



שוק ההון | אפריל 2025

ISRAEL CANADA



בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפרויקטים המניבים של החברה ובשמירה על רמת המחירים הקיימת נכון למועד זה – ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוונות החברה ושותפיה;

בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי 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.

יצוין כי שקף 36 כולל 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.

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3-7,10-23,25,27-32,35-36,41-55) 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 שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים;

ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות מלחמת חרבות ברזל ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תוכניות ייעוד הקרקע;

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 2024 (פורסם ביום 25 במרץ 2025) ובדוחות הרבעוניים של החברה.

בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוחות התקופתיים ו/או בדוחות ביניים של החברה, יגבר האמור בדוחות אלה.

BETTER & DIFFERENT

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, מהפרויקטים העיקריים בישראל, מוערך **בכ-6 מיליארד ש"ח** (ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמ' 41-43, 49-54)

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מוערך **בכ-8 מיליארד ש"ח** (ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמ' 41-43, 49-54)

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

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

נכון למועד המצגת החברה וחברות בנות מעורבות בביצוע ותכנון פעיל **של כ-19 אלף דירות** (כולל דירות מותלות בשינוי תב"ע וחתימות של בעלי הדירות בפרויקטים של פינוי ובינוי)**

NOI (חלק החברה) חזוי לאחר השלמת הקמת הנכסים המניבים צפוי להגיע **לכ-450 מיליון ש"ח** (ראה טבלאות בהמשך המצגת בעמודים 44-48)

דירוג -iIA
אופק חיובי, מעלות

שווי החברה כ-4 מיליארד ש"ח **מניית החברה נכללת במדד ת"א 125** כ-20 שנות פעילות בתחום הנדל"ן

* כ-2.5 מיליארד ש"ח לא כולל זכויות מיעוט
** מתוכן כ-2,794 דירות בפרויקטים בהם פחות מ-67% חתימות לגביהם פועלת החברה לקדם את חתימות הבעלים.

ISRAELCANADA

מלונאות

ISRAELCANADA

**ICR מגורים
והתחדשות
עירונית**

ISRAELCANADA

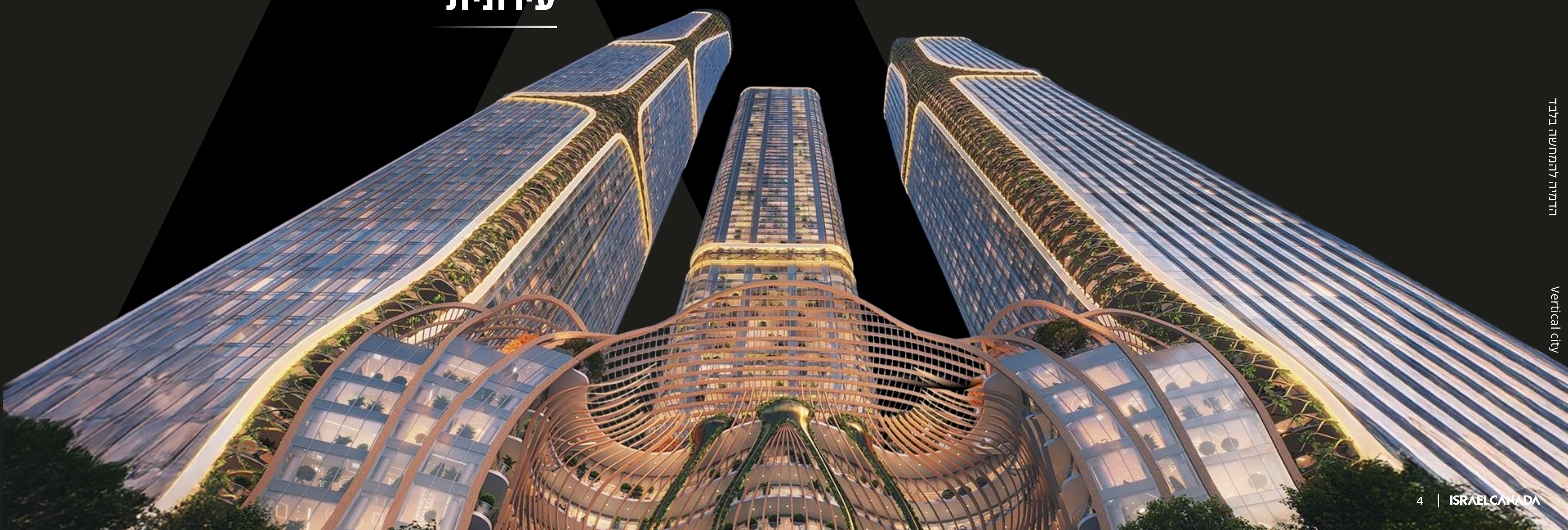
**נכסים
מניבים**

ISRAELCANADA

**קרקעות
והשבחה**

ISRAELCANADA

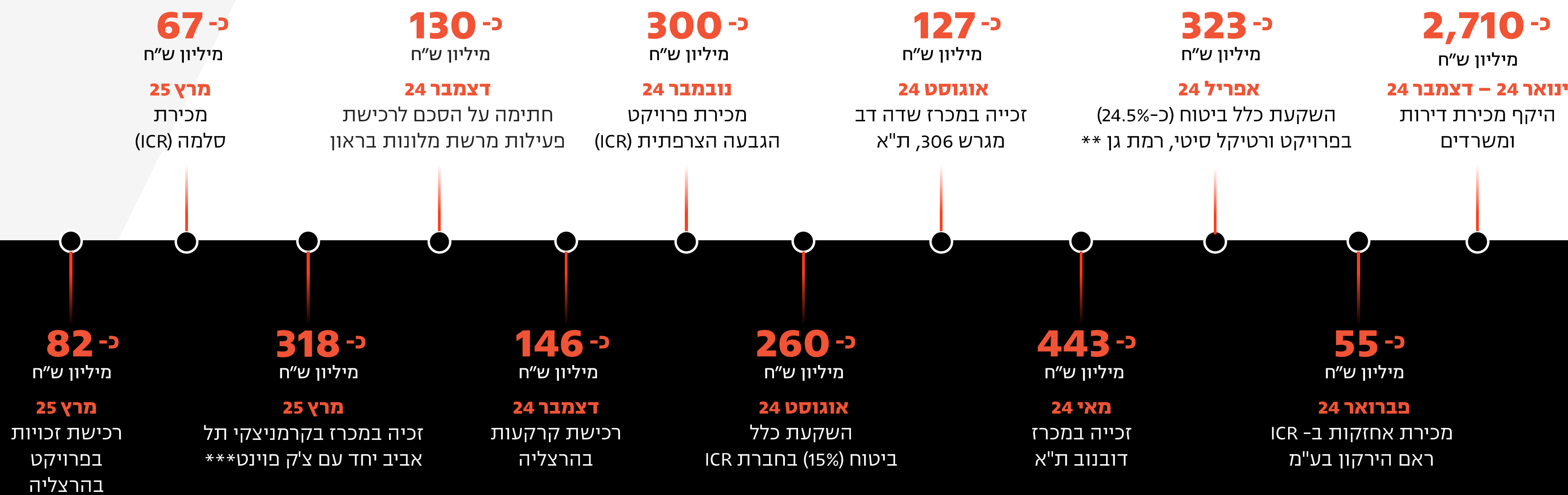
**הקמה וייזום
של פרויקטים**



היקף פעילות מתחילת 2024



הדמיה לרתמשה בלינד
דומטוב



היקף הפעילות כ-5 מיליארד ש"ח

התקדמות בפרויקטים מתחילת 2024

תכנון ושיווק



מאי 24

הוועדה המקומית המליצה על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בפרויקט צומת ערים, רמת גן

מרץ 24

קבלת היתר חפירה ודיפון ותחילת עבודות הקמת בפרויקט Rainbow, שדה דב

פברואר 24

קבלת פרוטוקול הועדה המחוזית על אישור תכנית בפרויקט Four&Five, רמת השרון

יולי 24

הוועדה המקומית המליצה על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בפרויקט ורטיקל סיטי, רמת גן

אוגוסט 24

קבלת טופס 4 בפרויקט אחד העם, תל אביב

אוקטובר 24

חתימה על הסכם ליווי בפרויקט Rainbow, שדה דב

פברואר 25

קבלת היתר בנייה מלא למגדלי המגורים בפרויקט מידטאון ירושלים

ינואר 25

קבלת היתר בנייה לפרויקט בבלי

ינואר 25

תחילת שיווק קרקעות הרובע הצפוני, הרצליה

דצמבר 24

קבלת היתר חפירה ודיפון בפרויקט SHE, תל אביב

מבט לשנת 2025 - אירועים צפויים עיקריים

במבט קדימה..

החברה תפעל לחתימה
על הסכם ליווי
בפרויקטים בבלי, SHE
ומידטאון ירושלים

תחילת עבודות
פרויקט בבלי,
תל אביב

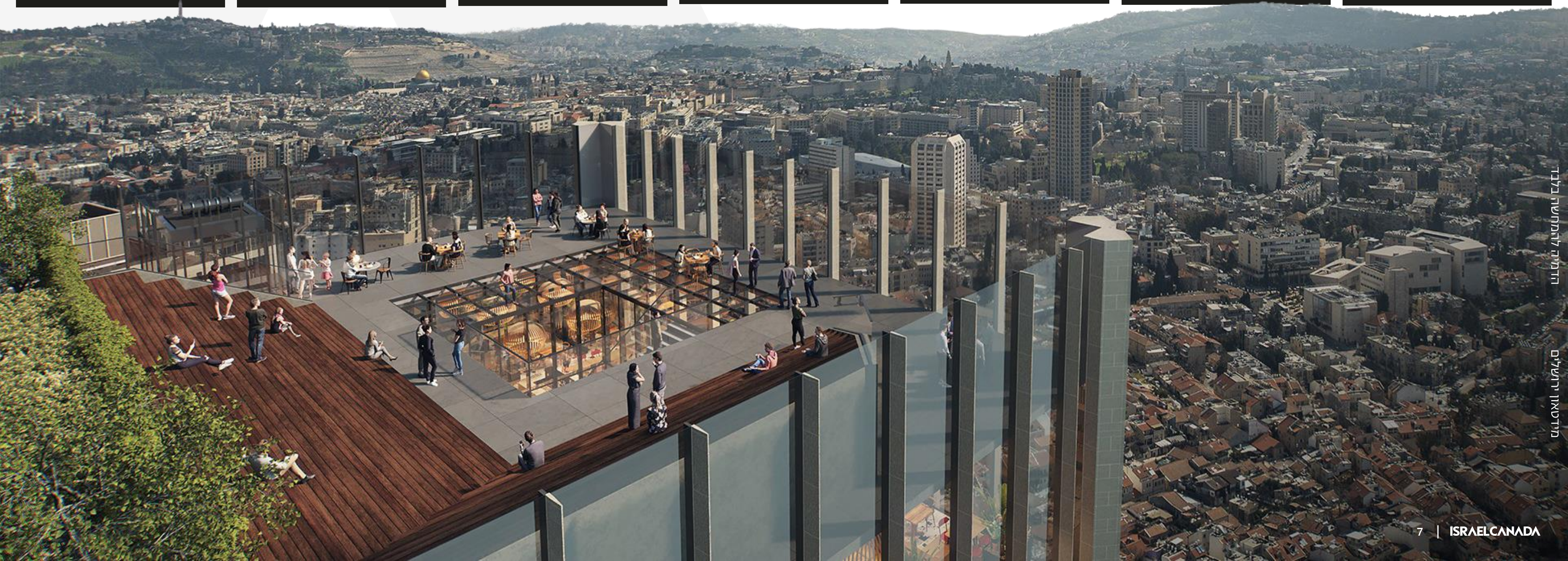
קבלת היתר
משרדים ומלונאות
מידטאון ירושלים

תחילת עבודות הקמה
בפרויקט ורטיקל
סיטי, רמת גן

תחילת עבודות
קבלן ראשי
בפרויקט
Rainbow

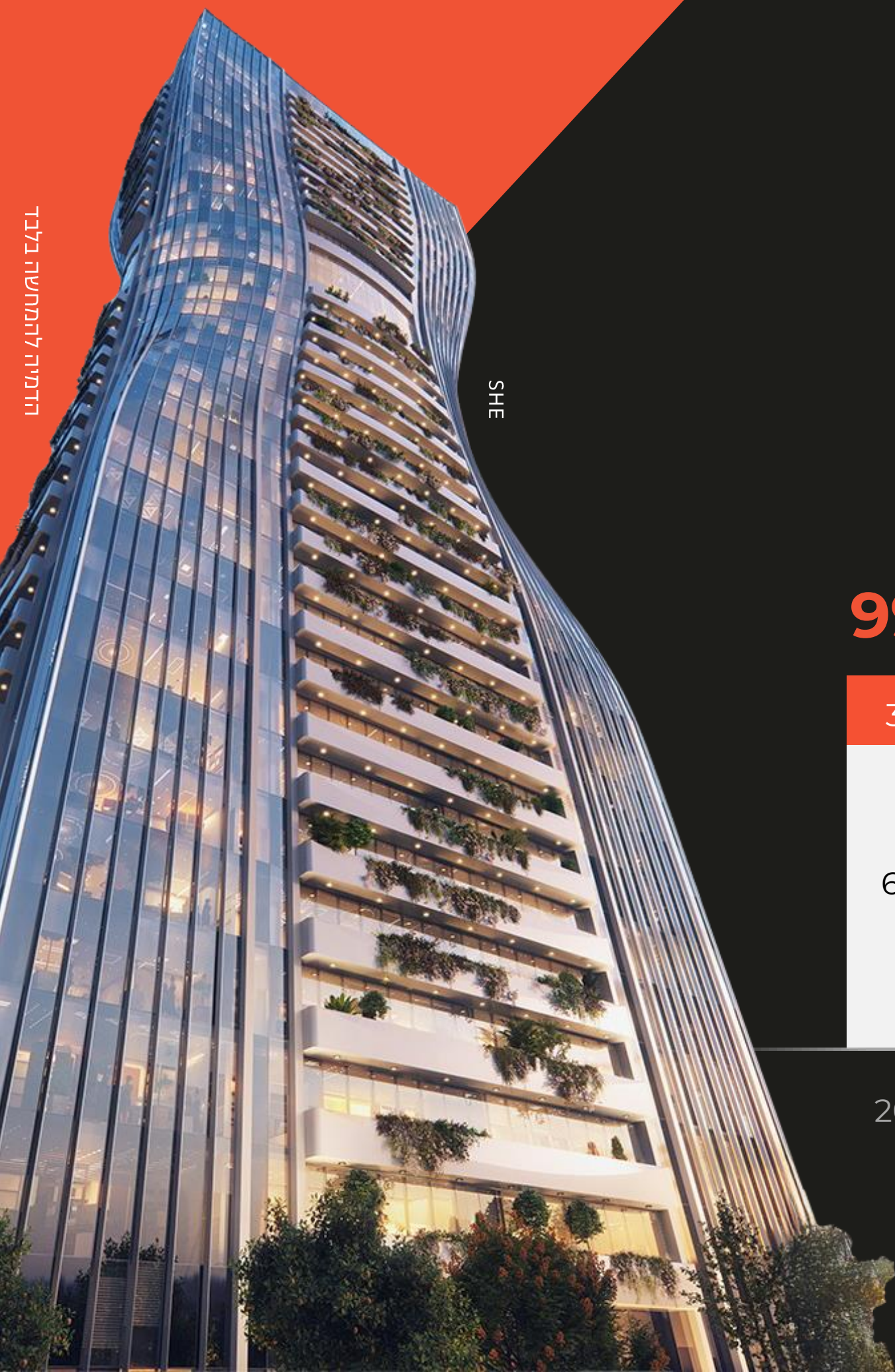
קבלת היתר מלא
בפרויקט
Rainbow,
שדה דב

תחילת שיווק
פרויקט SHE
ופרויקט בית
הנערה

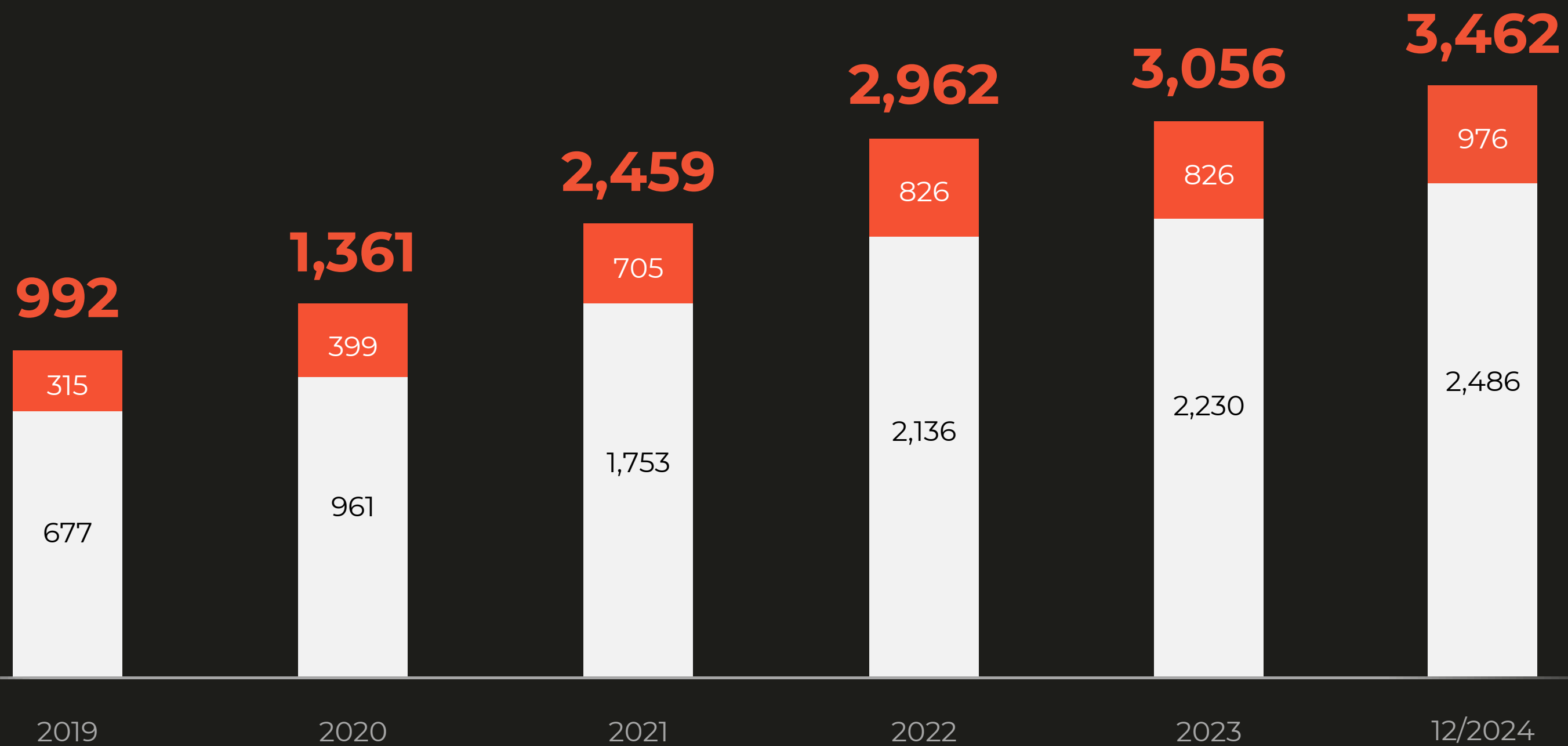


התפתחות וחיזוק ההון העצמי

הודמיה ליהמחשה בלבד



SHE

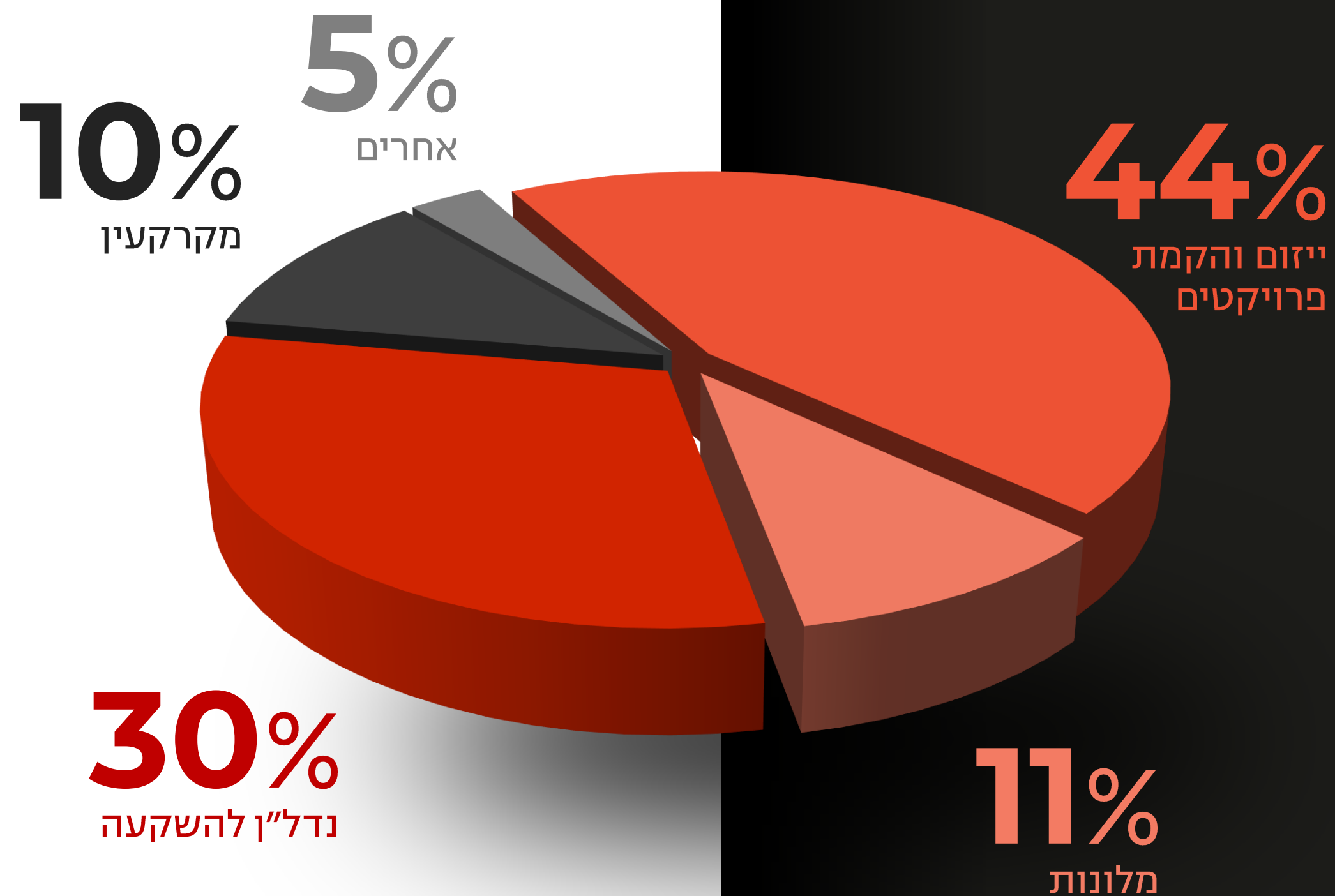


הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה במיליוני ש"ח

הון מיוחס לבעלים של חברת האם במיליוני ש"ח

נכסים

סך הנכסים במאזן כ-11 מיליארד ש"ח



פעילות ישראל-קנדה בתחומי סביבה, חברה וממשל תאגידי

E

סביבה



מדידת פליטות
משרשת הערך
(מכלול 3)



בחינת סיכוני
אקלים



הוספת נספח
בהסכמי קבלן



בנייה לפי
תקן LEED

S

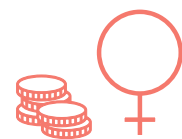
חברה



הטמעת גישת
מחזור החיים



מתן
תרומות



דוח שחר
שווה



פעילות בזמן
המלחמה



התנדבות
בקהילה

G

ממשל תאגידי



עדכון תכנית
האכיפה



הגדלת יחס נשים
בדירקטוריון



אבטחת מידע
ופרטיות



קוד אתי



OUR PROJECTS

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל*



כ-5

מיליארד ש"ח יתרת
עודפים צפויה בסיום
הפרויקטים אחרי מס
(חלק החברה)



כ-18,800

יחידות דיור בתכנון,
הקמה ושיווק**



כ-26

מיליארד ש"ח
יתרת הכנסות
צפויות (חלק
החברה)



כ-6

מיליארד ש"ח
יתרת רווח גולמי
שטרם הוכרה
(חלק החברה)



פרויקטים

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



מגרש 306

שדה דב



Rainbow

שדה דב



בית הנערה

הוד השרון



SHE

הרצל פינת יהודה הלוי, תל אביב



מידטאון ירושלים

ירושלים



VERTICAL CITY

תל אביב



אחד העם

תל אביב



בבלי

תל אביב



דובנוב 4-6

תל אביב



הרצל 156-160

תל אביב

RAINBOW

TEL AVIV

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

שיווק

נכון ליום 31.12.2024 נמכרו 220 דירות
בסך כולל של כ- 1,917 מיליון ש"ח*.

נתוני הפרויקט

עפ"י תב"ע תמ"ל/ 3001 מגרש בשטח
של כ- 8.6 דונם המיועד להקמת 480
יח"ד וכ- 1,600 מ"ר מסחר.

סטטוס

על הקרקע החלה הקמת פרויקט יוקרתי שיכלול מגדל בן 39 קומות, לצד 6 בניינים בבניה
מרקמית, שטחי מסחר, שטחים ירוקים, בריכות שחיה ושטחים לרווחת הדיירים. בחודש
מרץ 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע עבודות חפירה ודיפון.
הוגשה בקשה להיתר בניה מלא. בחודש אוקטובר 2024 נחתם הסכם ליווי בפרויקט.

חלק החברה

100%

מחיר הקרקע

כ-1.3 מיליארד
ש"ח

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-3.3 מיליארד
ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-770 מיליון
ש"ח

* כולל מע"מ

RAINBOW

TEL AVIV

מגרש 306
מתחם שדה דב

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

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 מרחיבה משמעותית את פרויקט "Rainbow Resort", מהווה מכפיל כוח, מייצרת סינרגיה תכנונית, ביצועית ותפעולית בין המגרשים ומשלימה 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



הדמיה להמחשה בלבד

MIDTOWN JERUSALEM

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

נתוני הפרויקט

מתחם "שערי צדק" בירושלים בשטח של כ-17 דונם המיועד להקמת פרויקט מעורב שימושים הכולל כ-895 יח"ד בארבעה מגדלים מתוכן כ-200 יח"ד להשכרה ארוכת טווח בשני מגדלי מגורים בני 40 קומות, שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ-75,000 מ"ר ברוטו וכן, כ-12,000 מ"ר מבני ציבור, תוך ניצול מלוא השטחים לבנייה מכוח התב"ע.

שיווק

נכון ליום 31.12.2024 נמכרו 214 דירות בתמורה כוללת של כ-868 מיליון ש"ח*
3,171 מ"ר משרדים בכ-91 מיליון ש"ח*.

סטטוס

עבודות החפירה והדיפון בשלבי סיום. בחודש בפברואר 2025 התקבל היתר בנייה מלא למגדלי המגורים. נחתם הסכם מול תדהר כקבלן ביצוע.

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-5.4 מיליארד ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-760 מיליון ש"ח

חלק החברה

73%

* כולל מע"מ וכתבי הרשמה

SHE

TEL AVIV

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

נתוני הפרויקט

מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של כ-38 אלפי מ"ר הכולל: 102 דירות בשטח של כ-10 אלף מ"ר, שטחי משרדים ומסחר בשטח של כ-25 אלף מ"ר, מבני ציבור בשטח של כ-3 אלף מ"ר (לפי תב"ע קיימת)

חלק החברה

81%

סטטוס

התקבל היתר חפירה ודיפון ביום 20 במרץ 2025 נחתם הסכם מול קבלן חפירה ודיפון. והיתר מלא צפוי להתקבל במהלך שנת 2025.

עלות רכישה (100%)

כ-440 מיליון ש"ח

עסקה בדצמבר 2020 לפי שווי של

כ-277 מיליון ש"ח

זכייה במכרז מיוני 2017 לפי שווי של

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-2 מיליארד ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-600 מיליון ש"ח

הודמיה ליהמחשה בלבד

DUBNOV4

מתחם דובנוב 4-6,
תל אביב

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

נתוני הפרויקט

בחודש מאי 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת קרקע ברחוב דובנוב 4-6 בתל אביב, בשטח כולל של כ-2.4 דונם המיועד להקמת מגדל של עד 45 קומות הכולל: 133 יח"ד**, כ-17.5 אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (ברוטו עילי) וכ-1.5 אלפי מ"ר (נטו) שטחי ציבור. במהלך חודש אוגוסט 2024 השלימו החברה והשותף את רכישת הזכויות.

סטטוס

החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט ומקדמת את תכנית העיצוב של המתחם.

חלק החברה

80%

מחיר רכישה

כ-443 מיליון ש"ח

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-1.7 מיליארד ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-495 מיליון ש"ח

* כולל מע"מ

** לאור טיוב תכנון הדירות, עודכן מספר היחידות לשיווק ל-133 דירות(חלף 170), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק.

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, הכולל 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.

<p>שיווק</p> <p>נכון ליום 31.12.2024 נמכרו 4 דירות בסך כולל של כ-21 מיליון ש"ח*.</p>	<p>סטטוס</p> <p>ביום 6 בינואר 2025 תקבל היתר בנייה ונחתם הסכם עם קבלן לביצוע הפרויקט.</p>
---	--

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-805 מיליון ש"ח

<p>חלק החברה</p> <p>50%</p>	<p>רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)</p> <p>כ-170 מיליון ש"ח</p>
---	--

* כולל מע"מ



הדמיה להמחשה בלבד

בית הנערה

הוד-השרון

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

נתוני הפרויקט

קרקע הכוללת 7 מגרשים במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בשטח כולל של כ-39 דונם. הקרקע ממוקמת בשכונת כפר הדר בחלקה המערבי של הוד השרון, במתחם הידוע כ"בית הנערה".

סטטוס

על הקרקע חלה תב"ע המאפשרת הקמת 530 דירות. בדיון הועדה המחוזית מיוני 2024, הוחלט לאשר הגדלת צפיפות לתוספת של 130 יח"ד נוספות, ללא תוספת שטחים.

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-2.9 מיליארד ש"ח

מחיר הקרקע

כ-664 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-430 מיליון ש"ח



דו"ח לרמתיה בע"מ

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

קרמינצקי תל אביב

נתוני הפרויקט

החברה ניגשה יחד עם חברת צ'ק פוינט למכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות בקרקע הידועה כמרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמינצקי בתל אביב בשטח של כ-13.5 דונם. על חטיבת הקרקע ניתן לבנות 302 יח"ד, כ-2 אלפי מ"ר שטחי מסחר שיוצמדו למבני המגורים וכן שטחי תעסוקה בהיקף של כ-60 אלף מ"ר כולל שטחי מסחר בקומת הקרקע. בהתאם להסכמות בין החברה לבין צ'ק פוינט, זכויות המגורים תהיינה בבעלות החברה ואילו זכויות התעסוקה תהיינה בבעלות של צ'ק פוינט.

סטטוס

החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט*.

חלק החברה

מיליון
ש"ח **כ-318**

מחיר הקרקע

מיליון
ש"ח **כ-818**



* כפוף לאישור ועדת מכרזים, מועצת העירייה וחברת החשמל, ההצעה שהגישה החברה יחד עם צ'ק פוינט, הינה ההצעה הזוכה במכרז.

OUR PROJECTS

נדל"ן מניב



כ-450

מיליון ש"ח NOI צפוי בחישוב
שנתי בהנחת תפוסה
מלאה (חלק החברה)



כ-730

מיליון ש"ח NOI צפוי בחישוב
שנתי בהנחת תפוסה
(100%) מלאה



כ-465

אלפי מ"ר שטחי
מסחר ומשרדים



כ-1,115

חניות



95%

שיעור תפוסה
ממוצע בנכסים זמינים
להשכרה

* ליום 31 בדצמבר 2024

פרויקטים

נדל"ן מניב



בית ישראל קנדה

רמת גן



MICROSOFT

הרצליה



VERTICAL CITY

רמת גן



דה וינצ'י

תל אביב



מגרש 306

שדה דב



SHE

תל אביב



מידטאון

ירושלים



מידטאון

תל אביב

הדמיית ליהמשה בליד

< ERTIC > L

נתוני הפרויקט

מתחם "משולש הבורסה" ברמת גן, הקרקע בשטח של כ- 11 דונם להקמת פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר וכולל: 400 יח"ד לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ומסחר.

סטטוס

תב"ע קיימת ל- 176 אלף מ"ר כאשר 75 אלף מ"ר מיועדים למכירה. ביום 1 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון. הועדה המקומית המליצה על הפקת תכנית להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט לכ- 350 אלף מ"ר (רח"ק 30). במהלך פברואר 2025 נחתם הסכם עם קבלן עבודות חפירה ודיפון.

NOI (100%)

כ-207 מיליון ש"ח

מחיר הקרקע

כ-936 מיליון ש"ח

חלק החברה

55.9%

כלל 24.5%, ב.ס.ר 19.6%

שיווק

נכון ליום 31.12.2024 נמכרו כ- 25 אלפי מ"ר משרדים בכ- 796 מיליון ש"ח*.

* כולל מע"מ



נכסים מניבים

נתוני הפרויקט

כ-75 אלף
מ"ר משרדים

337
דירות- נמכרו במלואן

50
קומות

כ-100%
שיעור תפוסה במסחר

כ-16 אלף
מ"ר מסחר

חלק החברה

81%



* כולל מע"מ

OUR LANDS

מקרקעין בישראל



כ-6

מיליארד ש"ח
יתרת הכנסות
(100% צפויות)



כ-1.7

מיליארד ש"ח
יתרת רווח גולמי
שטרם הוכר
(חלק החברה)



כ-1.5

מיליארד ש"ח
יתרת עודפים
צפויה בסיום
הפרויקטים אחרי
מס (חלק החברה)



Four & Five

פרויקטים

מקרקעין בישראל



Uptown

פי גלילות



Four&Five

רמת השרון



Vally

נתניה



לפיד

תל אביב



הוד השרון מערב

הוד השרון



שביל התפוזים

הוד השרון



הרובע הצפוני

הרצליה

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 חברת הפרויקט 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).

חלק חברת הפרויקט בזכויות הצפויות

כ-33 אלף
מ"ר

עלות רכישה

כ-212 מיליון
ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-670 מיליון
ש"ח

חלק החברה

60%

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-2.5 מיליארד
ש"ח

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 החליטה הועדה המחוזית לאשר את התכנית. התוכנית כוללת 600 דירות (מתוכן 120 דירות להשכרה) וכ- 150,000 מ"ר תעסוקה ומסחר. עיריית רמת השרון הגישה ערר ודיון בעניינו נערך בחודש יולי 2024. החברה ממתינה לקבל החלטה בערר.

מחיר הקרקע

כ-169 מיליון ש"ח

שיווק

נכון ליום 31.12.24 נמכרו 584 יחידות מגורים* וכ-56 אלף מ"ר משרדים**.

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-425 מיליון ש"ח

חלק החברה

81%
חלק השותפים 19%



הדמייה להמתשה בלבד

* 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.

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. בינואר 2025 החברה החלה בשיווק
הקרקעות

עלות הקרקעות

כ-146
מיליון
ש"ח



היה לוויה ליהודים בלבד

ICR



הדמיה להמחשה בלבד

המסילה



JASMIN

אידמית, גבעתיים



Ocean Park

אמנון ליפקין שחק, נתניה



EVE

נווה גן, רמת השרון



הגפן

בר כוכבא, הרצליה



פארק צפון

נווה גן, רמת השרון



SERENITY

תל השומר, רמת-גן



PASTORAL

הנטקה, ירושלים



YAM

סוקולוב, בת ים



AIR

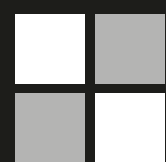
ההסתדרות, גבעתיים



המסילה

המסילה, הרצליה

ICR NUMBERS



כ- **550**

יחידות מלון



כ- **49**

פרויקטים בשלבי
קידום שונים



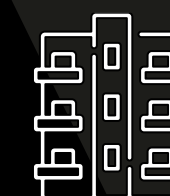
כ- **31**
מיליארד
ש"ח

היקף הכנסות צפוי



כ- **6**
מיליארד
ש"ח

היקף רווח גולמי צפוי



15.6 אלף יח"ד

בביצוע
או שיווק

כ- **2,900**

בתהליכי רישוי/
תכנון מתקדמים

כ- **9,900**

בשלבי תכנון
והחתמת דיירים

כ- **2,700**

בשיווק

פארק צפון, (שלב א') רמה"ש דירות 548	שיעור שיווק- 71%
YAM, בת ים דירות 220	שיעור שיווק- 98%
OCEAN PARK TOWERS נתניה דירות 234	נמכר במלואו
ההסתדרות, גבעתיים דירות 333	שיעור שיווק- 69%
הנטקה, ירושלים דירות 425	שיעור שיווק- 33%
הגפן, הרצליה דירות 400	שיעור שיווק- 99%
שדרות ירושלים, יפו דירות 117	נמכר במלואו
המסילה, הרצליה דירות 54	שיעור שיווק- 89%
פארק צפון, (שלב ב') רמה"ש דירות 401	שיעור שיווק- 32%
אדמית, גבעתיים דירות 118	
תל השומר, רמת גן דירות 58	

פינוי בינוי*

אבא הלל רש"י רמת גן דירות 200	רושטילד, בת ים דירות 560
מתחם הצופים, לוד דירות 310	הרב קוקיס, בת ים דירות 171
דיזינגוף המייסדים, נתניה דירות 191	קטמונים, ירושלים דירות 440
ברודצקי, תל אביב דירות 166	בר כוכבא 86, הרצליה דירות 74
גורדון, הרצליה דירות 170	

בתכנון וקרקעות

הרברט סמואל, תל אביב כ- 3,600 מ"ר	נמכר	דרך שלמה, תל אביב (4) טרם נקבע
הירקון, תל אביב (2) דירות 67	נמכר	הגבעה הצרפתית, ירושלים (3) דירות 500
מתחם 12, נתניה דירות 200	נמכר	פארק צפון, (שלב ג') רמה"ש דירות 256

* פרויקטים נבחרים בשיעור חתימות מעל 67%.

** ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

*** הנתונים המוצגים נכונים ליום 20 במרץ 2025 וכוללים חוזים חתומים בלבד (לא כולל כתבי הרשמה)

OUR HOTELS

מלונאות



גל-נרד



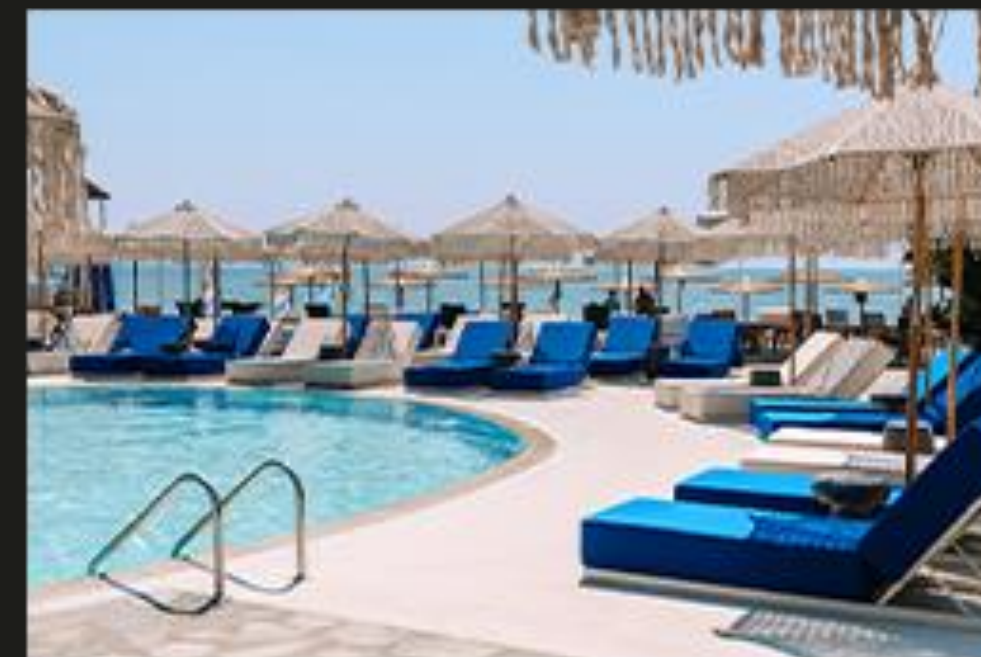
ISLA BROWN

CORINTHIA



GALEI KINNERET

טבריה



BROWN BEACH

EVIA ISLAND



LAKHOUSE

טבריה



WEST

תל אביב



PLAY LEVONTIN

תל אביב

EBITDA
צפויה לשנה מייצגת*

כ-85
מיליון ש"ח

EBITDA
צפויה לשנת *2025

כ-60
מיליון ש"ח

EBITDA
לשנת 2024

כ-54
מיליון ש"ח

כ-3,650
חדרי מלון

הוקמה בשנת

2019

יו"ר דירקטוריון
ברק רוזן

מנכ"ל
ראובן אלקס
(לשעבר מנכ"ל פתאל)

הדמיה לוחשת

OUR DATA

ריכוז נתונים



מאזן מאוחד

נכסים (באלפי ש"ח)

31.12.23	31.12.24		
200,389	410,276	מזומנים ושווי מזומנים	נכסים שוטפים
-	566,068	מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי	
94,889	129,481	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
(*)312,472	320,758	מלאי מקרקעין	
(*)2,299,964	2,625,023	מלאי בניינים בתכנון והקמה	
202,537	240,405	נכסים שוטפים אחרים	
3,110,251	4,292,011		
1,132,153	1,305,859	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	נכסים לא שוטפים
2,580,068	2,893,000	נדל"ן להשקעה	
745,280	1,145,810	מלאי מקרקעין לזמן ארוך	
1,013,707	1,319,620	נכסים לא שוטפים אחרים	
5,471,208	6,664,289		
8,581,459	10,956,300		סך נכסים

מאזן מאוחד

התחייבות והון (באלפי ש"ח)

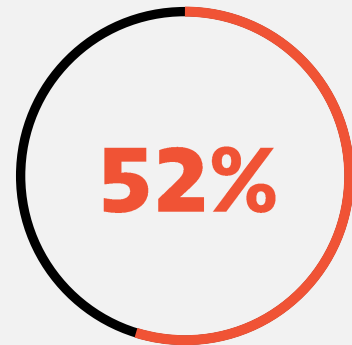
31.12.23	31.12.24		
2,830,418	2,866,946	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	התחייבויות שוטפות
88,262	269,101	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
41,480	421,240	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה	
2,841	2,502	הלוואות מאחרים	
122,187	242,524	התחייבויות שוטפות אחרות	
3,085,188	3,802,313		
26,934	10,175	הלוואות מאחרים	התחייבויות לזמן ארוך
1,119,006	2,001,362	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
787,948	1,055,667	אגרות חוב	
506,625	624,395	התחייבויות לזמן ארוך אחרות	
2,440,513	3,691,599		
2,229,150	2,485,995		הון עצמי
826,608	976,393		זכויות המיעוט
3,055,758	3,462,388		סה"כ הון עצמי
8,581,459	10,956,300		סך התחייבויות והון

רווח והפסד מאוחד

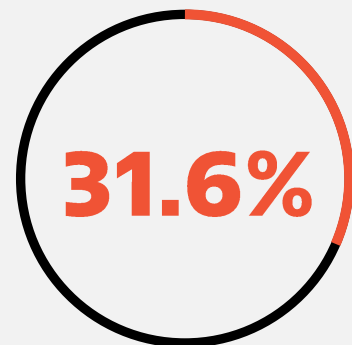
באלפי ש"ח

יחסים פיננסיים עיקריים ליום 31.12.24

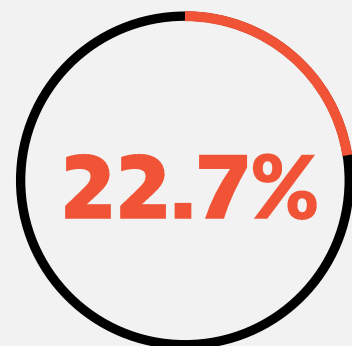
יחס חוב פיננסי
נטו ל- CAP



יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד



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



לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	
1,920,617	710,754	774,236	סה"כ הכנסות
778,426	178,162	260,252	רווח תפעולי
(357,440)	(201,935)	(42,255)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
420,986	(23,773)	217,997	רווח (הפסד) לאחר מימון
349,672	(26,193)	231,678	רווח (הפסד) נקי

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל (טבלה 1)

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 31.12.24	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 31.12.24 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 31.12.24 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 31.12.24 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ^{(1) (2)} באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס (חלק החברה) באלפי ש"ח	1
אחד העם 13	95%	בבנייה	91%	93%	עד 2025	23,900	42,373	40,254	16,354	41%	36,585	1
SHE, ת"א (6)	81%	תב"ע בתוקף	-	1%	עד 2030	446,363	2,052,168	1,662,256	600,855	36%	428,989	2
מידטאון ירושלים (7)	73%	תב"ע בתוקף	31%	31%	עד 2030	715,881	5,443,464	3,973,729	761,094	19%	527,912	3
מתחם בית הנערה, הוד השרון (8)	50%	תב"ע בתוקף	-	-	טרם נקבע	424,746	2,944,734	1,472,367	430,276	29%	234,042	4
Rainbow, ת"א (9)	100%	תב"ע בתוקף	46%	47%	עד 2030	1,559,287	3,321,874	3,321,874	767,186	23%	941,193	5
ורטיקל סיטי, רמת גן (11) (3)	56%	תב"ע בתוקף	33%	33%	עד 2031	364,431	2,093,224	1,170,112	325,628	28%	363,733	6
דובנוב, תל אביב (12)	80%	תב"ע בתוקף	-	-	טרם נקבע	378,333	1,693,304	1,354,643	495,403	37%	342,086	7
לב בבלי, תל אביב	50%	תב"ע בתוקף	3%	3%	עד 2030	73,279	805,069	402,534	87,146	22%	59,171	8
סה"כ												
2,933,711												
3,483,942												
13,397,769												
18,396,210												
3,986,220												

קבוצות רכישה (טבלה 2)

טורקיז (15)	100%	בתכנון	91%	91%	טרם נקבע	16,583	21,060	21,060	4,477	21%	20,079	1
סה"כ												
20,079												
4,477												
21,060												
21,060												
16,583												

דמי ניהול (טבלה 3)

חוף התכלת הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	במועד אישור התכנית	177	14,000	14,000	14,000	100%	10,812	1
סה"כ												
10,812												
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-31.12.24	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל-31.12.24 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל-31.12.24 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל-31.12.24 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽¹⁾⁽²⁾ 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	183,690	2,509,832	1,505,899	665,666	44%	438,439
2 זכויות מגורים רמה"ש החדשה	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	98%	98%	טרם נקבע	6,480	522,944	423,584	423,584	100%	322,118
	81%	בתכנון/שינוי תב"ע	34%	36%	טרם נקבע						
3 צמרות הוד השרון שביל התפוזים(15)	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	96%	96%	מועד אישור התכנית	3,642	14,091	11,273	7,631	68%	9,518
4 הצוק הצפוני(15)	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	63,509	140,800	140,800	80,494	57%	122,610
5 מתחם גלילות קרקע ומניות UPTOWN	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	56,236	242,924	155,471	99,235	64%	133,005
6 הוד השרון מערב	100%	בתכנון	92%	93%	טרם נקבע	2,128	8,352	8,352	6,117	73%	6,964
7 SUNSET צפון תל אביב(15)	100%	בתכנון	44%	44%	טרם נקבע	72,971	118,800	118,800	45,828	39%	109,415
8 ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	טרם נקבע	54,925	256,275	153,765	98,840	64%	131,385
9 בית מרס, תל אביב (3), (10),	38%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	309,974	2,310,453	877,972	239,173	27%	204,137
סה"כ											
1,477,591 1,666,568 3,395,916 6,124,471 753,555											

סה"כ טבלאות 1-4											
4,442,193 5,168,987 16,828,745 24,555,741 4,756,535											

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. הרווח הגולמי מחושב בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים וכולל הוצאות מימון עד קבלת היתר בניה ולא כולל הוצאות שיווק ופירסום.
3. בית מרס וורטיקל סיטי הם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
4. רמת השרון, לפרטים ראו סעיף 6.3.3.2 בפרק א' לדוח תיאור עסקי התאגיד שפורסם ביום 25.3.25.
5. לפיד, תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות הפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי נלקח מחיר מכירה למגורים של-115 אלף שח 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 31.12.24 שפורסם ביום 25.3.25, 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 31.12.2024 שפורסם ביום 25.3.25, 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 שח למ"ר, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
9. Rainbow, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט, לצורך חישוב הרווח הגולמי מחירי המכירה זהים לאומדנים שפורטו בדוח התקופתי ליום 31.12.24 שפורסם ביום 25.3.25.
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 - הנתונים בטבלה לעיל כוללים זכויות של 75,000 מ"ר משרדים שחברת הפרויקט החליטה על מכירתם כמשרדים.
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. יצוין כי זכויות התעסוקה והמסחר מוצגות בסעיף הנדל"ן להשקעה של החברה.
13. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות.
14. הטבלה לא כוללת את הקרקעות - הרובע הצפוני הרצליה, קרמניצקי תל אביב ועמק ברכה תל אביב.
15. הנתונים המוצגים אינם כוללים דמי ניהול עתידיים הצפויים בפרויקטים.

ריכוז נדל"ן להשקעה

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

שערור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24	LTV ליום 31.12.24	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (חלק מלאה) החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾)	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	יתרה בספרים נכון ל- 31.12.24 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 31.12.24 ⁽³⁾										
100%	68%	14/03/2030	כ- 73% מסכום ההלוואות: מדד +4.09% כ- 27% מסכום ההלוואות: מדד +3.8%	344,561	30,566	24,759	כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל כ-702 חניות	509,641	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)	81%	2011	תל-אביב	מידטאון תל אביב (מסחר וחניון) (5) (11)	1
100%	64%	10/09/35	כ- 90% מסכום ההלוואה: מדד +1.29% כ- 10% ריבית ב"י+1.75%	826,613	65,923	15,954	כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	1,300,290	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט	24.13%	2016	הרצליה	סי טאוור (מייקרוסופט)	2
100%	45%	26/03/2026	3.3% שקלי	37,605	4,171	4,171	כ- 3,100 מ"ר ו-44 חניות	83,600	2 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2011	תל-אביב	2 קומות משרדים בפרויקט מידטאון תל אביב	3
96%	51%	01/09/29	פריים+ -1% 1.5%	112,267	10,972	3,950	7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר	221,552	בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר	36%	2019	תל-אביב	בית ישראל קנדה (לשעבר: בית אמריקה) (2)	4
100%	54%	26/06/25	צמודת מדד+ 2.55%-0.94%	15,373	1,942	1,942	1,675 מ"ר ו-10 מקומות חניה	28,550	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	תל-אביב	קומת משרדים בפרויקט אליפלט	5

ריכוז נדל"ן להשקעה

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

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24	LTV ליום 31.12.24	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- 31.12.24 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 31.12.24 ⁽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 מדד 3.6%	50,570	3,198	5,408	4,950 מ"ר וכ-89 חניות	85,327	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	59%	מועדים שונים	הרצליה	קומות משרדים בפרויקט החושלים (12)	6
100%	---	---	---	---	240	240	125 מ"ר מסחר	3,189	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	100%	2010	תל-אביב	LIVE TLV	7
100%	63%	06/08/2027	צ.מדד+3.73%	283,533	16,452	32,903	כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-270 חניות	448,646	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%	55%	05/07/26	צ. מדד- 4.22%	41,072	5,526	5,526	כ-2,340 מ"ר	75,170	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	100%	מועדים שונים	תל-אביב	שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י(6)	9
80%	---	---	---	---	770	810	277 מ"ר מסחר	9,523	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה	95%	2015	תל-אביב	אחד העם מסחר	10
				1,711,594	76,962	158,461		2,765,488						סה"כ

ריכוז נדל"ן להשקעה

נכסים בהקמה (טבלה 2)

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24	LTV ליום 31.12.24	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- 31.12.24 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 31.12.24 ⁽²⁾											
---	57%	30/03/25	פריים 0.84%+	210,667	71,252	97,605	2030	כ-21,002 מ"ר משרדים, כ-13,743 מ"ר מגורים להשכרה, 4,525 מ"ר מסחר, 10,810 מ"ר מלונאות ומבנה לשימור כ-4,425 מ"ר	1,082,256	370,828	פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר (לא כולל את זכויות המגורים וכ-44,600 מ"ר משרדים המסווגים בסעיף מלאי בדוחות הכספיים של החברה).	73%	2020	ירושלים	פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר)
---	63%	31/03/25	פריים+ 1%	101,476	50,338	62,146	2030	25,054 מ"ר	526,964	160,610	פרויקט משולב למגורים, משרדים ומסחר	81%	2018+ 2020	תל אביב	שטחי תעסוקה בפרויקט SHE
---	32%	30/10/26	פריים+ 1.25%	105,850	טרם נקבע	טרם נקבע	רבעון רביעי 2025	כ-23,000 מ"ר עילי משרדים ומסחר	115,000	328,240	פרויקט משרדים ומסחר	17.7%	---	הרצליה	מגרש 4006
---	---	---	---	---	טרם נקבע	טרם נקבע	---	---	---	242,460	על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל-26,000 מ"ר עילי, מתוכם 24,000 מ"ר תעסוקה ו-2,000 מ"ר מסחר..	17%	---	הרצליה	מגרש 4001
				417,993	121,590	159,751			1,724,220	1,102,138	סה"כ				

ריכוז נדל"ן להשקעה

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.24	LTV ליום 31.12.24	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 הפרויקט (100%) באלפי ש"ח	יתרה בספרים נכון ל- 31.12.24 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 31.12.24 ⁽³⁾											
---	47%	15/11/25	פריים+0.4%	482,480	115,670	206,923	2031	117,429 מ"ר	2,051,851	1,018,198	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 (2) (7) (10)
---	29%	30/01/25	פריים+0.55%	57,307	45,649	105,097	טרם נקבע	כ-70,000 מ"ר תעסוקה, מלונאות ומסחר.	1,131,050	200,900	פרויקט להקמת מגדל משרדים ומסחר	43.4%	2018 - 2020	רמת גן	בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום) (13)
---	75%	21/08/27	פריים+0.15%	83,536	29,078	36,348	טרם נקבע	17,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	233,020	111,541	פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר	80%	2024	תל-אביב	דובנוב
---	74%	25/10/26	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.	349,454	128,885	פרויקט המיועד להקמת מסחר, לוגיסטיקה ותעסוקה	100%	2024	תל-אביב	מגרש 306 במתחם שדה דב
---	---	---	---	---	4,830	4,830	2030	1,610 מ"ר	13,749	43,150	פרויקט מגורים הכולל 1,610 מ"ר מסחר	100%	2021	תל-אביב	מתחם שדה דב, Rainbow
---	---	---	---	---	5,420	6,022	טרם נקבע	3,100 מ"ר	45,039	19,000	בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות	90%	דצמבר 2016	תל-אביב	שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד(9)
				718,437	249,763	408,336			3,824,163	1,521,674					סה"כ טבלה 3

				2,848,024	448,315	726,548			5,548,383	5,389,300					סה"כ טבלאות 1-3
--	--	--	--	------------------	----------------	----------------	--	--	------------------	------------------	--	--	--	--	------------------------

ריכוז נדל"ן להשקעה

הערת שוליים

1. הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקעות בקדימה צורן, עמק ברכה וכפר שמריהו (דירור מוגן).
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 שקידמה החברה מכוחה תתאפשר הקמת בניין 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- 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 בפרויקט 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) בפרויקט. 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 בפרויקט תחת הסכם שכירות קיים. במהלך חודש אוגוסט 2024 הושלמה העסקה.
13. השווי המוצג הינו בניטרול מרכיב המגורים.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

פרויקטים בהקמה / שיווק (טבלה 1) (5) (6)

שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 31.12.24	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 31.12.24 (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות נכון ל- 31.12.24 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי צפוי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס באלפי ש"ח
1 YAM בת ים(7),(8)	100%	בשלבי אכלוס	98%	98%	2025	24,351	38,833	5,496	14%	12,292
2 שדרות ירושלים יפו	100%	בביצוע	100%	100%	2025	-	20,792	2,606	13%	16,821
3 הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א')	100%	בשלבי אכלוס	100%	100%	2025	-	25,500	7,207	28%	36,752
4 הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב')	100%	בביצוע	98%	98%	2025	1,884	52,884	22,665	43%	67,286
5 OCEAN PARK 1 נתניה	100%	בשלבי אכלוס	100%	100%	2025	-	8,723	2,755	32%	11,540
6 OCEAN PARK 2 נתניה	100%	בביצוע	100%	100%	2025	6,625	35,795	10,249	29%	44,297
7 המסילה, הרצליה	100%	בביצוע	89%	89%	2025	10,922	51,392	9,842	19%	16,012
8 ההסתדרות, גבעתיים	100%	בביצוע	68%	69%	2029	63,855	1,009,162	317,078	31%	207,358
9 תל השומר, רמת גן	100%	בשיווק החל מרבעון 1, 2025	-	-	2029	2,666	124,153	18,750	15%	11,533
10 אדמית, גבעתיים	100%	בשיווק החל מרבעון 1, 2025	-	-	2029	14,307	356,221	73,296	21%	50,685
11 הנטקה, ירושלים	100%	בשיווק	28%	33%	2029	67,560	943,615	278,077	29%	214,218
12 פארק צפון, נווה גן שלב א'- מגורים מגרשים 28-30 (9) (10)	50%	בביצוע (למעט מגרש 29)	70%	71%	2028	708,020	1,315,885	219,129	17%	296,476
13 פארק צפון, נווה גן שלב א'- מגורים מגרש 27	75%									
14 פארק צפון, נווה גן שלב ב' (11)(12)	50%	בביצוע	30%	32%	2028	587,985	1,011,644	146,289	14%	195,898
						1,488,175	4,994,599	1,113,439		1,181,168

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

עתודות קרקע (טבלה 2)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, לאחר מס באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי	יתרת רווח גולמי צפוי שטרם הוכר חלק ICR באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 31.12.24 חלק ICR באלפי ש"ח	עלות בספרים נכון ל- 31.12.24 חלק ICR 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	81,900	טרם נקבע	כ- 12,000 מ"ר למגורים, מסחר ומלונות	כ- 3,600 מ"ר למגורים ומסחר	33%	הרברט סמואל, תל אביב	1
32,263	18%	62,167	339,426	96	טרם נקבע	כ-200 יח"ד ושטחי ציבור	כ-200 יח"ד ושטחי ציבור	100%	מתחם 12, נתניה (13)	2
35,412	19%	76,488	412,906	-	טרם נקבע	225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה		100%	הארי, נתניה (14)	3
311,141	16%	205,837	1,282,136	682,110	טרם נקבע	256 דירות ו- 943 מ"ר מסחר		100%	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') (15)	4
378,816		344,492	2,034,468	764,106					סה"כ	

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

התחדשות עירונית מעל 67% חתימות (טבלה 3)

יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס באלפי (חלק ICR) באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) 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		
60,581	109,582	573,652	תב"ע מאושרת. תכנית העיצוב נידונה בועדה המקומית ואושרה. נפתחו בקשות להיתר חפירה ודיפון והיתר מלא לחצי מהמתחם	92%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	1,450	262	310	מתחם הצופים, לוד	1
43,666	78,926	424,645	תב"ע מאושרת. התקבל תיק מידע. ICR פתחה בבקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון	93%		דיזינגוף המייסדים, נתניה	2			
110,353	225,909	1,370,979	הועדה המקומית חתמה על מסמכי התכנית והם הוגשו לוועדה המחוזית	85%		מתחם גאפנוב, אשדוד	3			
99,346	154,096	741,390	הועדה המקומית החליטה לאשר את התב"ע לאיחוד וחלוקה למתחם (תכנית בסמכות מקומית). בימים אלו מקודמת תכנית העיצוב למתחם. דיון בתכניות העיצוב צפוי להתקיים בחודשים הקרובים	98%		רוטשילד, בת ים (**)	4			
170,829	278,067	1,096,220	היתר חפירה ודיפון אושר בועדה המקומית בינואר 2025. צוות התכנון עובד על מילוי התנאים לקבלת ההיתר. במקביל- תב"ע מתקנת לתוספות קומות ותוספת יח"ד (474 במקום 440) ללא תוספת זכויות אושרה להפקדה בועדה המקומית ותופקד להתנגדויות הציבור בתקופה הקרובה	99%		קטמונים, ירושלים	5			
22,734	39,282	170,759	תב"ע בסמכות ועדה מקומית שנידונה להפקדה. בימים אלו צוות התכנון עובד על השלמת התנאים להפקדת התכנית	73%		בר-כוכבא 86, הרצליה	6			
56,240	89,538	413,770	בחודש אוקטובר 2023 אושרה תכנית העיצוב. ICR הגישה בקשה לקבלת היתרי בנייה אשר אושרה בועדה וכעת ממתינה לבקרת תכנ	96%		ברודצקי 33-39, תל אביב	7			
37,671	68,996	349,542	תכנית בסמכות ועדה מקומית. הופקד בתאריך 21.4.23 ואושרה למתן תוקף. כעת פועלת ICR על תכנית עיצוב ותכנון להיתר בנייה	79%		גורדון, הרצליה	8			
44,509	81,223	410,880	התכנית עמדה בתנאי סף בועדה המחוזית, ממתינים לשיבוץ התכנית לדיון להפקדה	98%		קוקיס, בת ים	9			
117,023	250,137	1,669,596	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון לטובת אישור התכנית למתחם. במקביל, הוגשה בקשה לקבלת תיק מידע	86%		כצנלסון, יהוד	10			
45,212	82,807	454,653	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון לטובת אישור תכנית עיצוב למתחם. במסגרת זו מונה צוות תכנון מלא, ומתקיימות פגישות עם עיריית רמת גן לצורך תיאום מסמכים	88%		אבא הלל רשי, רמת גן	11			

**ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

** חלק חברת ICR בפרויקט - 50%

*** החברה פועלת להשלמת התנאים המתלים ולמיטב ידיעתה אין לחברה חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות החוק

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים 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 ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס באלפי (חלק ICR) באלפי ש"ח	
	מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט							
12 סלומון, נתניה	367	213	317	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	88%	תב"ע בסמכות הועדה המקומית נתניה, נמצאת בשלב עריכת מסמכי התכנית לקראת הגשה.	675,240	105,514	50,447	
13 סומקן, ת"א	400	292	454		73%	ICR ערכה מסמכי תב"ע והם הוגשו ללשכת התכנון המחוזית לצורך בדיקת תנאי סף הנמצאת כעת בעיצומה.	850,928	165,220	88,540	
14 פרוג, רמת גן	-	237	385		77%	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	782,020	134,937	68,505	
15 פנינת איילון, ת"א	44,410	68	137		73%	ICR הגישה לוועדה המחוזית מסמכי תב"ע לצורך קידום התכנון במקום. בתיאום עם עיריית ת"א נמשכה התוכנית שהוגשה וכעת ICR פועלת עם צוותי התכנון של עיריית תא והועדה המקומית על הגשה חוזרת לוועדה המחוזית.	798,533	217,560	133,776	
16 מעונות שרה, הרצליה	1,078	401	645		71%	ICR עורכת לבקשת עיריית הרצליה תיקונים במסמכי התכנית לצורך עמידה בתנאי סף וקיום דיון בוועדה המקומית.	1,337,632	251,289	132,089	
17 הראה-נגבה, רמת גן	191	159	258		74%	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	519,237	78,820	36,171	
18 חיפה סטרומה (שלב א')	500	622	826		78%	התכנית נמצאת לפני הפקדה בפועל בסמכות הועדה המחוזית, החברה פועלת להשלמת התנאים בתאום עם הרשות להתחדשות עירונית, לצורך ההפקדה.	1,420,854	246,160	125,429	
19 חיפה סטרומה (שלב ב)	1,303	674	867		72%		1,485,793	257,932	129,421	
20 חיפה סטרומה (שלב ג')	1,400	555	715		69%		1,236,860	207,257	101,753	
21 דרך ההגנה, תל אביב	500	218	346		69%	התכנית נמצאת בשלב פרה רולינג, ככל הנראה תקודם בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים שיח בעניין עם הרשות המקומית.	642,863	137,936	77,120	
22 הורד א, אור יהודה	-	262	350		69%	תכנית הצל נידונה בוועדה המקומית והוחלט לאשרה. תכנית מתחם הוורד נידונה בוועדה המקומית והוחלט להחזירה לדיון נוסף לאחר מס' השלמות. לאחר הדיון הנוסף, התכנית תוגש לתנאי סף בוועדה המחוזית.	730,831	146,931	79,749	
סה"כ	62,226	6,497	9,261					18,156,877	3,408,119	1,831,164

*ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

* החברה פעולת להשלמת התנאים המתלים ולמיטב ידיעתה אין לחברה חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות החוק.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

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

יתרת עודפים צפויה אחרי מס בסיום הפרויקט באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי חלק ICR באלפי ש"ח	הכנסות צפויות חלק ICR באלפי ש"ח	סטטוס תכנוני	% חתימות	התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	תיאור הפרויקט			שם הפרויקט	
						מ"ר מסחר לשיווק	דירות לשיווק	דירות בפרויקט		
77,628	144,366	732,044	תכנית הצל נידונה בוועדה המקומית והוחלט לאשרה. תכנית מתחם הורד נידונה בוועדה המקומית והוחלט להחזירה לדיון נוסף לאחר מס' השלמות. לאחר הדיון הנוסף, התכנית תוגש לתנאי סף בוועדה המחוזית.	50%	הסכמת 100% מהדיירים ואישור תב"ע חדשה	0	262	350	הורד ב, אור יהודה	1
101,892	187,356	928,029	תב"ע מתארית קיבלה תוקף במחוז. בכוונת ICR לקדם תכנית איחוד וחלוקה בוועדה המקומית.	11%		12137	424	736	אנצ'ו סרני, גבעתיים (כולל מסחר)	2
88,784	171,688	938,412	התוכנית בסמכות ועדה מקומית, נידונה להפקדה בוועדה המקומית והוחלט לאשר את הפקדה בתנאים. צוות התכנון פועל בימים אלו על עדכון המסמכים בהתאם, לקראת הפקדת התכנית בפועל.	62%		330	309	492	רבי עקיבא רסקו, חולון (כולל מסחר)	3
19,510	31,896	116,504	התכנית מוגשת במסגרת תמ"א 38/2 בתל אביב, רובע 4, ICR מקדמת את התוכניות להיתר בנייה	61%		288	19	29	תל אביב דה האז	4
16,562	30,787	155,983	עם חתימת הרוב הנדרש, בכוונת החברה להגיש היתרי בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	46%		--	33	61	פנקס תל אביב	5
33,488	65,204	360,821	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	29%		8658	60	140	הר ציון/העמל, תל-אביב	6
49,622	92,980	478,678	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	38%		36	129	215	פרחי אביב, תל-אביב	7
35,412	66,555	344,700	התוכנית נמצאת בשלב פרה רולינג, מתקיים שיח עם הרשות המקומית לגבי אופן התכנון והמדיניות באיזור.	50%		383	100	180	הגיבור האלמוני, תל-אביב	8
51,583	103,291	599,699	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית נתניה.	0%		550	207	301	ששת הימים, נתניה	9
70,192	132,293	688,940	ICR החלה לפעול לצורך הכנת תב"ע בסמכות הועדה המחוזית. בשלב זה החל פרה רולינג מול הועדה המקומית.	38%		--	178	290	משמר הירדן, גבעתיים	10
544,673	1,026,416	5,343,810			22,382	1,721	2,794	סה"כ		

* חלק חברת ICR בפרויקט אנצ'ו סרני, גבעתיים - 50%.

* ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

* החברה פעולת להשלמת התנאים המתלים ולמיטב ידיעתה אין לחברה חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות החוק.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים ICR

הערת שוליים

1. חברת ICR מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 42.5% בשרשור סופי ומופיעה בדוחות הכספיים תחת השקעה בחברות כלולות.
2. ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה ICR בהסכם למכירת אחזקותיה (50%) בחברת אי סי אר ראם 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, לפרטים נוספים ראה ביאור 24 י לדוח הכספי השנתי של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, ליום 31 בדצמבר 2024.
3. ביום 25 בנובמבר 2024 התקשרה ICR עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין בשם "הגבעה הצרפתית ירושלים", בתמורה לסך של 300 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. להשלמת כל תנאי ההסכם ופרטים נוספים ראה באור 24 ב לדוחות הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, ליום 31 בדצמבר 2024.
4. ביום 10 בפברואר 2025, נחתם בין ICR והשותף במקרקעין לבין צד ג' הסכם למכירת המקרקעין הידוע בשם "דרך סלמה", בתמורה לסך של 67.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, להשלמת כל תנאי ההסכם ולפרטים נוספים ראה ביאור 25 א לדוח הכספי השנתי של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, ליום 31 בדצמבר 2024.
5. הרווח הגולמי מחושב בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים וכולל הוצאות מימון עד לקבלת היתר בנייה, ולא כולל הוצאות שיווק ופרסום ובניכוי רכיב מימון משמעותי.
6. יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי אחרי מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
7. יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט הגפן, בר כוכבא, שלב א' ושלב ב' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-80 מיליון ש"ח.
8. פרויקט הגפן שלב א' ו-ב' – הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן שלב א' בסך של כ-27 מיליון ש"ח, שלב ב' – בסך של כ-17 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024.
9. פארק צפון שלב א' – חלקה של ICR בפרויקט בשלושת המגרשים (28-30) שבהם יש 378 דירות הינו 50% ובמגרש 27 הנוסף שבו יש 170 דירות הינו 75%. לצורך חישוב הרווח, האומדן הוא מחיר מכירה של כ-58 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-26 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (חלק ICR). מגרש 29 טרם קיבל היתר בנייה.
10. יצוין כי העודפים של ICR בפרוייקט פארק צפון שלב א' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-140 מיליון ש"ח.
11. פארק צפון שלב ב' – חלקה של ICR בפרויקט בארבעת המגרשים (23-26) שבהם יש 401 דירות הינו 50%. לצורך חישוב הרווח, האומדן הוא מחיר מכירה של כ-56 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-7 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (חלק ICR).
12. בפרויקט פארק צפון שלב ב' – 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.
13. פרויקט מתחם 12, נתניה – עסקת קומביניציה, כאשר חלקה של ICR הינו כ-55%.
14. פרויקט הארי, נתניה – עסקת קומביניציה, כאשר חלקה של ICR הינו כ-60%.
15. פארק צפון שלב ג' – חלקה של ICR בפרויקט בשלושת המגרשים (18-20) שבהם יש 256 דירות הינו 100%. לצורך חישוב הרווח האומדן הוא מחיר מכירה של כ-58 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-25 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2024 (חלק ICR).



ISRAELCANADA

תודה רבה!