



שוק ההון | אוגוסט 2025

ISRAELCANADA



יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3-8,10-14,16-23,25-33,35-36,42-56) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, EBITDA צפויה ומייצגת, תמורה ממכירות, עמלות שיווק, הדמיות הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום משוערים של הפרויקטים, אומדן עלויות הקמה, דמי שכירות צפויים, יתרת הלוואות צפויה, 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 מידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות מלחמת חרבות ברזל ולחמת עם כלביא לרבות השפעה על תחום המלונאות 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; בשמירה על רמת המחירים הקיימת לרבות בתחום המלונאות נכון למועד זה – ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי

הבהרה משפטית

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 מידי 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 (לרבות מחסור בכוח אדם ועליה במחירי חומרי הגלם), ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה;

הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות מלחמת חרבות ברזל ומלחמת עם כלביא, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה במצגת זו וכן תשפיע על תחום המלונאות לרבות על שיעורי התפוסה ומחירי הלינה אשר תשפיע לרעה על ה- EBITDA החזויה והמייצגת,

אי התקשרות בהסכמי שכירות בפרויקטים הרלוונטיים ו/או ירידה ברמת מחירי השכירות למשרדים ו/או מסחר אשר עלולה להשפיע על תחזיות החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

יצוין כי שקפים 20 ו-42 כוללים מידע חדש המפורסם על ידי החברה במצגת זו לראשונה.

יודגש כי המידע האמור במצגת להלן עשוי לא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנחזה על ידי החברה, הן ביחס לתחזיות החברה לגבי גורמי המקרו והן ביחס ליתר הנתונים הנקובים בה.

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.

חלק מהנתונים במצגת הינם נתונים אשר מבוססים על נתונים המופיעים בדיווחי החברה, ואולם מוצגים באופן שונה מהאופן בו הוצגו בדיווחי החברה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין ר המופיע בדוחות התקופתיים ו/או בדוחות ביניים של החברה, יגבר האמור בדוחות אלה.

BETTER & DIFFERENT

מנכ"ל החברה
ברק רוזן

יו"ר דירקטוריון
אסף טוכמאיר

ההון העצמי כולל
זכויות מיעוט נכון
ליום 30.06.2025
עומד על כ-3.5
מיליארד ש"ח*

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

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

מניית החברה נכללת
במדד ת"א 125
כ-20 שנות פעילות
בתחום הנדל"ן

דירוג -iia
אופק חיובי, מעלות

ISO (חלק החברה)
חזוי לאחר השלמת
הקמת הנכסים
המניבים צפוי להגיע
לכ-450 מיליון ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך
המצגת בעמודים 44-47)

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)**

* כ-2.6 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.

THE GROUP

ISRAELCANADA

מלונאות

ISRAELCANADA

**ICR מגורים
והתחדשות
עירונית**

ISRAELCANADA

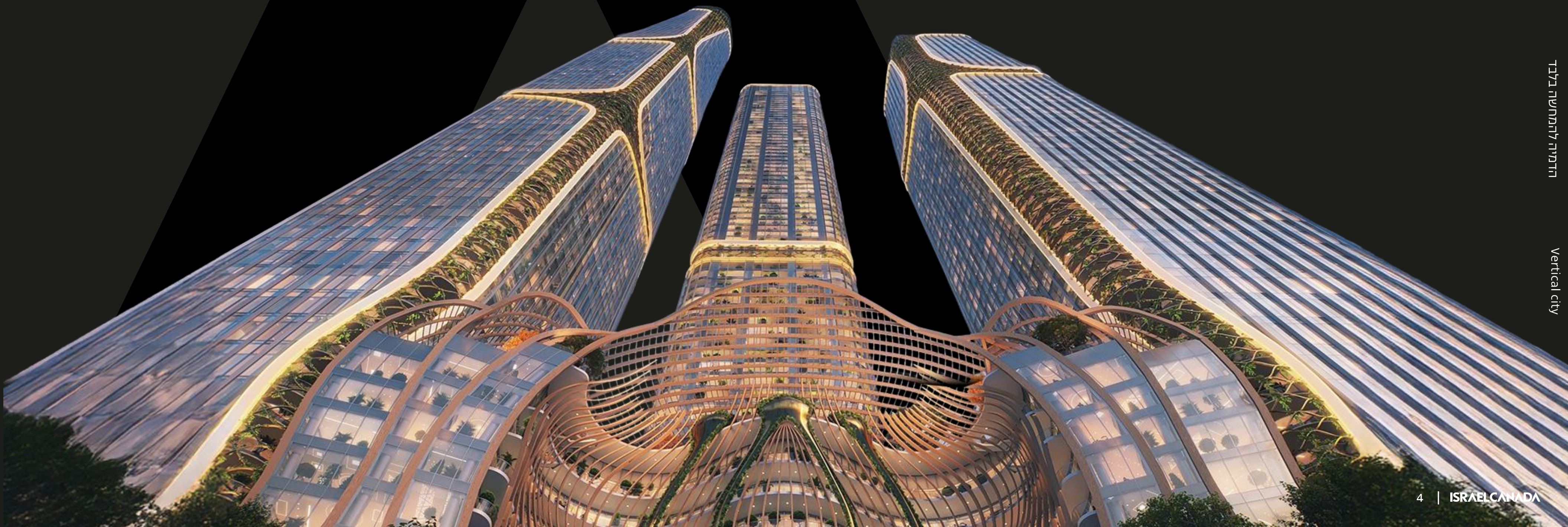
**נכסים
מניבים**

ISRAELCANADA

**קרקעות
והשבחה**

ISRAELCANADA

**הקמה וייזום
של פרויקטים**



היקף פעילות מתחילת 2025



היקף הפעילות כ-2 מיליארד ש"ח

הדמייה להמחשה בלבד

דומסט

התקדמות בפרויקטים מתחילת 2025

תכנון ושיווק



ינואר 25

תחילת שיווק
פרויקט SHE וקרקעות
הרובע הצפוני, הרצליה

ינואר 25

קבלת
היתר בנייה
לפרויקט בבלי

פברואר 25

קבלת היתר בנייה מלא למגדלי המגורים בפרויקט
מידטאון ירושלים והתקשרות עם תדהר בנייה לביצוע
עבודות קבלן ראשי (בחודש אפריל 25 התקבל היתר
מלא למגדל המשרדים ולמגדל המעורב)

מאי 25

קבלת אישור הועדה המקומית בעיריית
תל אביב להפקדת תכנית הכוללת
תוספת זכויות בפרויקט בית אמריקה

מרץ 25

חתימה על הסכם ביצוע עבודות
קבלן חפירה ודיפון עם סולל בונה,
בפרויקט SHE

פברואר 25

חתימה על הסכם עם אלקטרה בניה
בע"מ לביצוע עבודות חפירה,
דיפון וביסוס בפרויקט ורטיקל סיטי

יולי 25

השלמת עסקת
קרמניצקי

יולי 25

פרסום תוכנית רמת השרון
החדשה למתן תוקף ברשומות

יולי 25

חתימה על הסכם ליווי
בפרויקט מידטאון ירושלים

מבט לשנת 2025 - אירועים צפויים עיקריים

במבט קדימה..

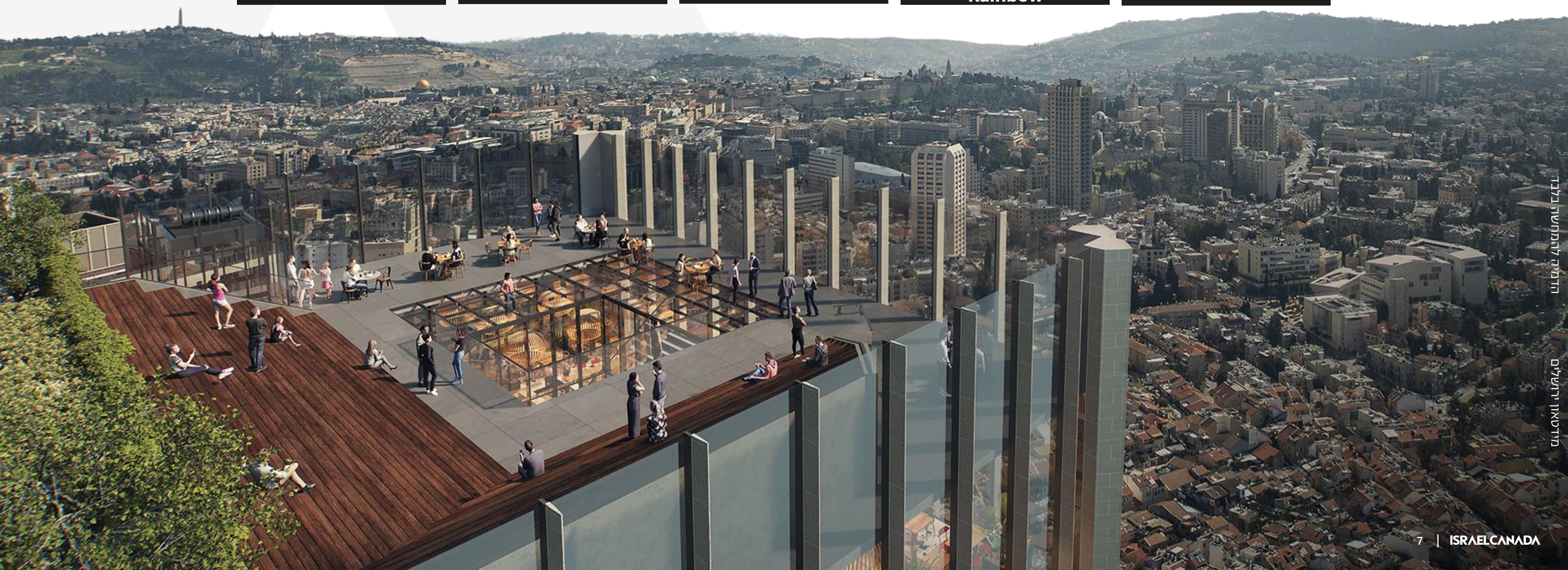
תחילת עבודות
פרויקט בבלי,
תל אביב

עבודות הקמה
פרויקט
ורטיקל סיטי

קבלת היתר
פרויקט
ורטיקל סיטי

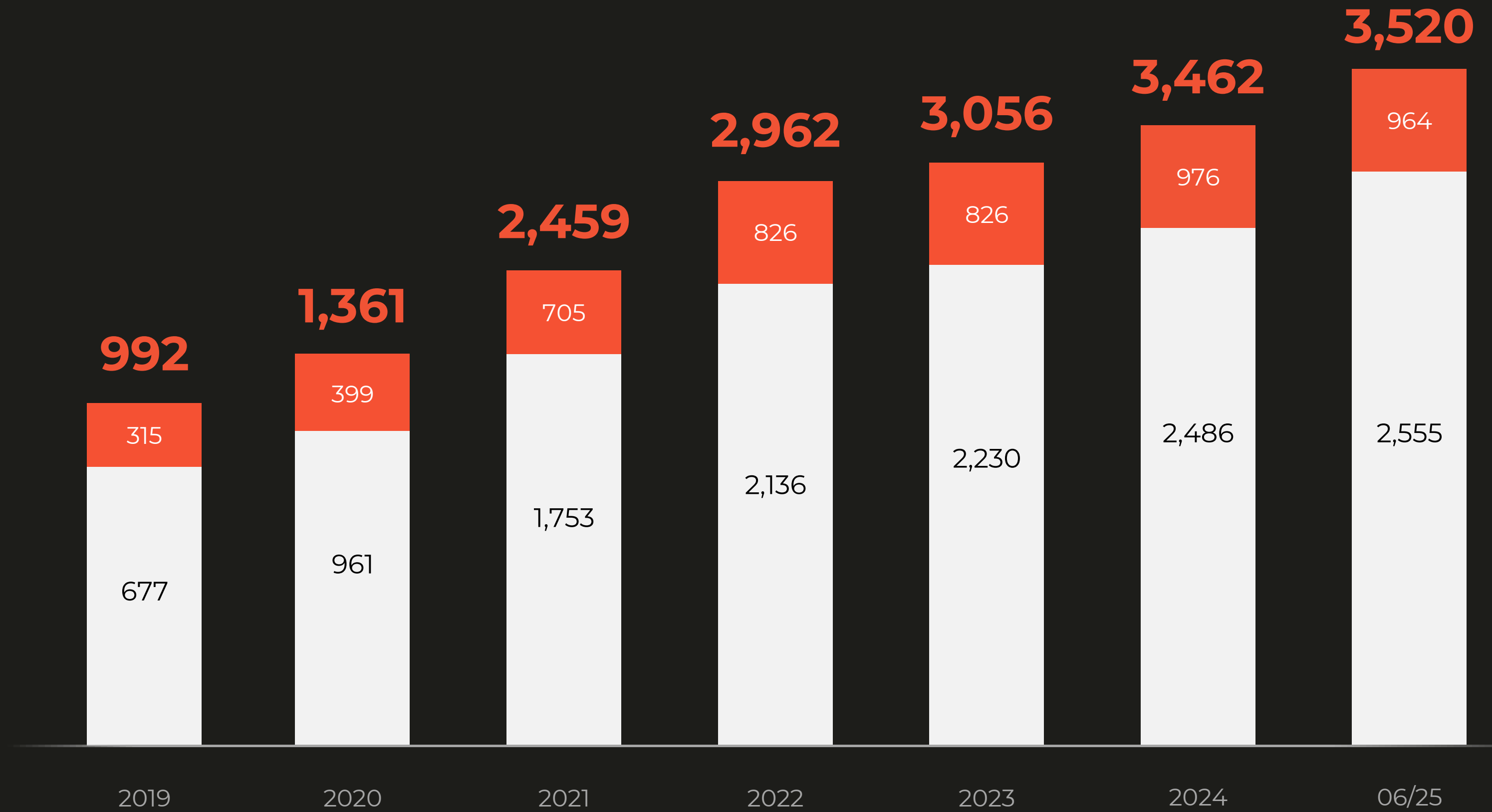
קבלת היתר מלא
וחתימה על הסכם
קבלן ראשי
פרויקט
Rainbow

תחילת שיווק
בית הנערה,
דובנוב וקרמניצקי



התפתחות וחיזוק ההון העצמי

הדמייה למהדורה בלבד

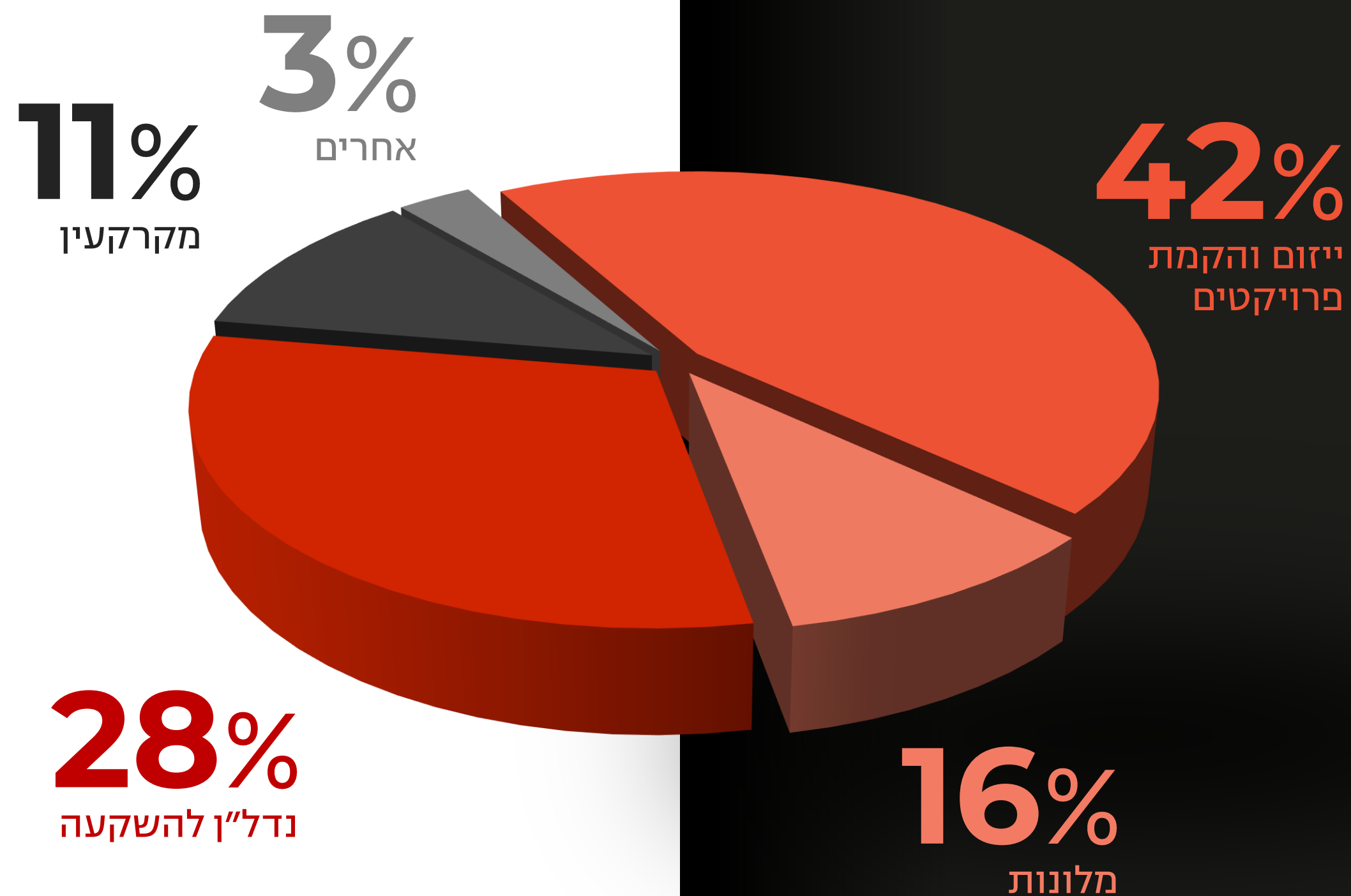


הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה במיליוני ש"ח

הון מיוחס לבעלים של חברת האם במיליוני ש"ח

נכסים

סך הנכסים במאזן כ-12 מיליארד ש"ח



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-28

מיליארד ש"ח
יתרת הכנסות
צפויות (חלק
החברה)



כ-6

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



הדמיה לרמיטה בלבד

Rainbow

* ליום 30 ביוני 2025, כולל חלק החברה ב-ICR (42.5%).

** כולל יחידות דיור בגין ICR, המוחזקות על ידי החברה בשיעור של 42.5%.

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



קרמינצקי

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 26.08.25 נמכרו 265 דירות
בסך כולל של כ- 2.3 מיליארד ש"ח*.

נתוני הפרויקט

מגרש בשטח של כ- 8.6 דונם המיועד
להקמת 459 יח"ד וכ- 1,600 מ"ר מסחר.

סטטוס

פרויקט הכולל 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. בחודש אוגוסט 2025 התקבלה החלטת רשות רישוי להיתר בניה מלא. נחתם הסכם ליווי לפרויקט. צפי לקבלת היתר מלא עד סוף שנת 2025.

חלק החברה

100%

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ- **3.9** מיליארד ש"ח
(כ- 3.3 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ- **730** מיליון ש"ח

* כולל מע"מ וכולל כתבי הרשמה

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", מהווה מכפיל כוח, מייצרת סינרגיה תכנונית, ביצועית ותפעולית בין המגרשים ומשלימה את הפרויקט כבולוק 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 עליו מוקם 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 26.08.25 נמכרו 260 דירות בתמורה כוללת של כ-1,009 מיליון ש"ח * 5,733 מ"ר משרדים בכ-171 מיליון ש"ח**.

סטטוס

התקבל היתר בנייה מלא. הסתיימו עבודות החפירה והדיפון, נחתם הסכם מול תדהר כקבלן ראשי והחלו עבודות הקמת הפרויקט. נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-720 מיליון ש"ח

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-6.4 מיליארד ש"ח
(כ-5.4 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

חלק החברה

73%

* כולל מע"מ וכתבי הרשמה
** כולל מע"מ





נ'

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

SHE

TEL AVIV

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)

שיווק

החברה החלה בשיווק במרץ 2025, ונכון ליום 30.06.25 נמכרו 3 דירות בסך כולל של כ-57 מיליון ש"ח*.

סטטוס

התקבל היתר חפירה ודיפון ביום 20 במרץ 2025 נחתם הסכם מול קבלן חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע העבודות. היתר מלא צפוי להתקבל במהלך שנת 2026.

חלק החברה

81%

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-600 מיליון ש"ח

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-2.6 מיליארד ש"ח
(כ-2 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

* כולל מע"מ.

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 42 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.

חלק החברה

80%

סטטוס

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

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-2 מיליארד
ש"ח

(כ-1.7 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-480 מיליון
ש"ח

* כולל מע"מ



הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



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.

שיווק

נכון ליום 30.06.25 נמכרו 15 דירות בסך כולל של כ-80 מיליון ש"ח*.

סטטוס

ביום 6 בינואר 2025 התקבל היתר בנייה ונחתם הסכם עם קבלן לביצוע הפרויקט. נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-970 מיליון ש"ח
(כ-825 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ)

רווח גולמי שטרם הוכר (100%)

כ-160 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

* 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 שנערך בחודש אוגוסט 2025 החליטה הועדה המחוזית לאשר תוספת יח"ד ושטחי מסחר כך שהפרויקט יכלול בשלמותו 633 יח"ד ו-2,500 מ"ר מסחר. בכוונת החברה לצאת לשיווק במהלך השנה.

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-3.4 מיליארד ש"ח
(כ-2.9 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

מחיר הקרקע

כ-664 מיליון ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-420 מיליון ש"ח

חלק החברה

50%

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

קרמינצקי תל אביב

נתוני הפרויקט

החברה זכתה יחד עם חברת צ'ק פוינט במכרז 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.
ביום 2 ביולי 2025 תמורת הרכישה שולמה והעסקה הושלמה.

מחיר הקרקע

כ-818 מיליון ש"ח

חלק החברה

כ-318 מיליון ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) (*)

כ-270 מיליון ש"ח



* מידע שניתן במצגת זו לראשונה



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
מלאה (100%)



כ-465

אלפי מ"ר שטחי
מסחר ומשרדים



כ-1,115

חניות



95%

שיעור תפוסה
ממוצע בנכסים זמינים
להשכרה

* ליום 30 ביוני 2025

פרויקטים

נדל"ן מניב



VERTICAL CITY



MICROSOFT
הרצליה



מידטאון
תל אביב



דה וינצ'י
תל אביב



מגרש 306
שדה דב



SHE
תל אביב



מידטאון
ירושלים



דובנוב
תל אביב

< ERTIC > L

נתוני הפרויקט

קרקע בשטח של כ־ 11 דונם 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.

שיווק

נכון ליום 30.06.2025 נמכרו כ-27 אלפי מ"ר משרדים בכ- 847 מיליון ש"ח*.

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 הפקדת תכנית להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט לכ-350 אלף מ"ר (רח"ק 30). במהלך פברואר 2025 נחתם הסכם עם קבלן עבודות חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע העבודות. צפי לקבלת היתר בניה עד סוף שנת 2025.

חלק החברה

כ-56%

כלל 24.5%,
ב.ס.ר 19.6%

NOI (100%)

כ-207 מיליון ש"ח

מחיר הקרקע

כ-936 מיליון ש"ח

* כולל מע"מ

נכסים מוניבים



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-1.6

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)

* ליום 30 ביוני 2025



TEL AVIV

כביש 5

RAMAT HASHARON

FOUR
& FIVE

לשעבר פרויקט
אלקו רמה"ש

כביש 4

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 הצפויים

כ-33 אלף
מ"ר

עלות רכישה

כ-212 מיליון
ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-660 מיליון
ש"ח

חלק החברה

60%

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-2.9 מיליארד
ש"ח
(כ- 2.5 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)



מקרקעין בישראל

FOUR & FIVE

נתוני הפרויקט

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

שיווק

נכון ליום 30.06.2025
נמכרו 584 יחידות מגורים*
וכ- 56 אלף מ"ר משרדים**.

סטטוס

ייעוד הקרקע שונה וכעת התוכנית כוללת 600 דירות (מתוכן 120 דירות להשכרה) וכ- 150,000 מ"ר תעסוקה ומסחר. בחודש אוגוסט 2025 התוכנית פורסמה למתן תוקף.

חלק החברה

81%

חלק השותפים 19%

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-406 מיליון ש"ח

מחיר הקרקע

כ-169 מיליון ש"ח

* זכויות לקרקע ליחידת מגורים ממוצעת
**זכויות בקרקע המשקפות 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.

שיווק

נכון ליום 30.06.2025 נמכרו כ-7 דונם.

סטטוס

הקרקע בייעוד חקלאי בתחום תוכנית תמ"ל 3006.
בינואר 2025 החברה החלה בשיווק הקרקעות

עלות הקרקעות

כ-146
מיליון
ש"ח

* כולל מע"מ.

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



כ- **550**

יחידות מלון



כ- **49**

פרויקטים בשלבי
קידום שונים



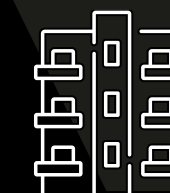
כ- **30**
מיליארד
ש"ח

היקף הכנסות צפוי



כ- **5.5**
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- **2,800**



OUR HOTELS

מלונאות



גליל כנרת

מלונות



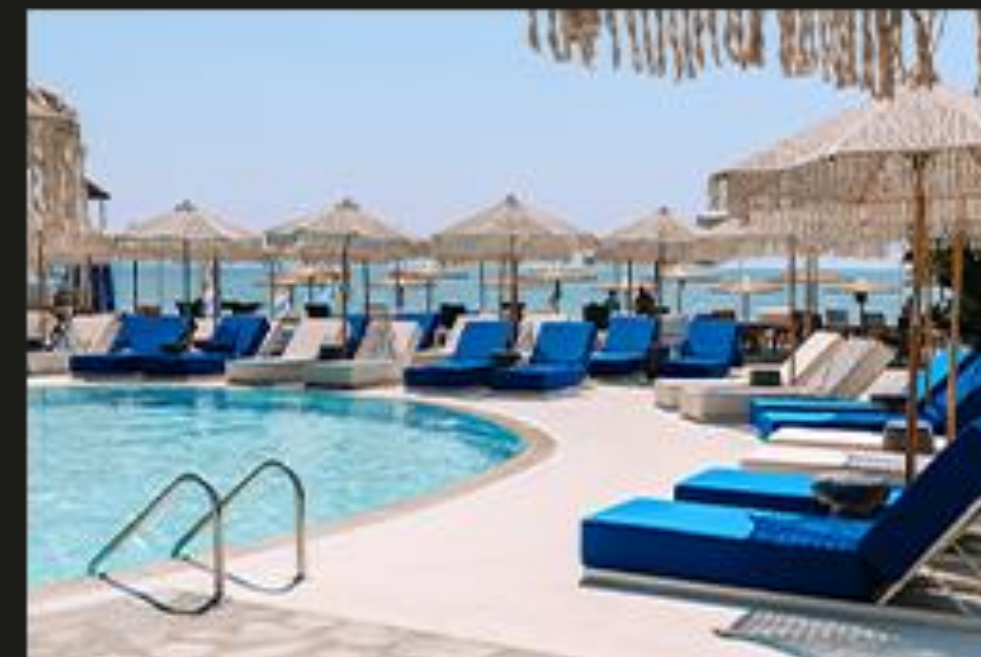
ISLA BROWN

CORINTHIA



GALEI KINNERET

טבריה



BROWN BEACH

EVIA ISLAND



LAKE HOUSE

טבריה



WEST

תל אביב



PLAY LEVONTIN

תל אביב

EBITDA
צפויה לשנה מייצגת(**)
כ-125
מיליון ש"ח

EBITDA
צפויה לשנת 2025(*)
כ-43
מיליון ש"ח

כ-3,800
חדרי מלון

הוקמה בשנת
2019

יו"ר דירקטוריון
ברק רוזן

מנכ"ל
ראובן אלקס

* יוער כי ה- EBITDA הצפויה לשנת 2025 התעדכנה מסך של כ-60 מיליון ש"ח לכ-43 מיליון ש"ח בעיקר לאור השפעות מלחמת חרבות ברזל ומלחמת "עם-כלביא"
** יוער כי התחזית לשנה מייצגת מבוססת על הערכת שווי שהוכנה לחברת המלונות ועבודת הקצאת עלויות (PPA) מניית לעסקת מלונות בראון בהתבסס על שיעורי תפוסה מסוימים ופעילות מלאה של כל המלונות של חברת המלונות

פעילות ישראל-קנדה בתחומי סביבה, חברה וממשל תאגידי

E

סביבה



מדידת פליטות
משרשרת הערך
(מכלול 3)



בחינת סיכוני
אקלים



הוספת נספח
בהסכמי קבלן



בנייה לפי
LEED תקן

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

החברה פרסמה דוח ESG לשנת 2024



OUR DATA

ריכוז נתונים



מאזן מאוחד

נכסים (באלפי ש"ח)

31.12.24	30.06.25		
410,276	233,618	מזומנים ושווי מזומנים	נכסים שוטפים
566,068	17,212	מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי	
129,192	109,244	נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
320,758	440,612	מלאי מקרקעין	
2,625,023	3,065,926	מלאי בניינים בתכנון והקמה	
240,694	303,537	נכסים שוטפים אחרים	
4,292,011	4,170,149		
1,305,859	1,350,378	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	נכסים לא שוטפים
2,893,000	3,114,318	נדל"ן להשקעה	
1,145,810	1,121,583	מלאי מקרקעין לזמן ארוך	
1,319,620	2,033,270	נכסים לא שוטפים אחרים	
6,664,289	7,619,549		
10,956,300	11,789,698		סך נכסים

מאזן מאוחד

התחייבות והון (באלפי ש"ח)

31.12.24	30.06.25	
2,866,946	2,917,602	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
269,101	291,731	חלויות שוטפות של אגרות חוב
421,240	614,145	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה
2,502	2,526	הלוואות מאחרים
242,524	369,893	התחייבויות שוטפות אחרות
3,802,313	4,195,897	
10,175	9,681	הלוואות מאחרים
2,001,362	1, 902,295	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,055,667	986,343	אגרות חוב
624,395	1,175,864	התחייבויות לזמן ארוך אחרות
3,691,599	4,074,183	
2,485,995	2,555,207	
976,393	964,411	
3,462,388	3,519,618	
10,956,300	11,789,698	
		הון עצמי
		זכויות המיעוט
		סה"כ הון עצמי
		סך התחייבויות והון

רווח והפסד מאוחד

באלפי ש"ח

יחסים פיננסים עיקריים ליום 30.06.25

יחס חוב פיננסי
נטו ל־CAP
(לא כולל חכירות)

58.8%

יחס חוב פיננסי
נטו ל־CAP
(כולל חכירות)

62.8%

יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

29.9%

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

21.7%

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	לתקופה שהסתיימה ביום 30.06.24	לתקופה שהסתיימה ביום 30.06.25	
774,236	344,200	399,344	סה"כ הכנסות
260,252	99,824	34,618	רווח תפעולי
(42,255)	(60,995)	(74,273)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
217,997	38,829	(39,655)	(הפסד) רווח לאחר מימון
231,678	43,986	(30,888)	(הפסד) רווח 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- 30.06.25	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽¹⁵⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח	מחיר מכירה ממוצע למ"ר באלפי ש"ח ⁽¹⁶⁾	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽²⁾ באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס (חלק החברה) באלפי ש"ח ⁽¹⁷⁾
1	אחד העם 13, ת"א	95%	אוכלס	96%	99%	2025	12,077	23,853	22,660	מגורים- 88 (חושב לפי מכירות בשנת 2025)	10,625	47%	20,268
2	SHE, ת"א ⁽⁶⁾	81%	תב"ע בתוקף	3%	4%	2031	456,932	2,195,607	1,778,441	מגורים- 130, משרדים מעטפת- 40, מסחר- 50	600,979	34%	419,908
3	מידטאון ירושלים ⁽⁷⁾	73%	תב"ע בתוקף	34%	35.54%	2030	1,024,331	5,381,846	3,928,747	מגורים- 72, משרדים- 22, מסחר- 40, מגורים להשכרה- 57	715,910	18%	534,382
4	מתחם בית הנערה, הוד השרון ⁽⁸⁾	50%	תב"ע בתוקף	-	-	טרם נקבע	438,345	2,944,734	1,472,367	מגורים- 42	421,299	29%	246,822
5	Rainbow, ת"א ⁽⁹⁾	100%	תב"ע בתוקף	51%	57.7%	2030	1,636,916	3,291,510	3,291,510	מגורים- 85, מסחר- 45	730,810	22%	898,078
6	ורטיקל סיטי, רמת גן ⁽¹¹⁾	55.9%	תב"ע בתוקף	35%	35%	2030	381,253	2,050,515	1,146,238	משרדים- 28	280,811	24%	345,991
7	דובנוב, תל אביב ⁽¹²⁾	80%	תב"ע בתוקף	-	-	טרם נקבע	389,182	1,693,304	1,354,643	מגורים 90, משרדים- 35	483,567	36%	347,958
8	לב בבלי, תל אביב	50%	תב"ע בתוקף	11%	12%	2030	75,326	822,852	411,426	מגורים- 65	79,301	19%	66,749
9	קרמינצקי, תל אביב ⁽¹⁸⁾	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	-	1,366,768	1,366,768	מגורים -50, משרדים- 45	271,718	20%	249,214
	סה"כ						4,414,362	19,770,989	14,772,800		3,595,020		3,129,370

קבוצות רכישה (טבלה 2)

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

דמי ניהול (טבלה 3)

במועד אישור התכנית												
1	חוף התכלת, הרצליה	0%	בתכנון	100%	100%	177	14,000	14,000	לר	14,000	100%	10,812
סה"כ												
						177	14,000	14,000		14,000		10,812

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 4)

	שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 30.06.25	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽¹⁵⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ⁽¹⁶⁾ באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) ⁽²⁾ באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס (חלק החברה) באלפי ש"ח ⁽¹⁷⁾
1	מתחם לפיד, ת"א ⁽⁵⁾	60%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	188,642	2,509,832	1,505,899	מגורים- 115, מלונאות- 56	659,474	44%	433,214
2	רמה"ש החדשה, זכויות מגורים	81%	בתכנון	97%	97%	טרם נקבע	7,466	500,887	405,719	ל.ר	405,719	100%	306,654
	רמה"ש החדשה, זכויות משרדים ⁽⁴⁾	81%	בתכנון	38%	38%	טרם נקבע							
3	צמרות הוד השרון שביל התפוזים	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	96%	96%	מועד אישור התכנית	3,749	14,091	11,273	ל.ר	7,524	67%	9,542
4	הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	63,514	140,800	140,800	ל.ר	80,494	57%	122,610
5	מתחם גלילות קרקע ומניות UPTOWN	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	54,403	242,924	155,471	ל.ר	101,069	65%	132,554
6	הוד השרון מערב	100%	בתכנון	94%	94%	טרם נקבע	1,888	5,015	5,015	ל.ר	3,127	62%	4,296
7	SUNSET צפון תל אביב	100%	בתכנון	44%	44%	טרם נקבע	72,971	118,800	118,800	ל.ר	45,828	39%	109,415
8	ישראל קנדה ביזנס וילאג' נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	טרם נקבע	55,319	256,275	153,765	ל.ר	98,446	64%	131,476
9	בית מרס, תל אביב ⁽¹⁰⁾	38%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	317,271	2,295,884	872,436	מגורים- 68, מסחר- 40, תעסוקה- 23	238,893	27%	215,025
סה"כ							765,223	6,084,508	3,369,178		1,640,574		1,464,786
סה"כ טבלאות 1-4							5,196,345	25,890,557	18,177,038		5,254,071		4,625,047

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

הערת שוליים

1. בהנחת מימוש מלא של המלאי . 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 ופרסום, והינו כולל הן את ההכנסות בגין מכירת המלאי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 5-11 של רשות לניירות ערך).
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.
5. לפיד, תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות בפרויקט, הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי מחיר המכירה למ"ר בגין המלונאות משקף חדר מלונאי בגמר מלא בסטנדרט גבוה במותג מלונאות מוביל.
6. יהודה הלוי, בנין לאומי תל אביב, הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפויות בפרויקט. 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. הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות הדיור להשכרה, כ- 21 אלף מ"ר משרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה. ההכנסות לא כוללות רכבי מימון משמעותי בסך של כ-44 מיליון שח. שירשמו בסעיף הכנסות אחרות.
8. בית הנערה הוד השרון - הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות.
9. שדה דב, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות בפרויקט עלות בספרים אינה כוללת היוון אשראי לא ספציפי של האג"ח. יצוין כי זכויות המסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה. ההכנסות לא כוללות רכיב מימון משמעותי בסך של כ-30 מיליון שח שירשמו בסעיף הכנסות אחרות. תמהיל הדירות השתנה מ-480 ל-459 דירות, שטח אקו לשיווק נותר זהה.
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. ההכנסות לא כוללות רכיב מימון משמעותי בסך של כ-43 מיליון ש"ח שיירשם בסעיף הכנסות אחרות.
12. דובנוב, תל אביב - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפויות של הפרויקט.
13. לגבי פרויקטים עיקריים של ICR, ראה בטבלאות הבאות.
14. הטבלה לא כוללת את הקרקעות - הרובע הצפוני תל אביב ועמק ברכה תל אביב.
15. הנתונים המוצגים אינם כוללים דמי ניהול עתידיים הצפויים בפרויקטים.
16. מחיר המכירה למגורים הינו כולל מע"מ וליתר הרכיבים אינו כולל מע"מ.
17. יתרת עודפים צפויה אינה כוללת הון עצמי שיושקע.
18. מידע שמוצג לראשונה. העסקה הושלמה לאחר תאריך המאזן, ביום 2 ביולי 2025.

ריכוז נדל"ן להשקעה

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- 30.06.25 באלפי ש"ח ⁽³⁾	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (חלק החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 30.06.25	שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.06.25
										יתרת חוב ליום 30.06.25 ⁽³⁾	שיעור ריבית 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)	509,488	כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל כ-702 חניות	30,497	24,702	337,053	כ-73% מסכום ההלוואות: מדד+4.09% כ-27% מסכום ההלוואות: מדד+3.8%	14/03/2030	66%	97%
2	סי טאוור (מייקרוסופט)	הרצליה	2016	24.13%	מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט	1,315,170	כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	66,920	16,148	823,397	כ-90% מסכום ההלוואה: מדד +1.29% כ-10% : ריבית ב"י+1.75	10/09/2035	63%	100%
3	2 קומות משרדים בפרויקט מידטאון תל אביב	תל-אביב	2011	100%	2 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	83,600	כ-3,100 מ"ר ו-44 חניות	4,300	4,300	37,420	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	276,632	7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר	11,449	4,122	115,000	פריים+1%	22/04/2032	42%	99%
5	קומת משרדים בפרויקט אליפלט	תל-אביב	2010	100%	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	28,550	1,675 מ"ר ו-10 מקומות חניה	2,069	2,069	13,395	צמודת מדד+ 2.55%-0.94%	26/07/2025	47%	100%

ריכוז נדל"ן להשקעה

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

שם הפרויקט ⁽¹⁾	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור	יתרה בספרים נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח ⁽³⁾	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	NOI צפוי (בהנחת תפוסה מלאה) החברה האפקטיבי(באלפי ש"ח	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 30.06.25	שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.06.25
									יתרת חוב ליום 30.06.25 ⁽³⁾	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
קומות משרדים בפרויקט החושלים	הרצליה	מועדים שונים	59%	קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה	85,327	4,950 מ"ר וכ- 89 חניות	5,624	3,326	45,011	צ. מדד +1% -3.6%	29/12/2035 15/07/2026	53%	100%
LIVE TLV	תל-אביב	2010	100%	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	3,189	125 מ"ר מסחר	252	252	---	---	---	---	100%
שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט דה וינצ'י ⁽²⁾	תל-אביב	2016	50%	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	455,846	כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-270 חניות	32,904	16,452	281,923	צ.מדד+3.73%	06/08/2027	62%	97%
שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י ⁽⁶⁾	תל-אביב	מועדים שונים	100%	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	76,150	כ-2,340 מ"ר	5,556	5,556	40,844	צ. מדד +4.22%	05/07/2026	54%	83%
אחד העם מסחר	תל-אביב	2015	95%	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה	9,523	277 מ"ר מסחר	840	798	---	---	---	---	76%
סה"כ					2,843,475		160,411	77,725	1,694,043				

ריכוז נדל"ן להשקעה

נכסים בהקמה (טבלה 2)

	שם הפרויקט ⁽¹⁾	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	יתרה בספרים נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח ⁽³⁾	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) באלפי ש"ח	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	מועד סיום בנייה משוער	NOI צפוי בהנחת תפוסה מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (חלק החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 30.06.25	שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.06.25
											יתרת חוב ליום ⁽³⁾ 30.06.25	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
1	פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר)	ירושלים	2020	73%	515,059	922,994	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	2030	97,605	71,252	298,917	פריים +0.84%	30/09/25	58%	---
2	שטחי תעסוקה בפרויקט SHE	תל אביב	2018-2020	81%	161,745	656,896	25,054 מ"ר	2030	59,407	48,120	100,678	פריים +1%	31/12/25	62%	---
3	HQ (מגרש 4006)	הרצליה	---	17.7%	401,160	69,000	כ-23,000 מ"ר עילי משרדים ומסחר	רבעון רביעי 2025	טרם נקבע	טרם נקבע	152,000	פריים +1.25%	30/10/26	38%	---
4	מגרש 4001	הרצליה	---	17%	242,660	---	כ-24,000 מ"ר משרדים וכ-2,000 מ"ר מסחר	---	טרם נקבע	טרם נקבע	---	---	---	---	---
5	פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) ⁽²⁾ ⁽⁷⁾	רמת גן	2021	55.9%	1,032,914	2,040,461	117,429	2031	206,923	115,670	479,375	פריים +0.4%	15/11/25	46%	---
סה"כ											1,030,970	235,042	363,935		

ריכוז נדל"ן להשקעה

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

	שם הפרויקט ⁽¹⁾	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	יתרה בספרים נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח ⁽³⁾	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) באלפי ש"ח	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	מועד סיום בנייה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) באלפי ש"ח ⁽⁴⁾	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה החברה האפקטיבי) באלפי ש"ח	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 30.06.25	שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.06.25
											יתרת חוב ליום 30.06.25 ⁽³⁾	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
1	בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום) ⁽¹²⁾	רמת גן	2018 - 2020	43.4%	200,900	1,131,078	כ-70,000 מ"ר תעסוקה, מלונאות ומסחר.	טרם נקבע	105,097	45,649	57,926	פריים+ 0.55%	23/11/26	29%	---
2	דובנוב	תל-אביב	2024	80%	112,085	233,759	17,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	טרם נקבע	36,348	29,078	81,984	פריים+ 0.15%	21/08/27	73%	---
3	מגרש 306 במתחם שדה דב	תל-אביב	2024	100%	129,520	349,462	18,150 מ"ר שטחי תעסוקה, 5,400 מ"ר שטחי לוגיסטיקה ו-2,500 מ"ר שטחי מסחר.	טרם נקבע	49,116	49,116	95,066	פריים+ 0.3%	25/10/26	73%	---
4	מתחם שדה דב, Rainbow	תל-אביב	2021	100%	44,755	13,535	1,610 מ"ר	2030	4,830	4,830	---	---	---	---	---
5	שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד ⁽⁹⁾	תל-אביב	דצמבר 2016	90%	19,000	45,039	3,100 מ"ר	טרם נקבע	6,022	5,420	---	---	---	---	---
סה"כ טבלה 3															

				2,959,989	446,860	725,759			5,462,224	5,703,273	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 (דיוור 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 לרח"ק 18.
8. בפרויקטים מעורבי שימושים, השטחים בטבלה אינם כוללים את שטחי 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 חוזי מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים (35%) החליטה החברה הכלולה כי שטחים 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 ליתרת השטחים המוצגים בדוחות בסעיף נדל"ן להשקעה.
11. כולל 75 מקומות חניה. בשלב זה טרם הושכרו החניות.
12. השווי המוצג הינו בנטרול מרכיב המגורים.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים ICR

פרויקטים בהקמה / שיווק (טבלה 1) (4) (5)

	שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 30.6.25 (**)	היקף שיווק בסמוך למועד פרסום הדוח הכספי האחרון (***)	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.06.25 (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות נכון ל- 30.06.25 באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי צפוי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי מיתרת רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט אחרי מס באלפי ש"ח (5)
1	YAM בת ים	100%	בשלבי איכלוס	98%	99%	2025	9,968	12,744	2,623	21%	13,709
2	שדרות ירושלים יפו	100%	בשלבי איכלוס	100%	100%	2025	-	2,343	302	13%	17,553
3	הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א'), (6), (7)	100%	אוכלוס	100%	100%	2025	-	-	-	-	2,112
4	הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב'), (6), (7)	100%	בביצוע	98%	98%	2025	-	21,561	8,897	41%	58,858
5	OCEAN PARK 1 נתניה	100%	אוכלס	100%	100%	2025	-	890	99	11%	-
6	OCEAN PARK 2 נתניה	100%	בשלבי איכלוס	100%	100%	2025	3,162	19,384	5,536	29%	47,194
7	המסילה, הרצליה	100%	בביצוע	89%	89%	2025	10,294	38,234	5,645	15%	10,784
8	ההסתדרות (Air), גבעתיים (8)	100%	בביצוע	70%	71%	2029	323,718	982,774	293,514	30%	173,756
9	תל השומר (Serenity), רמת גן (12)	100%	בשיווק	27%	36%	2029	3,348	125,041	20,522	16%	13,539
10	אדמית (Jasmin) , גבעתיים (12)	100%	בשיווק	12%	14%	2029	14,644	367,807	65,028	18%	44,991
11	הנטקה (Pastoral), ירושלים	100%	בשיווק	38%	40%	2029	72,825	995,095	186,353	19%	122,441
12	פארק צפון, נווה גן שלב א'- מגורים מגרשים 28-30 (9),(10)	50%	בביצוע	71%	71%	2028	658,536	1,213,344	210,888	17%	304,232
	פארק צפון, נווה גן שלב א'- מגורים מגרש 27	75%									
13	פארק צפון, נווה גן שלב ב' (Eve) (11),(12)	50%	בביצוע	34%	36%	2028	614,133	1,045,085	133,544	13%	213,496
1,022,665											
932,951											
4,824,302											
1,710,628											

* ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

** היקף השיווק נכון ליום 30 ביוני 2025, כולל 4 כתבי הרשמה בהיקף כספי של כ-31 מ' ש"ח, אשר נכון לסמוך למועד פרסום הדוח טרם הפכו לחוזים.
*** היקף השיווק הינו בסמוך למועד פרסום הדוח, כולל 14 כתבי הרשמה בהיקף כספי של כ-80 מ' ש"ח, אשר נכון לסמוך למועד פרסום הדוח טרם הפכו לחוזים.

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים ICR

עבודות קרקע (טבלה 2)

	שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	זכויות בנייה בפרויקט		מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	עלות בספרים נכון ל- 30.06.25 חלק ICR באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.06.25 חלק ICR באלפי ש"ח	יתרת רווח גולמי צפוי שטרם הוכר חלק ICR באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, לאחר מס באלפי ש"ח ⁽⁵⁾
			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש						
1	הרברט סמואל, תל אביב	33%	כ־ 3,600 מ"ר למגורים ומסחר	מסמכי התב"ע המקודמים כוללים 24,188 מ"ר (מגורים - 8,811 מ"ר מסחר ומלונאות - 15,377 מ"ר). הסתיימה תקופת ההתנגדויות לתכנית. דיון בהתנגדויות מתוכנן לרבעון הרביעי של השנה.	טרם נקבע	84,006	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
2	מתחם 12, נתניה (13)	100%	כ-200 יח"ד ושטחי ציבור		טרם נקבע	244	339,426	62,167	18%	32,411
3	הארי, נתניה (14)	100%	קרקע חקלאית	225 יח"ד וכ- 575 מ"ר למסחר ותעסוקה, בתהליך קידום תב"ע	טרם נקבע	---	412,906	76,488	19%	39,823
4	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') (15)	100%	256 דירות ו־ 943 מ"ר מסחר		טרם נקבע	698,252	1,259,439	166,144	13%	280,975
	סה"כ					782,502	2,011,771	304,799		353,209

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים ICR

התחדשות עירונית מעל 67% חתימות (טבלה 3)

	שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	שיעור דיירים שהסכימו וחתמו	סטטוס תכנוני	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ללא מע"מ	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 ⁽⁵⁾
		דירות בפרויקט	דירות לשיווק	מ"ר מסחר לשיווק							
1	מתחם הצופים, לוד	310	262	1,450	הסכמת 100% מהדיירים, חתימה על הסכמי ליווי אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	92%	תב"ע מאושרת. תכנית העיצוב אושרה בתנאים שלא מעכבים את פתיחת הגשה להיתר. נפתחו בקשות להיתר חפירה ודיפון לחצי מהמתחם (חלק דרומי), וזאת לאור העובדה שמדובר בפרויקט בינוי בינוי.	19,813	573,652	104,744	57,886
2	דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	528		93%	תב"ע מאושרת. תכנית עיצוב ובינוי בהכנה. התקבל תיק מידע. נפתחה בבקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון ע"י ICR.	26,393	424,645	65,885	33,913
3	מתחם גאפנוב, אשדוד	756	588	4,306		89%	הועדה המקומית חתמה על מסמכי התכנית והם הוגשו לוועדה המחוזית ועברו את תנאי הסף.	23,488	1,370,979	225,909	110,502
4	רוטשילד, בת ים (**)	560	395	1,650		99%	אושרה תב"ע לאיחוד וחלוקה למתחם. כמו כן, תוכנית העיצוב למתחם נידונה בוועדה המקומית ואושרה בתנאים.	32,096	741,390	154,096	99,830
5	קטמונים, ירושלים	440	295	800		98%	היתר חפירה ודיפון אושר בוועדה המקומית בינואר 2025, צוות התכנון עובד על מילוי התנאים לקבלת ההיתר. במקביל- תב"ע מתקנת לתוספת קומות, ותוספת יח"ד (474 יח"ד במקום 440) אושרה להפקדה בוועדה המקומית והופקדה להתנגדויות הציבור, בקשה להיתר מלא נקלטה בוועדה המקומית	32,691	1,074,394	184,359	98,593
6	בר-כוכבא 86, הרצליה	74	50	175		73%	תב"ע בסמכות ועדה מקומית שנידונה להפקדה. בימים אלו צוות התכנון עובד על השלמת התנאים להפקדת התכנית.	33,985	170,759	39,282	22,817
7	ברודצקי 33-39, תל אביב	166	70	-		96%	בחודש אוקטובר 2023 אושרה תכנית העיצוב, ICR הגישה בקשה לקבלת היתרי בנייה אשר אושרה בוועדה.	50,383	413,770	79,922	49,004
8	גורדון (רבי עקיבא), הרצליה	170	114	-		86%	תכנית בסמכות ועדה מקומית. תב"ע הופקדה בתאריך 21.4.23 ואושרה למתן תוקף. כעת פועלת ICR על תכנית עיצוב ותכנון להיתר בנייה.	33,861	349,542	68,996	38,083
9	קוקיס, בת ים	171	114	2,348		98%	התכנית עמדה בתנאי סף בוועדה המחוזית, ממתינים לשיבוץ התכנית לדיון להפקדה.	30,902	410,880	81,223	44,724
10	כצנלסון, יהוד	923	651	450		89%	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון לטובת אישור תכנית עיצוב ובינוי למתחם. במקביל, הוגשה בקשה לקבלת תיק מידע.	26,271	1,669,596	188,463	67,963
11	אבא הלל רשי, רמת גן	200	128	370		85%	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון, בשיתוף עם עיריית רמת גן לצורך הגשת תוכנית עיצוב.	35,905	475,719	62,492	28,140

**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	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ללא מע"מ	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 ⁽⁵⁾
		דירות בפרויקט	דירות לשיווק	מ"ר מסחר לשיווק							
12	סלומון, נתניה	317	213	367	הסכמת 100% מהדיירים, חתימה על הסכמי ליווי אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	88%	תב"ע בסמכות הועדה המקומית נתניה, נמצאת בשלב תיאום עם הרשות המקומית.	26,863	675,240	105,514	50,518
13	סומקן, ת"א	454	292	400		73%	ICR ערכה מסמכי תב"ע והם הוגשו ללשכת התכנון המחוזית לצורך בדיקת תנאי סף הנמצאת כעת בעיצומה.	30,884	850,928	165,220	88,779
14	פרוג, רמת גן	385	237	-		78%	תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	36,443	782,020	134,937	68,819
15	פנינת איילון, ת"א	137	68	44,410		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	44,372	798,533	217,560	133,849
16	מעונות שרה, הרצליה	645	401	1,078		71%	הוגשו מסמכי תוכנית לוועדה המקומית לבדיקת תנאי סף.	36,185	1,337,632	251,289	133,651
17	הראה-נגבה, רמת גן	258	159	191		77%	תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	32,822	519,237	78,820	36,210
18	חיפה סטרומה (שלב א')	826	622	500		76%	תוכנית הופקדה ופורסמה להתנגדויות הציבור.	20,320	1,420,854	246,160	125,522
19	חיפה סטרומה (שלב ב)	867	674	1,303		74%			1,485,793	257,932	129,421
20	חיפה סטרומה (שלב ג')	715	555	1,400		69%			1,236,860	207,257	101,753
21	דרך ההגנה, תל אביב	346	218	500		67%	תוכנית נמצאת בשלב פרה רולינג. מתקיים שיח בעניין עם הרשות המקומית.	31,171	642,863	137,936	77,120
	הורד א, אור יהודה	350	262	-		69%	תכנית הצל נידונה בוועדה המקומית. ICR פועלת להגשת התוכנית.	24,515	730,831	146,931	79,865
22	משמר הירדן, גבעתיים	290	178	-		69%	ICR החלה לפעול לצורך הכנת תב"ע בסמכות הועדה המחוזית. בשלב זה החל פרה רולינג מול הועדה המקומית.	42,060	688,940	132,293	70,291
	סה"כ	9,551	6,675	62,226					18,845,057	3,337,220	1,747,253

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים ICR

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

	שם הפרויקט	תיאור הפרויקט			התליות עיקריות להתחלת הפרויקט	% חתימות	סטטוס תכנוני	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ללא מע"מ	הכנסות צפויות חלק ICR באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי חלק ICR באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה אחרי מס בסיום הפרויקט באלפי ש"ח ⁽⁵⁾
		דירות בפרויקט	דירות לשיווק	מ"ר מסחר לשיווק							
1	הורד ב, אור יהודה	350	262	-	הסכמת 100% מהדיירים, חתימה על הסכמי ליווי אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	50%	תכנית הצל נידונה בועדה המקומית. ICR פועלת להגשת התוכנית.	24,515	732,044	144,366	77,628
2	אנצ'ו סרני, גבעתיים*	736	424	12,137		12%	תב"ע מתארית קיבלה תוקף במחוז. בכוונת ICR לקדם תכנית איחוד וחלוקה בוועדה המקומית.	39,274	928,029	187,356	101,892
3	רבי עקיבא רסקו, חולון	492	309	330		64%	התוכנית הופקדה ופורסמה להתנגדויות הציבור. תקופת ההתנגדויות הסתיימה וממתינים לדיון.	29,494	938,412	171,688	88,784
4	דה האז, תל אביב	29	19	288		61%	בכוונת ICR להגיש בקשה להיתר בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	59,483	116,504	31,896	19,510
5	פנקס, תל אביב	61	33	-		50%	בכוונת ICR להגיש בקשה להיתר בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	56,987	155,983	30,787	16,562
6	הר ציון/העמל, תל-אביב	117	50	35,100		29%	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	47,215	593,358	68,503	32,844
7	פרחי אביב, תל-אביב	215	129	36		43%	בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	45,592	478,678	92,980	49,622
8	הגיבור האלמוני, תל-אביב	180	100	383		66%	התוכנית נמצאת בשלב פרה רולינג.	40,217	320,949	31,170	8,268
9	ששת הימים, נתניה	301	207	550		65%	התכנית בשלב פרה רולינג עם הועדה המקומית לטובת בחירת חלופת תכנון מוסכמת.	26,959	599,699	103,291	51,583
	סה"כ	2,481	1,533	48,824					4,863,656	862,037	446,693

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

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

54 | ISRAELCANADA

*ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים 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 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. ביום 11 ביוני 2025, הושלמו התנאים המתלים לעסקה, לפיכך, יתרת התמורה שטרם שולמה בסך של כ-250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תשולם לחברה בתוך 90 ימים מהמועד זה, לפרטים נוספים ראה באור 5 (יא) לתמצית הדוחות הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, ליום 30 יוני 2024.
3. ביום 10 בפברואר 2025, נחתם בין ICR והשותף במקרקעין המצוי ברחוב שלמה בתל אביב לבין צד ג' הסכם למכירת המקרקעין (ICR והשותף מחזיקים במקרקעין 50% כל אחד), בתמורה לסך של 67.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, במהלך החציון הראשון השולמו התנאים המתלים לעסקה, לפיכך, במהלך חודש יולי לאחר תאריך הדוח, שולמה יתרת התמורה בסך של כ-61 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, לפרטים נוספים ראה באור 5(א) לתמצית הדוחות הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, ליום 30 יוני 2024.
4. הרווח הגולמי אינו כולל את עלויות הפרסום והשיווק של הפרויקט.
5. יתרת העודפים לפרויקט מייצגת את ההון העצמי שהושקע ויתרת הרווח הצפוי אחרי מס, בניכוי סכומים ששוחררו ונמשכו מחשבון הליווי.
6. יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט הגפן, בר כוכבא, שלב א' ושלב ב' שועבדו לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 ביוני 2025 הינה כ-20 מיליון ש"ח. במהלך חודש יולי 2025, לאחר תאריך המאזן, ICR פרעה את יתרת ההלוואה ולפיכך הוסרו השעבודים הנ"ל בפרויקט.
7. 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 30 ביוני 2025.
8. בפרויקט ההסתדרות Air גבעתיים – הנתונים הכספיים הינם בגין חלק היזום דירות למגורים בלבד. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-15 מיליון ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2025.
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%. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-27 מיליון ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2025 (חלק ICR). מגרש 29 – ביום 11 באוגוסט 2025 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון במגרש זה.
10. יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלוואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 ביוני 2025 הינה כ-141 מיליון ש"ח.
11. פארק צפון שלב ב' – חלקה של ICR בפרויקט בארבעת המגרשים (23-26) שבהם יש 401 דירות הינו 50%. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-7 מיליון ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2025 (חלק ICR).
12. בפרויקטים: Eve, Jasmin, Serenity – 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 קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו כ-55%.
14. פרויקט הארי, נתניה – עסקת קומבינציה, 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%. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-25 מיליון ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2025 (חלק ICR).



ISRAELCANADA

תודה רבה!