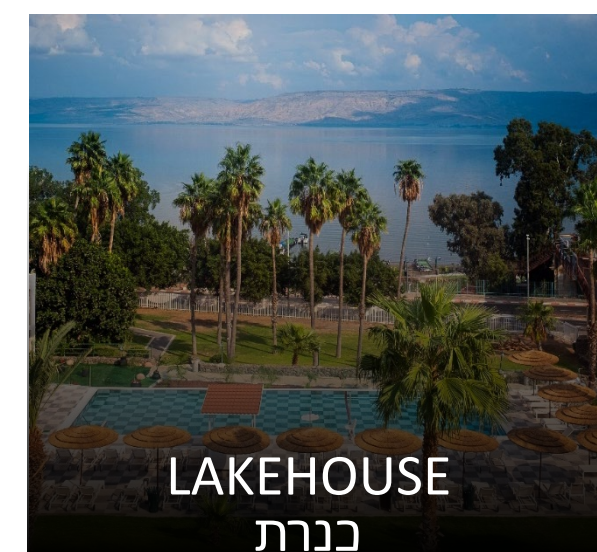
PLAY MIDTOWN
תל אביב



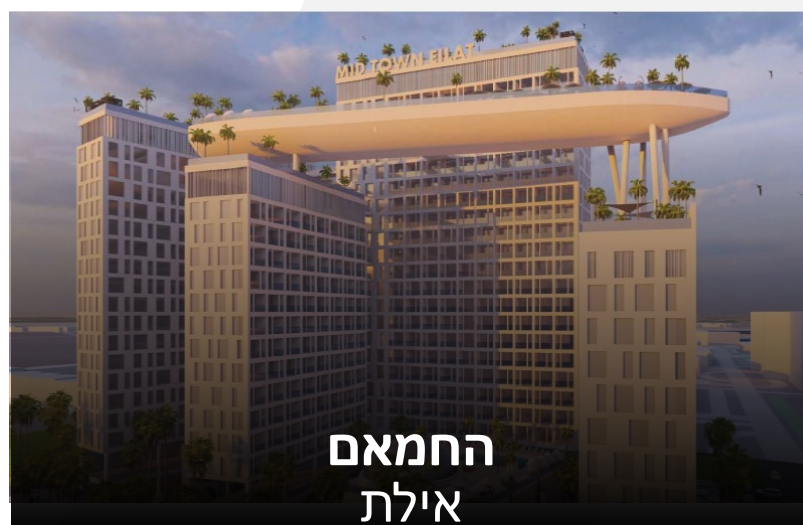
PLAY
אילת



PLAY THEATROU
אתונה



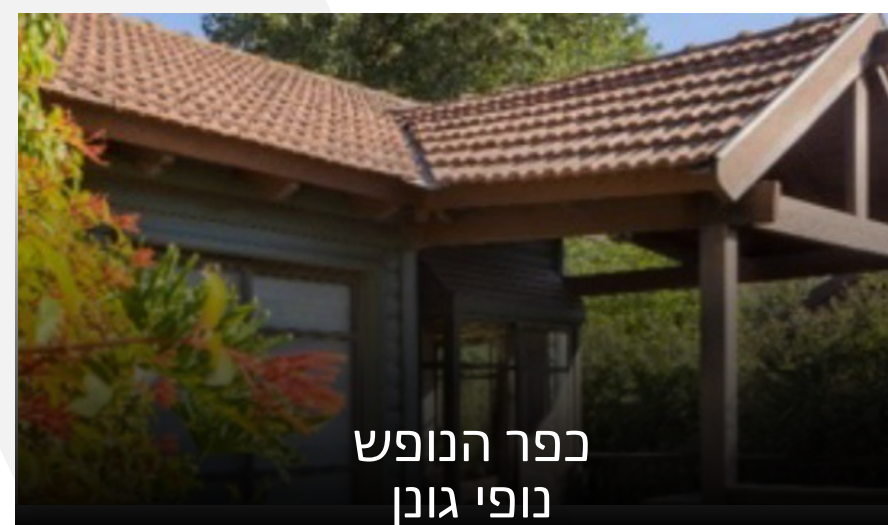
LAKEHOUSE
בנת



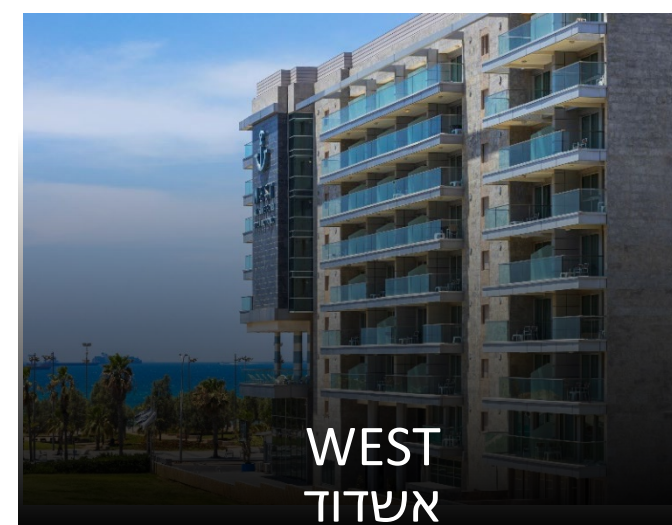
החמאם
אילת



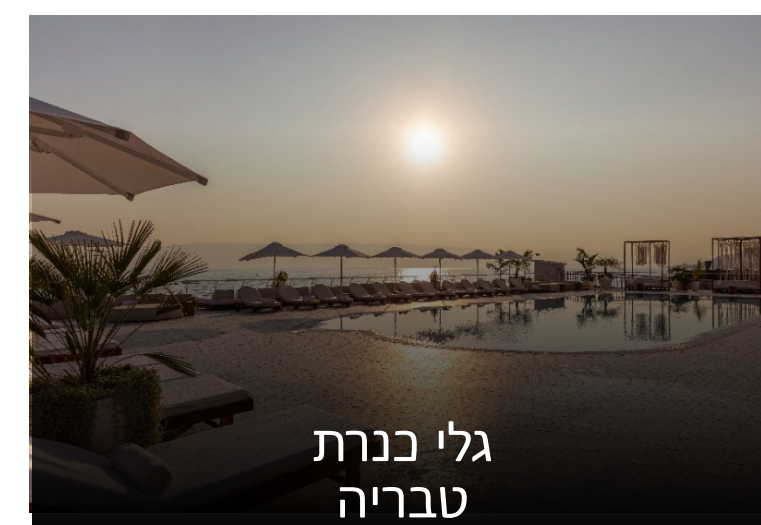
חוות הנופש
ורד הגליל



כפר הנופש
נופי גונן



WEST
אשדוד



גלי בנת
טבריה

רכישת פעילות מלונות בראון *

| AFTER | | | BEFORE | | |
|---|--------------|---------------|---|--------------|---------------|
| סה"כ חדרים | חדרים ביוון | חדרים בישראל | סה"כ חדרים | חדרים ביוון | חדרים בישראל |
| 3,603 | 1,117 | 2,426 | 1,748 | 101 | 1,647 |
| סה"כ בתי מלון | מלונות ביוון | מלונות בישראל | סה"כ בתי מלון | מלונות ביוון | מלונות בישראל |
| 34 | 11 | 23 | 16 | 3 | 13 |
| EBITDA צפוי לשנה מייצגת כ- 84 מיליון ש"ח | | | EBITDA צפוי לשנת 2024 כ- 52 מיליון ש"ח | | |

* הנתונים הם בהנחת חתימה על ההסכמים הרלוונטים וקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין

ICR

ISRAEL
CANADA



הדמיה להמחשה בלבד

ICR NUMBERS

נתונים פיננסיים

550^כ

יחידות מלון

50^כ

פרויקטים בשלבי קידום שונים

15.5 אלף יח"ד

בביצוע או
שיווק

2,474

בתהליכי רישוי/
תכנון מתקדמים

9,550

בשלבי תכנון
והחתמת דיירים

3,435
















31^כ
מיליארד
ש"ח

היקף הכנסות צפוי

6^כ
מיליארד
ש"ח

היקף רווח גולמי צפוי

ICR נכסים

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| <p>בשיווק</p>  <p>נמכרו 24 דירות (89%) המסילה, הרצליה</p> | <p>נמכר</p>  <p>נמכרו 60 דירות (100%) OCEAN PARK 2, נתניה</p> | <p>בשיווק</p>  <p>נמכרו 274 דירות (99%) הגפן, הרצליה</p> | <p>בשיווק</p>  <p>נמכרו 153 דירות (71%) ההסתדרות, גבעתיים</p> | <p>בשיווק</p>  <p>נמכרו 161 דירות (98%) ים, בת ים</p> |
| <p>נמכר</p>  <p>יפו, שדרות ירושלים</p> | <p>נמכר</p>  <p>נמכרו 67 דירות (100%) OCEAN PARK 1, נתניה</p> | <p>בשיווק</p>  <p>רמת השרון שלב ג' פארק צפון</p> | <p>בשיווק</p>  <p>נמכרו 104 דירות (26%) רמת השרון שלב ב' פארק צפון</p> | <p>בשיווק</p>  <p>נמכרו 387 דירות (71%) רמת השרון שלב א' פארק צפון</p> |
| <p>נמכר***</p>  <p>הגבעה הצרפתית, ירושלים</p> | <p>בשיווק</p>  <p>הרברט סמואל 50-52, תל אביב</p> | <p>בשיווק</p>  <p>נמכרו 70 דירות (24%) הנטקה, ירושלים</p> | <p>בשיווק</p>  <p>הרצל-רוטשילד, בת-ים</p> | <p>בשיווק</p>  <p>אידימית, גבעתיים</p> |

* ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR
** הנתונים המוצגים נכונים ליום 21.11.2024 וכוללים חוזים חתומים.

*** ביום 25 בנובמבר 2024, התקשרה איי סי אר עם צד שלישי בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בקרקע "הגבעה הצרפתית" בירושלים, בתמורה לסך כולל של 300 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תתקבל בהתאם לתנאים המצויים בהסכם.

ICR נכסים

בתכנון וקרקעות

פינוי בינוי**

בשיווק

| | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|
|  <p>דרך שלמה, תל אביב טרם נקבע</p> |  <p>הרברט סמואל, תל אביב כ- 3,600 מ"ר</p> |  <p>הושטילד, בת ים 560 דירות</p> |  <p>אבא הלל רש"י רמת גן 200 דירות</p> |  <p>הגפן, הרצליה 400 דירות</p> |  <p>פארק צפון, (שלב א') רמה"ש 548 דירות</p> |
|  <p>הגבעה הצרפתית, ירושלים 500 דירות נמכר*</p> |  <p>הירקון, תל אביב 67 דירות נמכר</p> |  <p>הרב קוקיס, בת ים 171 דירות</p> |  <p>מתחם הצופים, לוד 310 דירות</p> |  <p>שדרות ירושלים, יפו 117 דירות נמכר במלואו</p> |  <p>YAM, בת ים 220 דירות</p> |
|  <p>תל השומר, רמת גן 58 דירות</p> |  <p>מתחם 12, נתניה 200 דירות</p> |  <p>קטמונים, ירושלים 440 דירות</p> |  <p>אדמית, גבעתיים 118 דירות</p> |  <p>המסילה, הרצליה 54 דירות</p> |  <p>OCEAN PARK TOWERS נתניה 234 דירות נמכר במלואו</p> |
|  <p>פארק צפון, (שלב ג') רמה"ש 256 דירות</p> |  <p>בר כוכבא 86, הרצליה 72 דירות</p> |  <p>דיזינגוף המייסדים, נתניה 191 דירות</p> |  <p>פארק צפון, (שלב ב') רמה"ש 401 דירות</p> |  <p>ההסתדרות, גבעתיים 333 דירות</p> | |
|  <p>גורדון, הרצליה 170 דירות</p> |  <p>ברודצקי, תל אביב 166 דירות</p> |  <p>הנטקה, ירושלים 425 דירות</p> | | | |

* ביום 25 בנובמבר 2024, התקשרה איי סי אר עם צד שלישי בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בקרקע "הגבעה הצרפתית" בירושלים, בתמורה לסך כולל של 300 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תקבל בהתאם לתנאים המצויים בהסכם.
** פרויקטים בשיעור חתימות מעל 67%.

OUR DATA

ריכוז נתונים

ISRAEL
CANADA



הדפסה לרמתה בלבד

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 1)

| שם הפרויקט ⁽³⁾ | חלק החברה בפרויקט | סטטוס | היקף שיווק נכון ל- 30.09.2024 | היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון | מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾ | יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח | יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח | יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח | יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾ באלפי ש"ח | שיעור רווח גולמי צפוי | יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס (חלק החברה) באלפי ש"ח |
|---------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|---|--|---|--|---|--|-----------------------|---|
| 1 | אחד העם 13 | בבנייה | 91% | 91% | עד 2025 | 25,550 | 59,106 | 56,151 | 18,150 | 32% | 31,307 |
| 2 | יהודה הלוי, ת"א (6) | תב"ע בתוקף | - | - | עד 2029 | 443,039 | 1,932,644 | 1,565,442 | 522,819 | 33% | 463,213 |
| 3 | מידטאון ירושלים (7) | תב"ע בתוקף | 28% | 29% | עד 2029 | 687,868 | 5,245,707 | 3,829,366 | 739,265 | 19% | 588,648 |
| 4 | מתחם בית הנערה, הוד השרון (8) | תב"ע בתוקף | - | - | טרם נקבע | 417,971 | 2,969,903 | 1,484,951 | 324,688 | 22% | 250,010 |
| 5 | שדה דב, ת"א (9) | תב"ע בתוקף | 44% | 45% | עד 2029 | 1,545,606 | 3,453,841 | 3,453,841 | 634,641 | 18% | 957,129 |
| 6 | ורטיקל סיטי, רמת גן (11) | תב"ע בתוקף | 29% | 33% | עד 2031 | 356,498 | 2,093,224 | 1,170,112 | 267,851 | 23% | 359,840 |
| 7 | דובנוב, תל אביב (12) | תב"ע בתוקף | - | - | טרם נקבע | 373,824 | 1,702,659 | 1,362,127 | 393,393 | 29% | 338,092 |
| | סה"כ | | | | | 3,850,356 | 17,457,084 | 12,921,990 | 2,900,807 | | 2,988,239 |

קבוצות רכישה (טבלה 2)

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|------|--------|-----|-----|----------|---------------|---------------|---------------|--------|-----|---------------|
| 1 | טורקז | 100% | בתכנון | 91% | 91% | טרם נקבע | 16,583 | 29,380 | 29,380 | 12,797 | 44% | 26,437 |
| | סה"כ | | | | | | 16,583 | 29,380 | 29,380 | | | 26,437 |

דמי ניהול (טבלה 3)

| | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|----|--------|------|------|--------------------|------------|---------------|---------------|--------|------|---------------|
| 1 | חוף התכלת הרצליה | 0% | בתכנון | 100% | 100% | במועד אישור התכנית | 177 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 100% | 14,000 |
| | סה"כ | | | | | | 177 | 14,000 | 14,000 | | | 14,000 |

השקעה בקרקעות (טבלה 4)

| שם הפרויקט ⁽³⁾ | חלק החברה בפרויקט | סטטוס | היקף שיווק נכון ל- 30.09.24 | היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון | מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾ | יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח | יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח | יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח | יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾ באלפי ש"ח | שיעור רווח גולמי צפוי | יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס (חלק החברה) באלפי ש"ח |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|---|--|---|--|---|--|-----------------------|---|
| 1 מתחם לפיד, ת"א (5) | 60% | בתכנון | - | - | טרם נקבע | 181,472 | 2,454,255 | 1,472,553 | 548,298 | 37% | 472,442 |
| 2 זכויות מגורים רמה"ש החדשה | 81% | בתכנון/שינוי תב"ע | 98% | 98% | טרם נקבע | 5,027 | 526,506 | 426,469 | 422,398 | 100% | 325,246 |
| | 81% | בתכנון/שינוי תב"ע | 34% | 36% | טרם נקבע | | | | | | |
| 3 צמרות הוד השרון שביל התפוזים | 80% | בתכנון/שינוי תב"ע | 95% | 95% | במועד אישור התכנית | 802 | 37,702 | 30,162 | 29,359 | 97% | 23,409 |
| 4 הצוק הצפוני | 100% | בתכנון | - | - | טרם נקבע | 63,514 | 156,500 | 156,500 | 96,194 | 61% | 120,505 |
| 5 מתחם גלילות קרקע ומניות UPTOWN | 64% | בתכנון | 61% | 61% | טרם נקבע | 56,483 | 226,154 | 144,738 | 88,256 | 61% | 124,440 |
| 6 הוד השרון מערב | 100% | בתכנון | 90% | 90% | טרם נקבע | 2,159 | 7,535 | 7,535 | 5,300 | 70% | 6,316 |
| 7 SUNSET צפון תל אביב | 100% | בתכנון | 44% | 44% | טרם נקבע | 72,971 | 126,480 | 126,480 | 45,829 | 36% | 115,939 |
| 8 ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה | 60% | בתכנון | 37% | 37% | טרם נקבע | 54,592 | 256,275 | 153,765 | 99,373 | 65% | 121,328 |
| 9 בית מרס, תל אביב (3), (10) | 38% | בתכנון | - | - | טרם נקבע | 306,334 | 2,310,453 | 877,972 | 189,242 | 22% | 216,593 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 1,526,218 |
| סה"כ טבלאות 1-4 | | | | | | | | | | | 4,554,894 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 1,524,249 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 3,396,174 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 6,101,860 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 743,354 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 4,610,470 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 23,602,324 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 16,361,544 |
| סה"כ | | | | | | | | | | | 4,451,853 |

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 הרלוונטיים.
3. בית מרס וורטיקל סיטי הם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
4. רמת השרון, לפרטים ראו סעיף ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30.09.2024 שפורסם ביום 27.11.2024.
5. לפיד, תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של כ-110 אלף ש"ח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
6. יהודה הלוי, פרויקט SHE, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות המשרדים והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
7. מידטאון ירושלים הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, מחירי המכירה של זכויות המגורים מבוססים על מחירי מכירה בפועל, יתרת המחירים של יתר הזכויות זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.2023 שפורסם ביום 26.3.24, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות הדיור להשכרה, חלק מזכויות המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
8. בית הנערה הוד השרון - לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של 42 אלף ש"ח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
9. שדה דב, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה למגורים מבוססים על מחיר מכירה בפועל. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה.
10. בית מרס, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפויות בפרויקט לפי רח"ק 5. התוכנית בסמכות ועדה מקומית.
11. ורטיקל סיטי, רמת גן - החל מהרבעון הרביעי לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2023 החברה הכלולה העבירה 75,000 מ"ר משרדים מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי.
12. דובנוב, תל אביב - הטבלה לעיל כוללת את הנתונים הצפויים של הפרויקט, העסקה השולמה בסוף חודש אוגוסט 2024. לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של 90 אלף ש"ח למ"ר.
13. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות.
14. הטבלה לא כוללת את הקרקע בהרצליה הרובע הצפוני המופיעה בשקף 31.

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

| שם הפרויקט (1) | מיקום | מועד רכישת הנכס | חלק החברה (בשרשור סופי) | תיאור | יתרה בספרים נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח ⁽³⁾ | סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾ | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾ | חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח) | | | שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.24 | | |
|----------------|---|-----------------|-------------------------|--------|---|------------------------------|---|--|---------------------------------------|--------------------------|---|---|-----|------|
| | | | | | | | | | יתרת חוב ליום 30.09.24 ⁽³⁾ | שיעור ריבית שנתי על החוב | מועד פירעון סופי של החוב | | | |
| 1 | מידטאון תל אביב (מסחר וחניון) ⁽⁵⁾ (11) | תל-אביב | 2011 | 81% | שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים) | 495,719 | כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל כ-702 חניות | 30,821 | 24,965 | 348,692 | כ-73% מסכום ההלוואות: מדד+4.09% -כ-27% מסכום ההלוואות: 3.8% | 14/03/2030 | 70% | 100% |
| 2 | סי טאוור (מייקרוסופט) | הרצליה | 2016 | 24.13% | מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט | 1,269,110 | כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר | 66,390 | 16,020 | 834,930 | כ-90% מסכום ההלוואה: מדד+1.29% -כ-10% ריבית ב"י+1.75% | 10/09/35 | 66% | 100% |
| 3 | 2 קומות משרדים בפרויקט מידטאון תל אביב | תל-אביב | 2011 | 100% | 2 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה | 84,700 | כ-3,100 מ"ר ו-44 חניות | 4,413 | 4,413 | 38,016 | 3.3% שקלי | 26/03/2026 | 45% | 100% |
| 4 | בית ישראל קנדה (לשעבר: בית אמריקה) (2) | תל-אביב | 2019 | 36% | בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר | 221,477 | 7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר | 10,972 | 3,950 | 112,563 | פריים+1%-1.5% | 01/09/29 | 51% | 96% |
| 5 | קומת משרדים בפרויקט אליפלט | תל-אביב | 2010 | 100% | קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה | 28,520 | 1,675 מ"ר ו-10 מקומות חניה | 2,272 | 2,272 | 15,568 | צמודת מדד+2.55%-0.94% | 26/06/25 | 55% | 100% |

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

| שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.24 | LTV ליום 30.09.24 | 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- 30.09.24 באלפי ש"ח ⁽³⁾ | תיאור | חלק החברה (בשרשור סופי) | מועד רכישת הנכס | מיקום | שם הפרויקט ⁽¹⁾ | |
|---|-------------------|---|--|---------------------------------------|--|---|------------------------------|--|-------|-------------------------|-----------------|---|---------------------------|--|
| | | מועד פירעון סופי של החוב | שיעור ריבית שנתית על החוב | יתרת חוב ליום 30.09.24 ⁽³⁾ | | | | | | | | | | |
| 100% | 59% | כ- 65% מסכום ההלוואות: 29/12/2035, כ- 35% מסכום ההלוואות: 15/07/2026. | כ- 65% מסכום הלוואות: פריים+1.1%, כ- 35% מסכום ההלוואות: צמודת 3.6% מדד. | 50,646 | 5,408 | 4,950 מ"ר וכ- 89 חניות | 85,019 | קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה | 59% | מועדים שונים | הרצליה | קומת משרדים בפרויקט החושלים(12) | 6 | |
| 100% | --- | --- | --- | --- | 240 | 125 מ"ר מסחר | 3,189 | שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה | 100% | 2010 | תל-אביב | LIVE TLV | 7 | |
| 97% | 64% | 06/08/2028 | צמודת מדד- 3.8%-3.615% | 286,781 | 32,166 | כ- 9,000 מ"ר משרדים, כ- 1,200 מ"ר מסחר וכ- 270 חניות | 448,588 | פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה | 50% | 2016 | תל-אביב | שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט דה וינצ'י(2) | 8 | |
| 69% | 59% | 05/07/26 | צמודת מדד- 4.72% | 41,538 | 5,526 | כ- 2,340 מ"ר | 70,686 | פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה | 100% | מועדים שונים | תל-אביב | שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י (6) | 9 | |
| | | | | 1,728,734 | 76,667 | | 2,707,008 | | | | | | סה"כ | |

| שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.24 | LTV ליום 30.09.24 | 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⁾ | מועד סיום בנייה משוער | סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה | צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) באלפי ש"ח | יתרה בספרים נכון ל- 30.09.24 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 30.09.24 ⁽³⁾ | | | | | | | | | | | | |
| --- | 68% | 31/03/25 | פריים +0.84% | 235,336 | 103,570 | 2029 | 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 | 2,012,698 | 346,774 | פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היזמי השקעה בקרקעות). | 73% | 2020 | ירושלים | פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר) | 1 | |
| --- | 63% | 31/03/25 | פריים +1% | 102,718 | 50,338 | 2029 | 25,054 מ"ר | 528,484 | 161,873 | פרויקט משולב למגורים, משרדים ומסחר | 81% | 2018+2020 | תל אביב | שטחי תעסוקה בפרויקט קנדה בסיטי (בנק לאומי לשעבר) | 2 | |
| --- | 47% | 30/10/26 | פריים +1.5% | 80,300 | טרם נקבע | רבעון רביעי 2025 | כ-23,000 מ"ר עילי משרדים ומסחר | 136,625 | 169,296 | פרויקט משרדים ומסחר | 9.5% | --- | הרצליה | מגרש 4006 | 3 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | טרם נקבע | --- | --- | --- | 35,463 | על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל-26,000 מ"ר עילי, מתוכם 24,000 מ"ר תעסוקה ו-2,000 מ"ר מסחר.. | 29.3% | --- | הרצליה | מגרש 4001 | 4 | |
| | | | | 418,354 | 153,908 | | | | 2,677,807 | 713,406 | | | | | סה"כ | |

| שער תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזה שכירות מחייבים ליום 30.09.24 | LTV ליום 30.09.24 | 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- 30.09.24 באלפי ש"ח ⁽³⁾ | תיאור | חלק החברה (בשרשור סופי) | מועד רכישת הנכס | מיקום | שם הפרויקט ⁽¹⁾ | |
|---|----------------------|---|---------------------------------|---|--|--|--------------------------|---|--|---|---|----------------------------------|-----------------------|---------|---|---|
| | | מועד פירעון סופי של החוב | שיעור ריבית שנתית על החוב | יתרת חוב ליום 30.09.24 ⁽³⁾ | | | | | | | | | | | | |
| --- | 49% | 15/11/24 | פריים+ 0.2% | 492,045 | 115,670 | 206,923 | 2030 | 117,429 | 2,090,836 | 1,014,000 | 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 ולמסחר | 55,9% | 2021 | רמת גן | פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) ^{(2), (7), (10)} | 1 |
| --- | 29% | 30/11/24 | פריים+ 0.55% | 121,574 | 62,776 | 122,850 | טרם נקבע | 63,000 מ"ר משרדים ו-2,000 מ"ר מסחר | 1,131,218 | 421,000 | פרויקט להקמת מגדל משרדים ומסחר | 51.1% | 2018 - 2020 | רמת גן | בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורקום) | 2 |
| --- | 76% | כ- 18% מסכום ההלוואות: נפרעה במהלך 10/2024, כ- 82% מסכום ההלוואות: 21/08/2027. | פריים+0.15 % | 84,922 | 29,078 | 36,348 | טרם נקבע | 17,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה | 228,048 | 111,192 | פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר | 80% | 2024 | תל-אביב | דובנוב | 3 |
| --- | 74% | כ- 18% מסכום ההלוואות: נפרעת ב- 12/2024, כ- 82% מסכום ההלוואות: 25/10/2026. | פריים+0.3% | 95,114 | 49,116 | 49,116 | טרם נקבע | 18,150 מ"ר שטחי תעסוקה, 5,400 מ"ר שטחי לוגיסטיקה ו-2,500 מ"ר שטחי מסחר. | 349,452 | 128,871 | פרויקט המיועד להקמת מסחר, לוגיסטיקה ותעסוקה | 100% | 2024 | תל-אביב | מגרש 306 במתחם שדה דב | 4 |
| --- | --- | --- | --- | --- | 5,072 | 5,072 | 2029 | כ- 2,000 מ"ר | 14,319 | 42,237 | פרויקט מגורים הכולל 2,000 מ"ר מסחר | 100% | 2021 | תל-אביב | מתחם שדה דב, Rainbow | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- | 6,296 | 6,996 | טרם נקבע | 3,100 | 45,039 | 18,904 | בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות | 90% | דצמבר 2016 | תל-אביב | שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד ⁽⁹⁾ | 6 |
| | | | | 793,655 | 268,008 | 427,305 | | | 3,858,912 | 1,736,204 | סה"כ טבלה 3 | | | | | |
| | | | | 2,940,743 | 498,583 | 789,536 | | | 6,536,719 | 5,156,618 | סה"כ טבלאות 1-3 | | | | | |

הערת שוליים

1. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן בשווי של כ- 19,400 אלפי ש"ח וקרקע בהרצליה בשווי של 103,551 אלפי ש"ח, המופיעים בסעיף נדל"ן להשקעה.
2. בדוח הכספי הפרויקטים כלולים בסעיף השקעה בחברות כלולות.
3. הנתונים הינם לפי 100% כולל נתונים של חברות כלולות.
4. ה- NOI מחושב בהנחת תפוסה מלאה.
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 שהיו ידועות טרם אישור הועדה המקומית להפקדת התב"ע שהתקבלה בחודש יולי 2024, בהתאם לרח"ק 18.
8. בפרוייקטים מעורבי שימושים, השטחים בטבלה אינם כוללים את שטחי זכויות המגורים.
9. ביום 19 לדצמבר 2021 אישרה הועדה המחוזית למתן תוקף תב"ע תא/מק/4802 שקיזמה החברה מכוחה תתאפשר הקמת בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) בפרוייקט בשטח כולל של כ- 8,675 מ"ר ברוטו (עילי ותת קרקעי). חלק החברה מסך הזכויות הינו כ- כ- 4,970 מ"ר.
10. לאור חתימה על חוזה מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (33%) החליטה החברה הכלולה כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בפרוייקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלף נדל"ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין. הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה.
11. בחודש אוקטובר 2023 רכשה חברת בת 75 מקומות חניה (כולל מכפילים) בפרוייקט. בשלב זה טרם הושכרו החניות הנוספות ועל כן אינן כלולות בתחשיב ה- NOI .
12. בחודש ינואר 2024 חתמה החברה על הסכם לרכישת חצי קומת משרדים נוספת בפרוייקט תחת הסכם שכירות קיים. במהלך חודש אוגוסט הושלמה העסקה.

| שם הפרויקט | חלק ICR בפרויקט | סטטוס | היקף שיווק נכון ל- 30.09.24 | היקף שיווק נכון למועד הפרסום הדוח הכספי האחרון | מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט | יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.09.24 (חלק ICR) באלפי ש"ח | יתרת הכנסות צפויות נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח | יתרת רווח גולמי צפוי שטרם הוכר באלפי ש"ח (2) | שיעור רווח גולמי צפוי | יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (3) אחרי מס באלפי ש"ח | |
|---|-----------------|--------|-----------------------------|--|---------------------------------|---|---|--|-----------------------|---|--|
| 1 YAM בת ים | 100% | בבנייה | 97% | 98% | 2025 | 42,170 | 76,276 | 13,824 | 18% | 30,361 | |
| 2 שדרות ירושלים יפו | 100% | בבנייה | 100% | 100% | 2025 | 3,165 | 38,809 | 4,297 | 11% | 16,556 | |
| 3 הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א') (6) (12) | 100% | בבנייה | 100% | 100% | 2025 | - | 32,351 | 9,013 | 28% | 119,515 | |
| 4 הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב') (6) (12) | 100% | בבנייה | 98% | 98% | 2025 | 9,249 | 76,012 | 32,166 | 42% | 92,116 | |
| 5 OCEAN PARK 1 נתניה | 100% | בבנייה | 100% | 100% | 2024 | 522 | 18,462 | 4,277 | 23% | 7,091 | |
| 6 OCEAN PARK 2 נתניה | 100% | בבנייה | 100% | 100% | 2025 | 13,258 | 50,892 | 11,810 | 23% | 44,348 | |
| 7 המסילה, הרצליה | 100% | בבנייה | 89% | 89% | 2025 | 13,223 | 60,283 | 11,328 | 19% | 33,494 | |
| 8 ההסתדרות, גבעתיים (11) | 100% | בשיווק | 70% | 71% | 2028 | 47,071 | 995,595 | 294,704 | 30% | 190,671 | |
| 9 פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב א') (7) (8) (11) (13) | 57.8% | בבנייה | 70% | 71% | 2027 | 736,384 | 1,396,318 | 180,846 | 13% | 269,448 | |
| 10 פארק צפון, נווה גן רמה"ש (שלב ב') (9) (11) | 50% | בבנייה | 25% | 26% | 2028 | 573,486 | 1,010,628 | 128,702 | 13% | 184,716 | |
| 11 הנטקה, ירושלים (11) | 100% | בשיווק | 21% | 24% | 2029 | 18,590 | 955,869 | 258,497 | 27% | 187,627 | |
| | | | | | | 1,457,119 | 4,711,493 | 949,464 | | 1,175,942 | |

*ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

עתודות קרקע (טבלה 2)

| שם הפרויקט | חלק ICR בפרויקט | זכויות בנייה בפרויקט | | מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט | עלות בספרים נכון ל- 30.09.24 100% באלפי ש"ח | יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.09.24 באלפי ש"ח | יתרת רווח גולמי שטרם הוכר 100% באלפי ש"ח (2) | שיעור רווח גולמי | יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (3), לאחר מס באלפי ש"ח |
|---|-----------------|------------------------------|---|---------------------------------|---|--|--|------------------|--|
| | | מצב תכנוני נוכחי | מצב תכנוני מבוקש | | | | | | |
| 1 הרברט סמואל, תל אביב | 33% | כ- 3,600 מ"ר | כ- 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונות | טרם נקבע | 81,117 | טרם נקבע | טרם נקבע | טרם נקבע | טרם נקבע |
| 2 תל השומר, רמת גן (5) | 100% | 58 דירות | - | טרם נקבע | 2,497 | 109,148 | 27,273 | 25% | 20,314 |
| 3 הגבעה הצרפתית, ירושלים | 100% | 172 דירות | 500 דירות (מתוכנן 80 דירות להשכרה ארוכת טווח) ו-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר | טרם נקבע | 162,184 | 1,334,467 | 286,516 | 21% | 180,567 |
| 4 סלמה, תל אביב | 50% | 35 דירות וכ- 500 מ"ר לתעסוקה | 47 דירות וכ- 500 מ"ר לתעסוקה | טרם נקבע | 28,669 | 91,216 | 24,206 | 27% | 27,513 |
| 5 מתחם 12, נתניה (עסקת קומבינציה) | 100% | כ- 200 יח"ד ושטחי ציבור | - | טרם נקבע | 77 | 325,112 | 54,522 | 17% | 33,633 |
| 6 פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') (10) | 100% | 256 דירות ו- 820 מ"ר מסחר | - | טרם נקבע | 673,555 | 1,241,621 | 311,760 | 25% | 325,142 |
| 7 הארי, נתניה (עסקת קומבינציה) | 100% | קרקע חקלאית | 225 יח"ד וכ- 575 מ"ר לתעסוקה ומסחר | טרם נקבע | - | 412,906 | 65,652 | 16% | 39,823 |
| סה"כ | | | | | | | | | |
| | | | | | 948,099 | 3,514,470 | 769,929 | | 626,991 |

*ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת 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 | | |
| 51,575 | 70,497 | 319,470 | התקבלו החלטות הועדה המקומית לאשר היתרי חפירה ודיפון והיתר מלא, בכפוף להשלמת תנאים. | 100% | הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה | - | 76 | 118 | אידימית, גבעתיים | 1 |
| 130,626 | 212,138 | 1,285,352 | הוגשה בקשה לרשות להתחדשות עירונית להצטרף כמגישת התכנית יחד עם מסמכי תכנית עדכניים. | 84% | | 5,000 | 588 | 756 | מתחם גאפנוב, אשדוד | 2 |
| 37,842 | 59,883 | 338,991 | התכנית אושרה למתן תוקף. | 77% | | - | 114 | 170 | גורדון, הרצליה | 3 |
| 95,846 | 129,312 | 699,677 | התכנית לאיחוד וחלוקה הופקדה להתנגדויות הציבור. במקביל מקודמת תכנית העיצוב למתחם. | 98% | | 10,000 מלונאות+ 1,650 מסחר | 397 | 560 | רוטשילד, בת ים (**) | 4 |
| 60,591 | 93,017 | 523,929 | תב"ע בתוקף. תכנית העיצוב נידונה בועדה המקומית ואושרה בתנאים. | 92% | | 1,582 | 262 | 310 | מתחם הצופים, לוד | 5 |
| 45,083 | 68,629 | 386,498 | נפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון | 93% | | 165 | 129 | 191 | דיזינגוף המייסדים, נתניה | 6 |
| 170,283 | 251,643 | 1,096,220 | הוגש היתר חפירה ודיפון. היתר בניה מלא נמצא בעריכה. במקביל, הגישה ICR תב"ע מתקנת לתוספת יח"ד עבור קרן תחזוקה הונית ולתוספת קומות לצורך שיפור הבינוי. | 96% | | 800 | 295 | 440 | קטמונים, ירושלים | 7 |
| 89,792 | 154,741 | 1,192,735 | תב"ע אושרה להפקדה. ICR פועלת להשלמת התנאים להפקדת התכנית | 72% | | 620 | 572 | 776 | חיפה סטרומה (שלב א') | 8 |
| 86,448 | 147,543 | 1,039,882 | תב"ע אושרה להפקדה. ICR פועלת להשלמת התנאים להפקדת התכנית | 69% | | 795 | 512 | 672 | חיפה סטרומה (שלב ג') | 9 |

*ישראל קנדה מחזיקה 42.5% 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 ש"ח | סטטוס תכנוני | שיעור דיירים שהסכימו וחתמו | התליות עיקריות להתחלת הפרויקט | תיאור הפרויקט | | | שם הפרויקט | |
|---|--|-----------------------------------|---|----------------------------|--|-----------------|--------------|---------------|------------------------|----|
| | | | | | | מ"ר מסחר לשיווק | דירות לשיווק | דירות בפרויקט | | |
| 22,725 | 35,014 | 170,759 | התכנית נידונה בועדה המקומית והוחלט להפקידה בתנאים. | 73% | הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה | 175 | 48 | 72 | בר-כוכבא 86, הרצליה | 10 |
| 55,097 | 79,535 | 402,503 | הבקשה להיתר אושרה בוועדה ועברה לשלב בקרת תוכן. | 94% | | - | 70 | 166 | ברודצקי 33-39, תל אביב | 11 |
| 46,717 | 72,524 | 382,741 | התכנית הוגשה לבדיקת תנאי סף בועדה המחוזית לאחר הגשה משותפת עם עיריית בת ים | 96% | | 2,348 | 114 | 171 | קוקיס, בת ים | 12 |
| 147,470 | 240,919 | 1,541,327 | התקבל נוסח פרסום למתן תוקף | 84% | | 450 | 622 | 894 | כצנלסון, יהוד | 13 |
| 57,017 | 92,364 | 580,526 | עריכת מסמכי תכנית לקראת הגשה. | 87% | | 367 | 213 | 325 | סלומון, נתניה | 14 |
| 44,396 | 70,832 | 454,653 | התוכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף | 78% | | 370 | 128 | 200 | אבא הלל רשי, רמת גן | 15 |
| 87,564 | 139,036 | 764,623 | ICR ופועלת בתיאום עם הדיירים לעריכת מסמכי תכנית והגשתם למוסדות התכנון לצורך בדיקת תנאי סף | 73% | | 400 | 292 | 454 | סומקן, ת"א | 16 |
| 89,688 | 137,801 | 679,551 | פרה רולינג עם הועדה המחוזית. | 76% | | - | 207 | 345 | פרוג, רמת גן | 17 |
| 137,826 | 222,097 | 1,291,650 | תב"ע בתוקף. ICR עורכת לבקשת עיריית הרצליה תיקונים במסמכי התכנית לאיחוד וחלוקה לצורך עמידה בתנאי סף וקיום דיון בועדה המקומית | 70% | | 1,026 | 401 | 645 | מעונות שרה, הרצליה | 18 |
| 51,878 | 83,675 | 485,537 | פרה רולינג תכנוני עם הועדה המחוזית. | 68% | | 191 | 159 | 258 | הראה-נגבה, רמת גן | 19 |
| 133,100 | 198,780 | 798,533 | ICR פועלת בתיאום עם בעלי הקרקע לעריכת מסמכי תכנית והגשתם למוסדות התכנון לצורך בדיקת תנאי סף. | 73% | | 44,410 | 68 | 137 | פנינת איילון, ת"א | 20 |
| 77,120 | 121,655 | 642,863 | פרה רולינג ועדה מקומית | 67% | | 500 | 218 | 346 | דרך ההגנה, תל אביב | 21 |
| 1,718,684 | 2,681,635 | 15,078,022 | | | | 60,849 | 5,485 | 8,006 | סה"כ | |

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

| יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח (3) | 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 | | |
| 61,976 | 99,159 | 556,419 | הוגשה בקשה לרשות להתחדשות עירונית להצטרף כמגישת התכנית יחד עם מסמכי תכנית עדכניים. | 66% | הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה | - | 224 | 312 | הורד א, אור יהודה | 1 |
| 61,976 | 99,159 | 556,419 | הוגשה בקשה לרשות להתחדשות עירונית להצטרף כמגישת התכנית יחד עם מסמכי תכנית עדכניים. | 48% | | - | 224 | 312 | הורד ב, אור יהודה | 2 |
| 98,014 | 157,073 | 887,279 | תב"ע מתארית קיבלה תוקף | 11% | | 12,137 | 424 | 736 | אנצו סרני, גבעתיים (**) | 3 |
| 88,784 | 146,995 | 938,412 | התוכנית אושרה להפקדה על ידי הועדה המקומית | 62% | | 330 | 309 | 492 | רבי עקיבא, חולון | 4 |
| 33,488 | 55,684 | 360,821 | טרום תכנון. | 29% | | 8,658 | 60 | 140 | הר ציון/העמל, תל אביב | 5 |
| 180,665 | 285,923 | 1,532,539 | ICR פועלת להשלמת התנאים להפקדת התכנית | 58% | | 1,630 | 766 | 959 | חיפה סטרומה (שלב ב) | 6 |

**ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR
** חלק חברת ICR בפרויקט - 50%.

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

| יתרת עודפים צפוי בסיום הפרויקט לאחר מס באלפי ש"ח(3) | 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 | | |
| 18,099 | 28,776 | 157,316 | תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר | 42% | הסכמת 100% מהדיירים, אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה | - | 33 | 60 | פנקס, תל אביב | 7 |
| 19,510 | 29,161 | 116,504 | טרם תכנון להיתר | 61% | | 288 | 19 | 29 | דה האז, תל אביב | 8 |
| 49,622 | 80,553 | 478,678 | בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב. | 30% | | 36 | 129 | 215 | פרחי אביב, תל אביב | 9 |
| 35,412 | 57,594 | 344,700 | פרה רולינג ועדה מקומית | 50% | | 383 | 100 | 180 | הגיבור האלמוני, תל אביב | 10 |
| 647,546 | 1,040,077 | 5,929,087 | | | | 23,462 | 2,288 | 3,435 | סה"כ | |

*ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

הערת שוליים

1. חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 42.5% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות.
2. הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
3. יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי אחרי מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי, ראה גם הערת שוליים 12 ו-13 להלן.
4. הירקון 33-37 בת"א הינו פרויקט המוצגים בדוחות הכספיים של ICR תחת סעיף השקעה בחברות כלולות. ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה ICR בהסכם למכירת אחזקותיה (50%) בחברת אי סי אר אם הירקון בע"מ (להלן: "חברת הירקון") לשותף בחברת אי סי אר הירקון, המהווה גם צד קשור ל-ICR. סך התמורה בעסקה הינו כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליוני ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון). המכירה תתבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה:
 בשלב הראשון - מכירה של 48% מאחזקות ICR בחברת הירקון בתמורה לסך של 26.4 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון. בשלב השני - ל-ICR ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מהחזקות ICR בחברת הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת אי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליוני ש"ח, מתוך סכום זה כ-12.5 מיליוני ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה ICR לחברת הירקון.
 בשלב השלישי - ל-ICR הזכות לחייב את השותף לרכוש את יתרת הזכויות שלה בחברת הירקון קרי 1%, בתמורה לסך של כ-1.1 מיליון ש"ח. ברבעון הראשון הושלם השלב הראשון וביום 20 באוגוסט 2024 הושלם השלב השני.
5. עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו 57%.
6. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן שלב א' בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, שלב ב- בסך של כ- 15.5 מיליון ש"ח נכון ליום 30.09.2024.
7. חלקה של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' בשלושת המגרשים של 378 דירות הינו 50% ובמגרש הנוסף של 170 דירות הינו 75%.
8. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ- 23 מיליון ש"ח נכון ליום 30.09.2024 (חלק ICR). לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
9. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ- 7 מיליון ש"ח נכון ליום 30.09.2024 (חלק ICR). לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים. חלק ICR בפרויקט הינו 50%.
10. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ- 25.3 מיליון ש"ח נכון ליום 30.09.2024. לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של 50-55 אלף ש"ח למ"ר כולל מע"מ למגורים.
11. בפרויקטים פארק צפון שלב א' (מגרש 27), פארק צפון שלב ב', ההסתדרות והנטקה, 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.
12. יצוין כי העודפים של ICR בפרוייקט הגפן, בר כוכבא, שלב א' ושלב ב' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2024 הינה 190 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, פרעה איי סי אר סך של 50 מיליוני ש"ח מתוך הלוואה זו.
13. יצוין כי העודפים של ICR בפרוייקט פארק צפון שלב א' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2024 הינה 141 מיליון ש"ח.

נכסים

| 31.12.23 | 30.09.24 | נכסים שוטפים |
|------------------|------------------|--|
| 200,389 | 207,763 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 94,889 | 107,159 | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 682,030 | 703,972 | מלאי מקרקעין |
| 1,930,406 | 2,169,012 | מלאי בניינים בתכנון והקמה |
| 202,537 | 368,881 | נכסים שוטפים אחרים |
| 3,110,251 | 3,556,787 | |

| 31.12.23 | 30.09.24 | נכסים לא שוטפים |
|------------------|------------------|--------------------------------|
| 1,132,153 | 1,318,696 | השקעות והלוואות בחברות מוחזקות |
| 2,580,068 | 2,827,055 | נדל"ן להשקעה |
| 745,280 | 1,129,299 | מלאי מקרקעין לזמן ארוך |
| 1,013,707 | 1,153,878 | נכסים לא שוטפים אחרים |
| 5,471,208 | 6,428,928 | |

| | | |
|------------------|------------------|-----------------|
| 8,581,459 | 9,985,715 | סך נכסים |
|------------------|------------------|-----------------|

התחייבות הון

| 31.12.23 | 30.09.24 | התחייבויות שוטפות |
|------------------|------------------|--|
| 2,830,418 | 2,782,422 | אשראי לזמן קצר מתאימים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 88,262 | 268,899 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 2,841 | 3,411 | הלוואות מאחרים |
| 163,667 | 281,693 | התחייבויות שוטפות אחרות |
| 3,085,188 | 3,336,425 | |

| 31.12.23 | 30.09.24 | התחייבויות לזמן ארוך |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 26,934 | 25,802 | הלוואות מאחרים |
| 1,119,006 | 1,958,817 | הלוואות מתאימים בנקאיים |
| 787,948 | 747,502 | אגרות חוב |
| 506,625 | 606,605 | התחייבויות לזמן ארוך אחרות |
| 2,440,513 | 3,338,726 | |

| 31.12.23 | 30.09.24 | הון עצמי |
|------------------|------------------|---------------------------|
| 2,229,150 | 2,376,604 | הון עצמי |
| 826,608 | 933,960 | זכויות המיעוט |
| 3,055,758 | 3,310,564 | סה"כ הון עצמי |
| 8,581,459 | 9,985,715 | סך התחייבויות והון |

רווח והפסד

יחסים פיננסיים עיקריים ליום
30.09.24

33%

יחס הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) לסך
מאזן מאוחד

59%

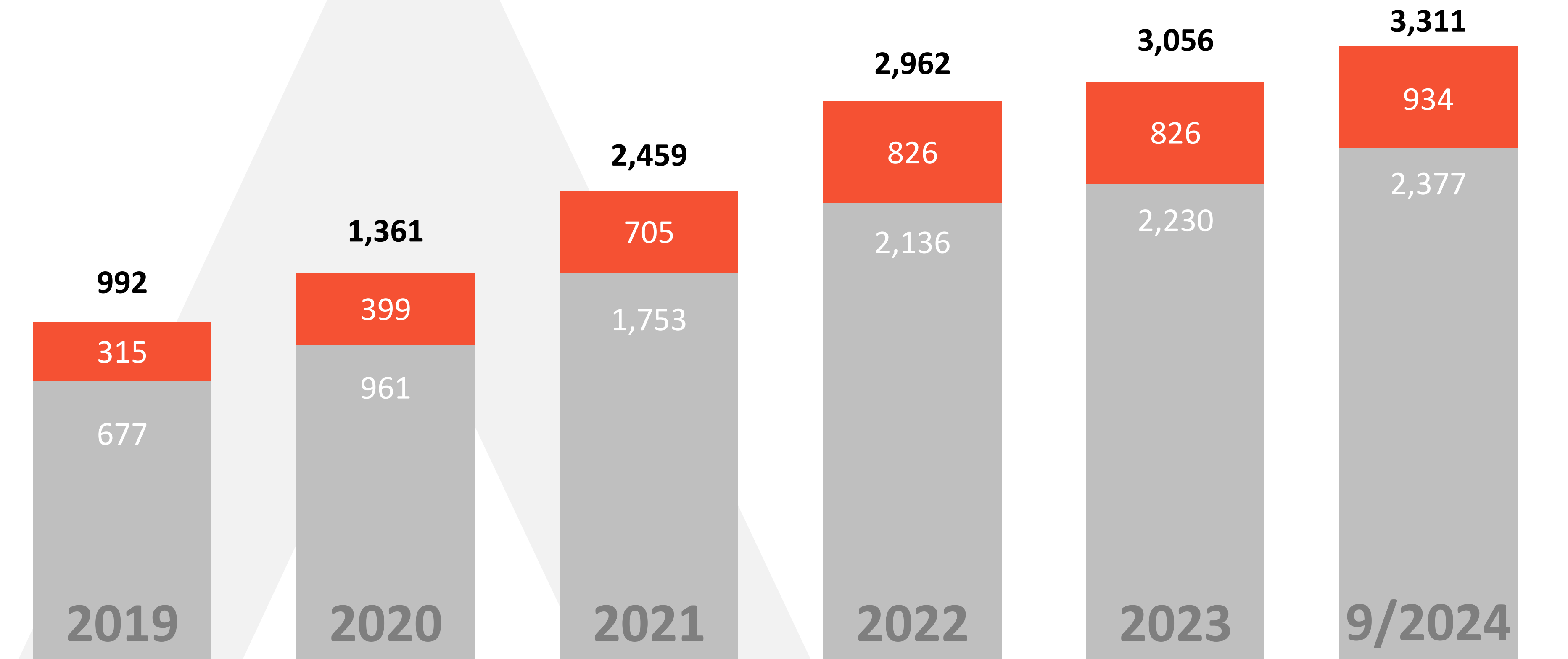
יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP

23.8%

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31.12.23 | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.23 | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.24 | |
|-----------------------------------|---|---|----------------------------------|
| 634,463 | 441,724 | 427,172 | סה"כ הכנסות |
| 143,314 | 34,526 | 42,211 | רווח תפעולי |
| (201,935) | (203,926) | (47,790) | (הוצאות) הכנסות מימון, נטו |
| (58,621) | (169,400) | (5,579) | (הפסד) לאחר מימון |
| 34,848 | 21,318 | 219,595 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| (23,773) | (148,082) | 214,016 | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה |
| (26,193) | (125,533) | 216,219 | רווח (הפסד) נקי |

התפתחות וחיזוק ההון העצמי



הון מיוחס לבעלים של חברת האם במליוני ש"ח
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה במליוני ש"ח

SUMMARY

סיכום

ISRAEL
CANADA



התורה לתמורה בלבד

SUMMARY

מרבית קרקעות ונכסי החברה **נמצאים במיקומים אסטרטגיים** באזור ת"א רבתי

פיזור סיכון על ידי **גיוון תחומי הפעילות** (ייזום, התחדשות עירונית, מניב, קבוצות רכישה, קרקעות, מלונאות)

מודל עסקי המאפשר **השקעת הון עצמי נמוכה**, וחילוצו בשלבים מוקדמים עם **ריווחיות גבוהה**

יכולות שיווק והשבחה גבוהות, בעלות ערך מוסף משמעותי

מאגר לקוחות גדול ושותפים **עסקיים חזקים**

גידול בהיקף ההון העצמי בשנים האחרונות

היקף גבוה של תזרים לקבל בשנים הקרובות

נכון למועד המצגת החברה וחברות בנות מעורבות בביצוע ותכנון פעיל של **למעלה מ-17 אלף דירות** (כולל דירות מותלות בשינוי תב"ע וחתימות של בעלי הדירות בפרויקטים של פינוי ובינוי)*

לחברה **הכנסות תפעוליות** מדמי ניהול ועמלות שיווק **בנוסף לרווח** היזמי ולהכנסות מנכסים מניבים