



שוק ההון | דצמבר 2025

ISRAELCANADA



יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים: 3-7,9-20,22,24-31,33-34,40-54) 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 מידי; 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 6, 27 ו-51 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 המקור והן ביחס ליתר הנתונים הנקובים בה.

מטרת מצגת זו היא להציג את חברת ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן: "החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד.

המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע.

מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה בדוח התקופתי של החברה לשנת 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 מידע מפורט 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 30.09.2025
עומד על כ-3.6
מיליארד ש"ח*

אומדן הרווח הגולמי
שטרם הוכר מוערך
בכ-8 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות
בהמשך המצגת בעמ'
40-42, 48-53)

יתרת עודפים צפויה בסיום
הפרויקט, מהפרויקטים
העיקריים בישראל, מוערך
בכ-6 מיליארד ש"ח
(ראה טבלאות בהמשך
המצגת בעמ' 40-42, 48-53)

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 43-47)

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-1,942 דירות בפרויקטים בהם פחות מ-67% חתימות לגביהם פועלת החברה לקדם את חתימות הבעלים.

THE GROUP

ISRAELCANADA

**קרקעות
והשבחה**

ISRAELCANADA

**הקמה וייזום
של פרויקטים**

ISRAELCANADA

מלונאות

ISRAELCANADA

**ICR מגורים
והתחדשות
עירונית**

ISRAELCANADA

**נכסים
מניבים**

הדמיה להמחשה בלבד

Vertical city

היקף פעילות מתחילת 2025



כ- 67
מיליון ש"ח
מרץ 25
מכירת סלמה (ICR)

כ- 125
מיליון ש"ח
ינואר 25
הנפקת מניות

כ- 82
מיליון ש"ח
מרץ 25
רכישת שטחי משרדים נוספים
בפרויקט בהרצליה

כ- 318
מיליון ש"ח
מרץ 25
זכיה במכרז בקרמניצקי תל
אביב יחד עם צ'ק פוינט

כ- 2,351
מיליון ש"ח
ינואר 25 – נובמבר 25
היקף מכירת דירות,
משרדים וקרקעות(*)

היקף הפעילות כ- 3
מיליארד ש"ח

התקדמות בפרויקטים מתחילת 2025

תכנון ושיווק



ינואר 25

תחילת שיווק
פרויקט SHE וקרקות
הרובע הצפוני, הרצליה

ינואר 25

קבלת
היתר בנייה
לפרויקט בבלי

פברואר 25

קבלת היתר בנייה מלא למגדלי המגורים
(02/2025) ומגדלי המשרדים והמסחר
(04/2025) בפרויקט מידטאון ירושלים
והתקשרות עם תדהר לביצוע
עבודות קבלן ראשי

פברואר 25

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

אוגוסט 25

פרסום ואישור תוכנית פרויקט
FOUR & FIVE (רמת השרון
החדשה) למתן תוקף

יולי 25

השלמת עסקת
פרויקט PEOPLE
ותחילת שיווק (10/2025)

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 וביצוע עבודות בשטח

יולי 25

חתימה על הסכם
ליווי בפרויקט
מידטאון ירושלים

ספטמבר 25

קבלת היתר בנייה
מלא בפרויקט
RAINBOW

ספטמבר 25

קבלת היתר בנייה מלא
בפרויקט ורטיקל סיטי

ספטמבר 25

קבלת פרוטוקול הועדה המחוזית
בפרויקט בית יורקום לפיו הוחלט
להפקיד את התוכנית בתנאים*

נובמבר 25

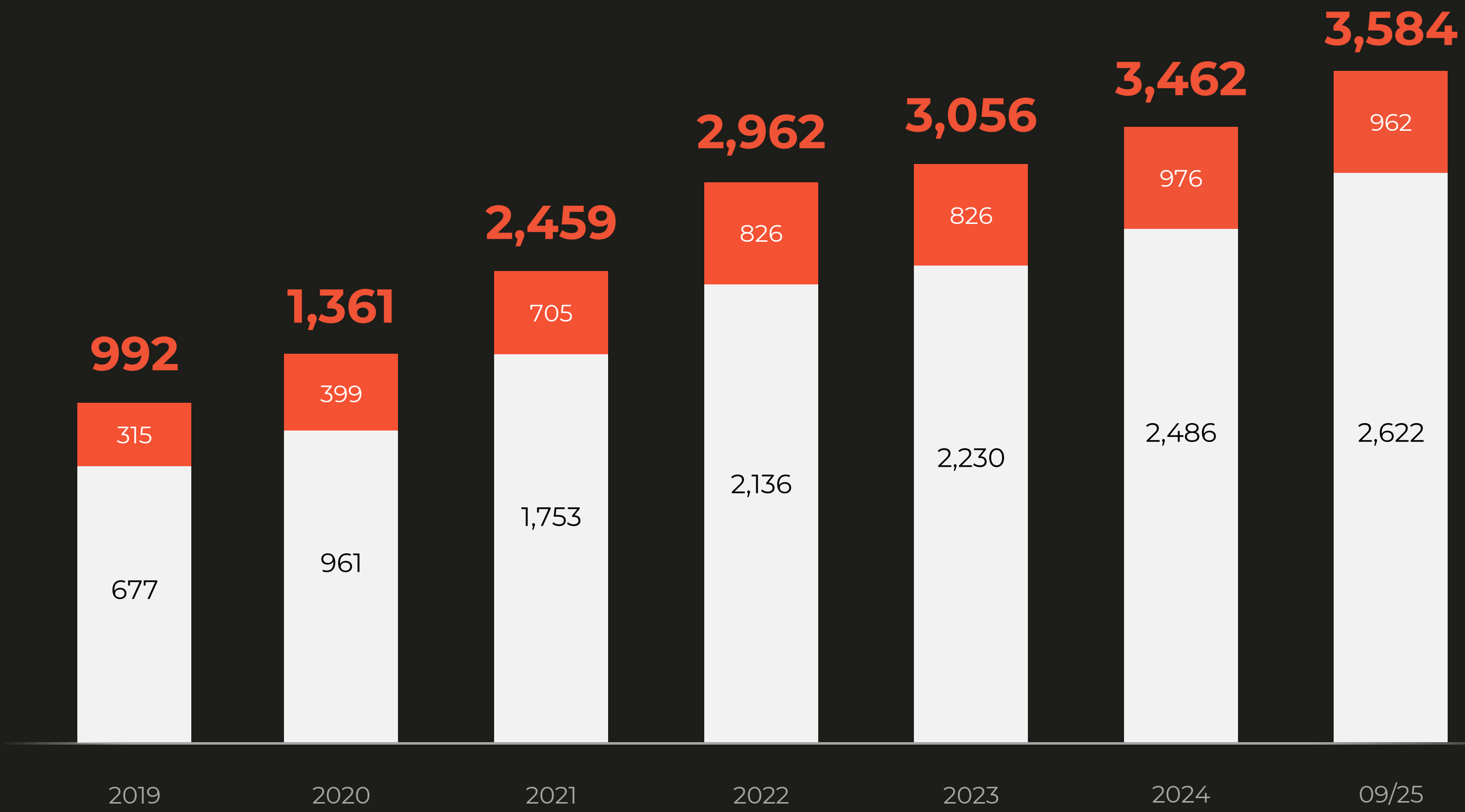
חברת המלונות- התחלת
מסחר כחברה ציבורית בבורסה
לני"ע (באמצעות מיזוג עם
חברת די.אן.איי)

* מידע שפורסם לראשונה.

התפתחות וחיזוק ההון העצמי



הדמייה למהימנה בלבד

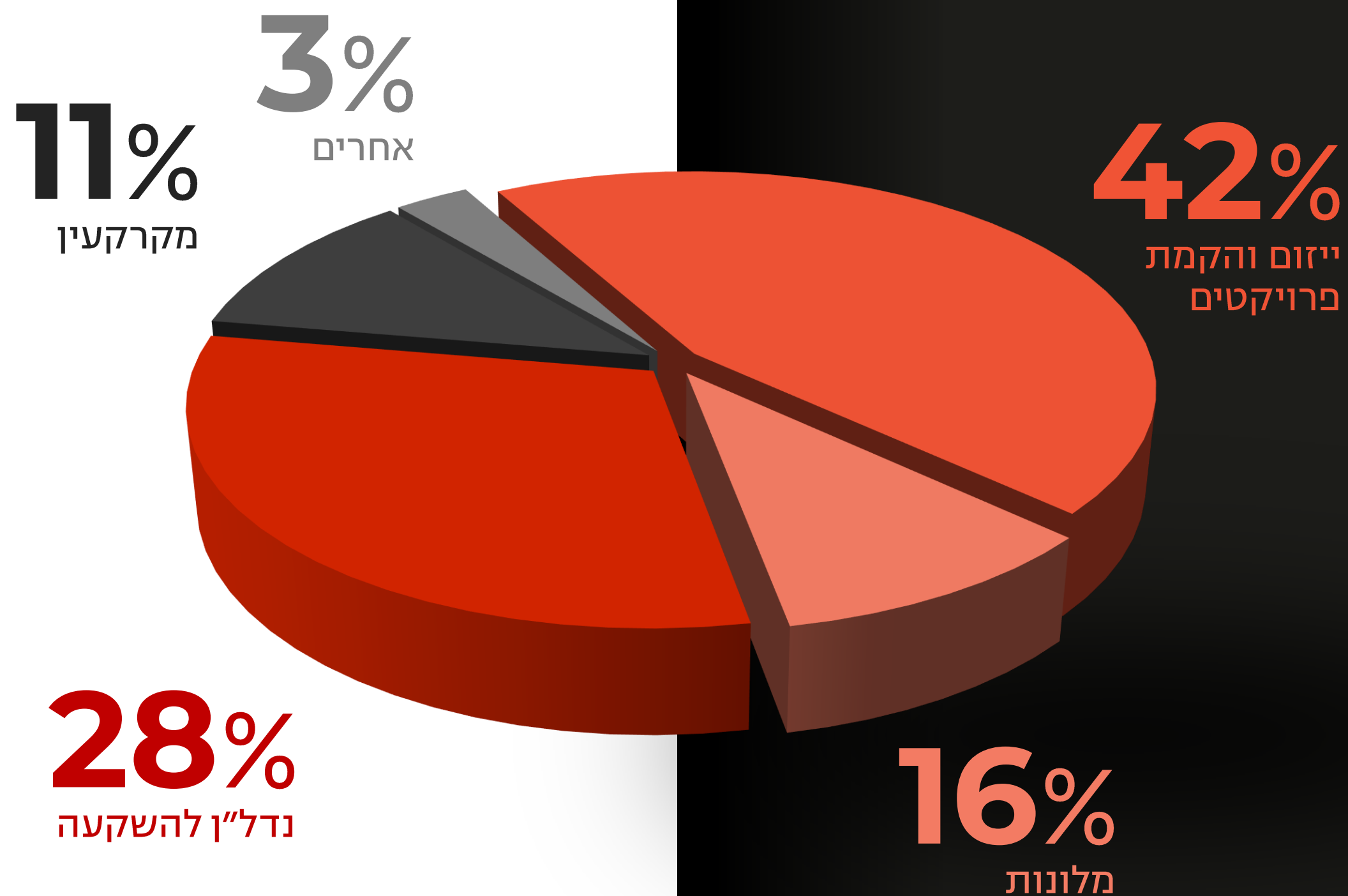


הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה במיליוני ש"ח

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 לרמישה בלבד

Rainbow

* ליום 30 בספטמבר 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

תל-אביב



Rainbow

תל-אביב



בית הנערה

הוד השרון



SHE

תל אביב



מידטאון ירושלים

ירושלים



VERTICAL CITY

רמת-גן



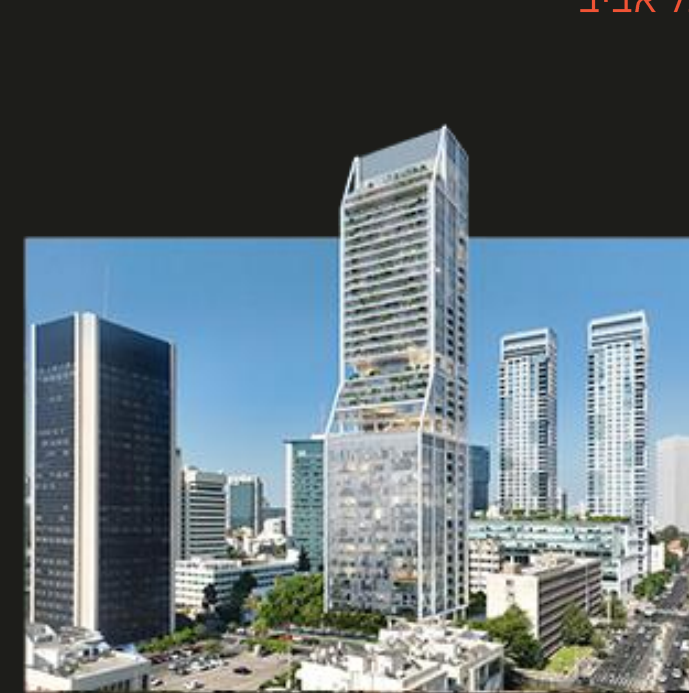
People

תל אביב



בולי

תל אביב



דובנוב 4-6

תל אביב



הרצל 156-160

תל אביב

נתוני הפרויקט

מגרש בשטח של כ- 8.6 דונם המיועד להקמת 459 יח"ד וכ- 1,600 מ"ר מסחר. הפרויקט כולל מגדל בן 39 קומות, לצד 6 בניינים בבניה מרקמית, שטחי מסחר, בריכות שחיה ושטחים לרווחת הדיירים.

שיווק

נכון ליום 26.11.25 נמכרו 272 דירות בסך כולל של כ- 2.4 מיליארד ש"ח*.

סטטוס

בחודש מרץ 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע עבודות חפירה ודיפון. בחודש ספטמבר 2025 היתר בניה מלא. נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-670 מיליון ש"ח

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-3.8 מיליארד ש"ח
(כ-3.2 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

חלק החברה

100%

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 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

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

MIDTOWN JERUSALEM

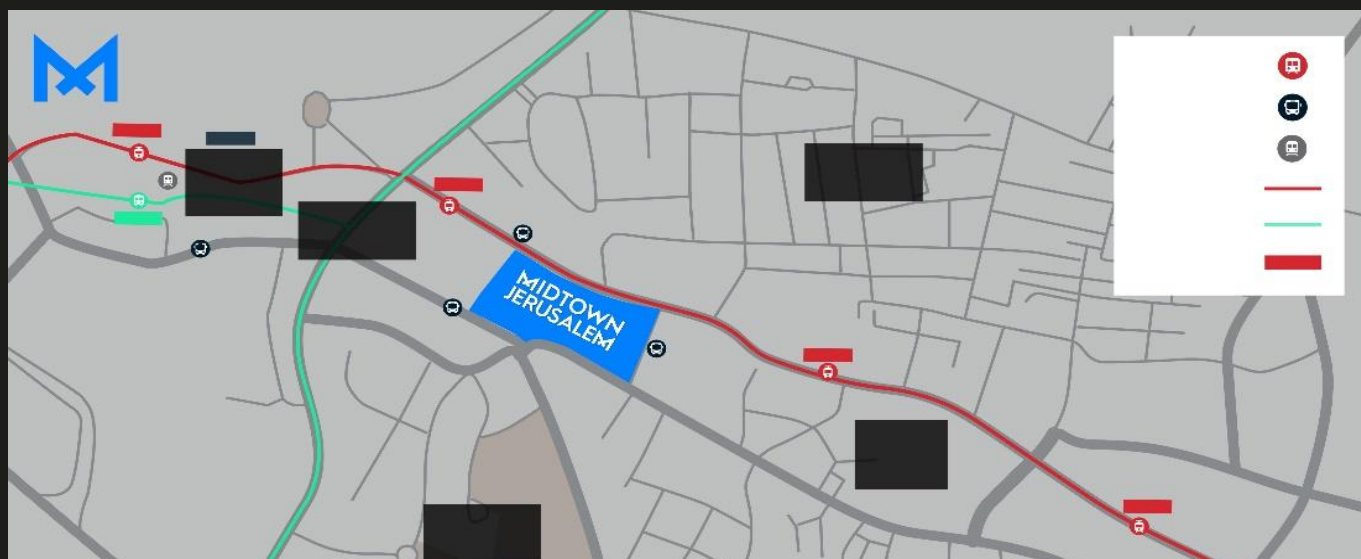
נתוני הפרויקט

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.

סטטוס הפרויקט בבנייה. התקבל ליווי בנקאי.	שיווק נכון ליום 26.11.25 נמכרו 261 דירות בתמורה כוללת של כ- 1.1 מיליארד ש"ח* 4,052 מ"ר משרדים בכ- 119 מיליון ש"ח**.
הכנסות צפויות (100% צפוי) כ-6.4 מיליארד ש"ח (כ-5.4 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) כ-700 מיליון ש"ח

חלק החברה

73%



* כולל מע"מ וכתבי הרשמה
 ** כולל מע"מ



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.

שיווק

החברה החלה בשיווק במרץ 2025, ונכון ליום 26.11.25 נמכרו 4 דירות בסך כולל של כ-87 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.

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-600 מיליון ש"ח

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-2.6 מיליארד ש"ח
(כ-2.2 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

חלק החברה

81%

* 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.

סטטוס

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

שיווק

החברה החלה בשיווק ברבעון רביעי 2025, ונכון ליום 26.11.25 נמכרו 9 דירות בסך כולל של כ-107 מיליון ש"ח*.

הכנסות צפויות (100% צפוי)

כ-2.3 מיליארד ש"ח
(כ-2 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-479 מיליון ש"ח

חלק החברה

80%

* כולל מע"מ. כולל כתבי הרשמה.



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".

שיווק

החברה החלה בשיווק דירות במגרשים 204 ו-208 (94 יח"ד), ונכון ליום 26.11.25 נמכרו 7 דירות בסך כולל של כ-36 מיליון ש"ח*.

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. הוגשה בקשת היתר מלא למגרש 204 ו-208.

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-400 מיליון ש"ח

הכנסות צפויות (100% צפוי)

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

חלק החברה

50%

מחיר הקרקע

כ-664 מיליון ש"ח

* כולל מע"מ וכולל כתבי הרשמה



נתוני הפרויקט

החברה זכתה יחד עם חברת צ'ק פוינט במכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות בקרקע בשטח של 13.5 דונם ברחוב קרמינצקי בתל אביב. הפרויקט מיועד להקמת 302 יח"ד, כ-2 אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה 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.

שיווק

החברה החלה בשיווק ברבעון רביעי 2025, ונכון ליום 26.11.25 נמכרו 57 דירות בסך כולל של כ-213 מיליון ש"ח*.

סטטוס

החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט. ביום 2 ביולי 2025 תמורת הרכישה שולמה והעסקה הושלמה.

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

מיליון ש"ח
כ-380

הכנסות צפויות (100% צפוי)

מיליון ש"ח
כ-1.6

(כ-1.4 מיליארד ש"ח לא כולל מע"מ)

מחיר הקרקע

מיליון ש"ח
כ-818

חלק החברה: כ-318 מיליון ש"ח



* כולל מע"מ וכולל כתבי הרשמה



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



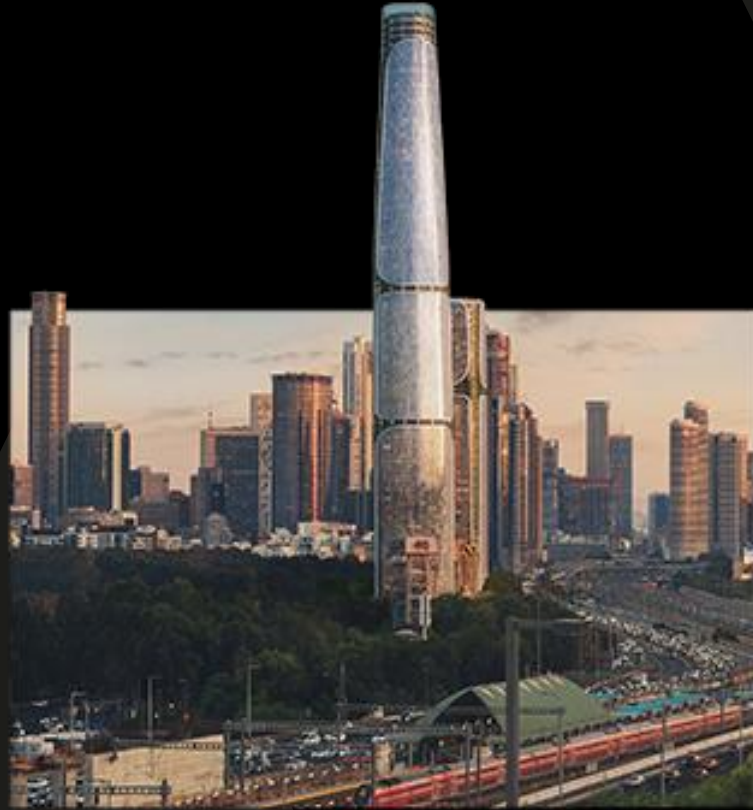
96%

שיעור תפוסה
ממוצע בנכסים זמינים
להשכרה

* ליום 30 בספטמבר 2025

פרויקטים

נדל"ן מניב



VERTICAL CITY
רמת-גן



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 פרויקט הכולל מגדל תעסוקה בשטח של כ-75 א' מ"ר, מגדל מגורים הכולל 350 מעונות סטודנטים ו-400 דירות להשכרה ארוכת טווח, שטחי מסחר ומבנה ציבור.

שיווק

נכון ליום 26.11.25 נמכרו כ-27 אלפי מ"ר משרדים בכ- 847 מיליון ש"ח*.

סטטוס

ביום 1 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון. בחודש פברואר 2025 נחתם הסכם עם חברת אלקטרה לביצוע עבודות חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע העבודות. ביום 11 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. במקביל מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות בניה במגדל A, בהיקף של 170 א' מ"ר לתעסוקה ומגורים.

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-97%
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 בספטמבר 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

UPTOWN

נתוני הפרויקט

קרקע בשטח של כ־ 34 דונם ומניות בחברת פינת גלילות, המשקפות בשרשור שטח של כ־ 17 דונם נוספים.

סטטוס

על פי מידע שנמסר לחברה, תכנית איחוד וחלוקה נמצאת בשלבים סופיים לקראת פרסום להתנגדויות. לאחר אישורה ניתן יהיה לקדם תוכניות עיצוב והיתרי בניה.

שיווק

נכון ליום 30.09.2025 נמכרו כ-23.5 דונם.

עלות רכישת מניות פי גלילות

כ-53 מיליון ש"ח

מחיר הקרקע

כ-133 מיליון ש"ח

חלק החברה

64%

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-105 מיליון ש"ח

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 30.09.2025 נמכרו 584 יחידות מגורים* וכ- 55 אלף מ"ר משרדים**.

סטטוס

התוכנית כוללת 600 דירות (מתוכן 120 דירות להשכרה) וכ- 150 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר. התוכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף בחודש אוגוסט 2025. בתאריך 22 באוקטובר 2025, הגישה עיריית רמת השרון עתירה לבית משפט. החברה מקדמת הוצאת היתר בניה למתחם.

חלק החברה

81%

חלק השותפים 19%

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-408 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.

מקרקעין בישראל

הרצליה הרובע הצפוני

נתוני הפרויקט

רכישת מקרקעין בשטח של כ-25 דונם בחלקות 4, 18 ו-63 בגוש 6663 בהרצליה.

שיווק

נכון ליום 30.09.2025 נמכרו כ-8.7 דונם.

סטטוס

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

עלות הקרקעות

כ-146
מיליון
ש"ח



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). בחודש יולי 2025 הועברה התוכנית לוועדה המחוזית*.

עלות רכישה

כ-212
מיליון
ש"ח

הכנסות צפויות (100% צפוי)

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

חלק החברה

60%

רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)

כ-650
מיליון
ש"ח





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

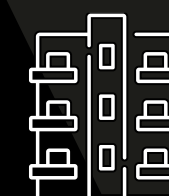
היקף רווח גולמי צפוי



כ-110
אלפי
מ"ר

למסחר ומשרדים

ICR NUMBERS



15.6 אלף יח"ד



כ-2,900

בביצוע
או שיווק



כ-10,700

בתהליכי רישוי/
תכנון מתקדמים



כ-2,000

בשלבי תכנון
והחתמת דיירים

הזמנה להמחשה בלבד

מארק צפון



בשיווק***

שיעור שיווק- 71%	פארק צפון, (שלב א') רמה"ש	שיעור שיווק- 99%	הגפן, הרצליה
שיעור שיווק- 99%	548 דירות	שיעור שיווק- 89%	400 דירות
שיעור שיווק- 99%	YAM, בת ים	נמכר במלואו	שדרות ירושלים, יפו
שיעור שיווק- 99%	220 דירות	שיעור שיווק- 39%	117 דירות
שיעור שיווק- 71%	OCEAN PARK TOWERS נתניה	שיעור שיווק- 14%	המסילה, הרצליה
שיעור שיווק- 71%	234 דירות	שיעור שיווק- 39%	54 דירות
שיעור שיווק- 44%	Air, גבעתיים	פארק צפון, (EVE) רמה"ש	401 דירות
שיעור שיווק- 44%	333 דירות	שיעור שיווק- 39%	118 דירות
	Pastoral, ירושלים	Serenity, רמת גן	58 דירות
	425 דירות		

פינוי בינוי*

אבא הלל רש"י רמת גן	200 דירות	רושטילד, בת ים	560 דירות
מתחם הצופים, לוד	310 דירות	הרב קוקיס, בת ים	171 דירות
דיזינגוף המייסדים, נתניה	191 דירות	קטמונים, ירושלים	474 דירות
ברודצקי, תל אביב	166 דירות	בר כוכבא 86, הרצליה	74 דירות
גורדון, הרצליה	170 דירות		

בתכנון וקרקעות

הרברט סמואל, תל אביב	כ- 15,000 מ"ר מסחר ומלונאות	נמכר	דרך שלמה, תל אביב (***)
כ- 88 דירות	פארק צפון, (שלב ג') רמה"ש	נמכר	הגבעה הצרפתית, ירושלים (***)
256 דירות	מתחם 12, נתניה		הארי, נתניה
200 דירות	כ- 575 מ"ר למסחר		225 דירות

* פרויקטים נבחרים בשיעור חתימות מעל 67%. חלקה של ICR בפרויקט רוטשילד, בת ים הינו 50%.

** ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

*** היקף השיווק הינו נכון בסמוך למועד פרסום הדוח, וכולל 19 כתבי הרשמה שטרם הפכו לחוזים בסך של כ-93 מיליוני ש"ח כולל מע"מ. כולל יחידות בעלי הקרקע.

**** נחתם הסכם למכירת הקרקע. לפרטים נוספים ראה שקף 53.

OUR HOTELS

מלונאות



גל כרית

מלונות



ISLA BROWN

CORINTHIA



GALEI KINNERET

טבריה



BROWN BEACH

EVIA ISLAND



PLAY 42

אילת



WEST

תל אביב



PLAY LEVONTIN

תל אביב

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

כ-4,000
חדרי מלון

נובמבר 25
התחלת מסחר
כחברה ציבורית
בבורסה לני"ע
(באמצעות מיזוג עם
חברת די.אן.איי)

הוקמה בשנת
2019

יו"ר דירקטוריון
ברק רוזן
מנכ"ל
ראובן אלקס

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
תקן LEED

S

חברה



הטמעת גישה
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	30.09.25		
410,276	259,557	מזומנים ושווי מזומנים	נכסים שוטפים
566,068	46,582	מזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי	
129,192	102,261	נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
320,758	447,023	מלאי מקרקעין	
2,625,023	3,037,069	מלאי בניינים בתכנון והקמה	
240,694	322,827	נכסים שוטפים אחרים	
4,292,011	4,215,319		
1,305,859	1,420,081	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	נכסים לא שוטפים
2,893,000	3,147,484	נדל"ן להשקעה	
1,145,810	1,492,396	מלאי מקרקעין לזמן ארוך	
1,319,620	2,146,228	נכסים לא שוטפים אחרים	
6,664,289	8,206,189		
10,956,300	12,421,508		סך נכסים

מאזן מאוחד

התחייבות והון (באלפי ש"ח)

31.12.24	30.09.25	
2,866,946	3,374,007	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
269,101	294,123	חלויות שוטפות של אגרות חוב
421,240	599,504	מקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה
2,502	814	הלוואות מאחרים
242,524	445,237	התחייבויות שוטפות אחרות
3,802,313	4,713,685	
10,175	10,116	הלוואות מאחרים
2,001,362	1,716,813	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,055,667	1,135,279	אגרות חוב
624,395	1,261,317	התחייבויות לזמן ארוך אחרות
3,691,599	4,123,525	
2,485,995	2,621,871	
976,393	962,427	
3,462,388	3,584,298	
10,956,300	12,421,508	
		הון עצמי
		זכויות המיעוט
		סה"כ הון עצמי
		סך התחייבויות והון

רווח והפסד מאוחד

באלפי ש"ח

יחסים פיננסים עיקריים ליום 30.09.25

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

59.5%

יחס חוב פיננסי
נטו ל־CAP
(כולל חכירות)

63.6%

יחס הון עצמי
(כולל זכויות מיעוט)
לסך מאזן מאוחד

28.9%

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

21.1%

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	לתקופה שהסתיימה ביום 30.09.24	לתקופה שהסתיימה ביום 30.09.25	
774,236	658,446	791,035	סה"כ הכנסות
260,252	261,806	137,973	רווח תפעולי
(42,255)	(47,790)	(119,275)	הוצאות מימון, נטו
217,997	214,016	18,698	רווח לאחר מימון
231,678	216,219	37,349	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- 30.09.25	היקף שיווק נכון ל- 30.09.25	היקף שיווק נכון ל- 30.09.25	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽¹⁵⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.09.25	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.09.25	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 30.09.25	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	99%	99%	2025		2,582	8,429	8,007	מגורים- 88	5,554	69%	5,582
2	SHE, ת"א ⁽⁶⁾	81%	היתר חפירה ודיפון	4%	4%	2031		464,632	2,195,607	1,778,441	מגורים- 130, משרדים מעטפת- 40, מסחר- 50	601,942	34%	419,114
3	מידטאון ירושלים ⁽⁷⁾	73%	היתר מלא	34%	38%	מגורים- 2030 משרדים- 2031		1,035,868	5,372,101	3,921,633	מגורים- 72, משרדים- 22, מסחר- 40, מגורים להשכרה- 57	692,774	18%	537,229
4	מתחם בית הנערה, הוד השרון ⁽⁸⁾	50%	תב"ע בתוקף	-		טרם נקבע		445,235	2,944,734	1,472,367	מגורים- 42	399,818	27%	246,541
5	Rainbow, ת"א ⁽⁹⁾	100%	היתר מלא	56.5%	58%	2030		1,593,368	3,187,355	3,187,355	מגורים- 85, מסחר- 45	671,522	21%	875,527
6	ורטיקל סיטי, רמת גן ⁽¹¹⁾	55.9%	היתר מלא	35%	35%	2031		421,196	2,050,515	1,146,238	משרדים- 28	284,904	25%	342,216
7	דובנוב, תל אביב ⁽¹²⁾	80%	תב"ע בתוקף	-	5%	2032		394,137	1,721,284	1,377,027	מגורים 90, משרדים- 33	478,959	35%	357,322
8	לב בבלי, תל אביב	50%	היתר מלא	12%	12%	2030		78,670	822,852	411,426	מגורים- 65	79,301	19%	84,205
9	People, תל אביב	100%	תב"ע בתוקף	-	11%	2032		352,438	1,417,555	1,417,555	מגורים -52, משרדים- 45	377,443	27%	315,435
	סה"כ													3,183,171

קבוצות רכישה (טבלה 2)

1	טורקיז	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	24,317	28,794	28,794	28,794	לר	4,477	16%	27,830
	סה"כ													27,830

דמי ניהול (טבלה 3)

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

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

השקעה בקרקעות (טבלה 4)

	שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	היקף שיווק נכון ל- 30.09.25	היקף שיווק נכון למועד פרסום הדוח הכספי האחרון	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽¹⁵⁾	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.09.25 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.09.25 באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (חלק החברה) נכון ל- 30.09.25 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	מתחם לפיד, ת"א ⁽⁵⁾	60%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	191,596	2,509,832	1,505,899	מגורים- 115, מלונאות- 56	649,438	34%	436,915
2	Four&Five רמה"ש, זכויות מגורים ⁽⁴⁾	81%	תב"ע בתוקף	97%	97%	טרם נקבע	12,688	503,249	407,631	ל.ר	407,631	100%	304,106
	Four&Five רמה"ש, זכויות משרדים ⁽⁴⁾	81%	תב"ע בתוקף	38%	38%	טרם נקבע							
3	צמרות הוד השרון (שביל התפוזים)	80%	בתכנון/שינוי תב"ע	96%	96%	במועד אישור התכנית	3,749	14,091	11,273	ל.ר	7,524	67%	9,542
4	הצוק הצפוני	100%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	63,495	140,800	140,800	ל.ר	80,494	57%	122,610
5	מתחם גלילות קרקע ומניות UPTOWN	64%	בתכנון	61%	61%	טרם נקבע	51,713	242,924	155,471	ל.ר	103,758	67%	131,964
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	77,599	118,800	118,800	ל.ר	45,828	39%	109,415
8	ביזנס וילאג', נתניה	60%	בתכנון	37%	37%	טרם נקבע	55,586	256,275	153,765	ל.ר	98,179	64%	131,537
9	בית מרס, תל אביב ⁽¹⁰⁾	38%	בתכנון	-	-	טרם נקבע	321,356	2,234,090	848,954	מגורים- 68, מסחר- 40, תעסוקה- 23	221,846	26%	209,320
סה"כ							779,670	6,025,076	3,347,608		1,617,825		1,459,705

סה"כ טבלאות 1-4	5,592,290	25,788,302	18,110,451	5,228,519		4,681,518
-----------------	-----------	------------	------------	-----------	--	-----------

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 11-5 של רשות לניירות ערך).
3. בית מרס וורטיקל סיטי הם פרויקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.
4. Four&Five רמת השרון- לפרטים ראו סעיף ב' לדוח הדירקטוריון.
5. לפיד, תל אביב- הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפיות הפרויקט, 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 (פרויקט She), בנין לאומי תל אביב- הטבלה לעיל כוללת את כל זכויות הצפיות הפרויקט. 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 המסווגות כמלאי בפרויקט. הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. יצוין כי זכויות הדיור להשכרה, המשרדים, המלונאות והמסחר מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה. ההכנסות לא כוללות רכבי מימון משמעותי בסך של כ-49 מיליון ש"ח. שירשמו בסעיף הכנסות אחרות.
8. בית הנערה הוד השרון- הריבית עודכנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים הידוע למועד פרסום הדוחות. מספר היחידות לשיווק בשלב א' הינו 94 יח"ד ובשלב ב' מספר היחידות הינו 436 כאשר במהלך חודש אוגוסט 2025 אישרה הועדה המחוזית הגדלת צפיפות כך שהפרויקט יכלול בכללותו 633 יח"ד.
9. שדה דב, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפיות 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- 38 מיליון ש"ח שירשמו בסעיף הכנסות אחרות. כמו כן, תמהיל הדירות השתנה במהלך התקופה מ-480 דירות ל-459 דירות. שטח אקו' לשיווק נותר זהה.
10. בית מרס, ת"א - הטבלה לעיל כוללת את הזכויות הצפיות 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 סיווגם כמלאי מקרקעין ומכירתם כמשרדים. ההכנסות לא כוללות רכיב מימון משמעותי בסך של כ-43 מיליון ש"ח שירשמו בסיף הכנסות אחרות.
12. דובנוב, ת"א- הטבלה לעיל כוללת את כל הזכויות הצפיות 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.

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- 30.09.25 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 30.09.25	שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.25
										יתרת חוב ליום 30.09.25 ⁽³⁾	שיעור ריבית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
1	מידטאון תל אביב (מסחר וחניון) ⁽⁵⁾	תל-אביב	2011	81%	שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)	509,449	כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל כ-702 חניות	31,328	25,375	338,163	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	1,324,350	כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרקע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר	68,000	16,408	826,220	כ-90% מסכום ההלוואה: מדד +1.29% כ-10% : ריבית ב"י+1.75	10/09/2035	62%	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	4,308	4,308	37,538	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	276,708	7,800 משרדים וכ-600 מ"ר מסחר	11,449	4,122	114,056	פריים+1%	22/04/2032	41%	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	1,972	1,972	20,748	פריים+0.5%	25/01/2026	73%	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- 30.09.25 באלפי ש"ח ⁽³⁾	סה"כ שטחי משרדים/ מסחר להקמה	NOI צפוי בחישוב שנתי (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 30.09.25	שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.25
										יתרת חוב ליום 30.09.25 ⁽³⁾	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
6	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	39,557	צ. מדד +1% 3.6%	,29/12/2035 15/07/2026	46%	100%
7	LIVE TLV	תל-אביב	2010	100%	שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה	3,189	125 מ"ר מסחר	259	259	---	---	---	---	100%
8	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	282,690	צ.מדד+3.73%	06/08/2027	62%	97%
9	שטחי משרדים בפרויקט דה וינצ'י ⁽⁶⁾	תל-אביב	מועדים שונים	100%	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה	78,273	כ-2,340 מ"ר	5,832	5,832	40,965	צ. מדד +4.22%	05/07/2026	52%	92%
10	אחד העם מסחר	תל-אביב	2015	95%	פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה	9,523	277 מ"ר מסחר	840	798	---	---	---	---	79%
סה"כ										162,516	78,852	1,699,937		

ריכוז נדל"ן להשקעה

נכסים בהקמה (טבלה 2)

	שם הפרויקט ⁽¹⁾	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	יתרה בספרים נכון ל- 30.09.25 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 30.09.25	שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.25
											יתרת חוב ליום ⁽³⁾ 30.09.25	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
1	פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר)	ירושלים	2020	73%	523,114	915,671	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	2030-2031	97,605	71,252	314,963	פריים +0.84%	ליווי בנקאי, בסיום הבניה	60%	---
2	שטחי תעסוקה בפרויקט SHE	תל אביב	2018-2020	81%	163,278	650,038	25,054 מ"ר	2031	59,407	48,120	103,547	פריים +1%	31/12/25	63%	---
3	HQ (מגרש 4006)	הרצליה	---	17.7%	474,030	40,807	כ-23,000 מ"ר עילי משרדים ומסחר	רבעון רביעי 2025	טרם נקבע	טרם נקבע	175,750	פריים +1.25%	30/10/26	37%	---
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) ^(2,7,10)	רמת גן	2021	55.9%	1,169,760	1,960,919	117,429	2031	206,923	115,670	586,512	פריים +0.2% -0.7%	31/12/2026	50%	---
6	מתחם שדה דב, Rainbow	תל-אביב	2021	100%	45,585	13,535	1,610 מ"ר	2030	4,830	4,830	---	---	---	---	---
סה"כ											1,180,772	239,872	368,765		

ריכוז נדל"ן להשקעה

נכסים בשלבי תכנון (טבלה 3)

	שם הפרויקט ⁽¹⁾	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	יתרה בספרים נכון ל- 30.09.25 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 30.09.25	שיעור תפוסה/שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.25
											יתרת חוב ליום 30.09.25 ⁽³⁾	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
1	בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום) ⁽¹¹⁾	רמת גן	2018 - 2020	43.4%	267,000	886,418	כ-60,000 מ"ר תעסוקה, מלונאות ומסחר.	טרם נקבע	107,280	46,597	77,111	פריים+ 0.55%	23/11/26	29%	---
2	דובנוב	תל-אביב	2024	80%	112,384	233,759	17,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	2032	34,379	27,503	81,841	פריים+ 0.15%	21/08/27	73%	---
3	מגרש 306 במתחם שדה דב	תל-אביב	2024	100%	130,044	349,556	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	95,049	פריים+ 0.3%	25/10/26	73%	---
4	שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד ⁽⁹⁾	תל-אביב	דצמבר 2016	90%	19,000	45,039	3,100 מ"ר בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות	טרם נקבע	6,022	5,420	---	---	---	---	---
סה"כ טבלה 3															
					528,428	1,514,772			196,797	128,636	254,001				

					6,001,670	5,095,742			728,078	447,360	3,134,710				
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. 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- 30.9.25 (**)	היקף שיווק בסמוך למועד פרסום הדוח הכספי האחרון (***)	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	יתרת מלאי בספרים נכון ל- 30.9.25 (חלק ICR) באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות נכון ל- 30.9.25 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%	אוכלס	99%	99%	2024	7,541	10,812	1,728	16%	-
2	שדרות ירושלים יפו	100%	אוכלס	100%	100%	2025	-	-	-	-	-
3	הגפן, בר כוכבא הרצליה (שלב א') (6)	100%	אוכלס	100%	100%	2024	-	-	-	-	-
4	הגפן בר-כוכבא הרצליה (שלב ב') (6)	100%	בשלבי אכלוס	98%	98%	2025	-	16,739	7,082	42%	58,967
5	OCEAN PARK 1 נתניה	100%	אוכלס	100%	100%	2025	-	890	116	13%	-
6	OCEAN PARK 2 נתניה	100%	בשלבי אכלוס	98%	98%	2025	-	576	225	39%	41,225
7	המסילה, הרצליה	100%	בביצוע	89%	89%	2025	6,319	33,618	4,057	12%	7,875
8	ההסתדרות (Air), גבעתיים (7)	100%	בביצוע	71%	71%	2028	332,880	965,232	287,597	30%	173,091
9	תל השומר (Serenity), רמת גן (11)	100%	בשיווק	33%	39%	2028	3,514	125,511	22,139	18%	14,843
10	אדמית (Jasmin) , גבעתיים (11)	100%	בשיווק	14%	14%	2029	14,829	368,171	64,185	17%	47,163
11	הנטקה (Pastoral), ירושלים	100%	בשיווק	39%	44%	2029	74,508	1,035,147	225,947	22%	152,246
12	פארק צפון, נווה גן שלב א'- מגורים מגרשים 28-30 (8),(9)	50%	בביצוע	71%	71%	2028	614,578	1,135,074	182,752	16%	288,872
		75%									
13	פארק צפון, נווה גן שלב ב' (Eve) (10)	50%	בביצוע	36%	39%	2028	613,532	982,681	114,674	12%	221,669
1,005,951910,5024,674,4511,667,701											

* ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR

** היקף השיווק נכון ליום 30 בספטמבר 2025, כולל 3 כתבי הרשמה בהיקף כספי של כ-17 מ' ש"ח, אשר נכון לסמוך למועד פרסום הדוח טרם הפכו לחוזים.

*** היקף השיווק הינו נכון בסמוך למועד פרסום הדוח, וכולל 19 כתבי הרשמה שטרם הפכו לחוזים בסך של כ-93 מיליוני ש"ח כולל מע"מ

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים ICR

עתודות קרקע (טבלה 2)

	שם הפרויקט	חלק ICR בפרויקט	זכויות בנייה בפרויקט		מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט	עלות בספרים נכון ל- 30.09.25 חלק ICR באלפי ש"ח	יתרת הכנסות צפויות (100%) נכון ל- 30.09.25 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	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	85,161	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
2	מתחם 12, נתניה (12)	100%	כ-200 יח"ד ושטחי ציבור	לקראת הגשת תוכנית עיצוב ואישור הרשויות, צפי כ- 4 חודשים.	טרם נקבע	321	339,426	62,167	18%	32,488
3	הארי, נתניה (13)	100%	קרקע חקלאית	תב"ע בסמכות מקומית אשר נמצאת בהליך תאום מול הועדה המקומית לקראת דיון הפקדה.	טרם נקבע	-	412,906	76,488	19%	39,823
4	פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ג') (14)	100%	256 יחידות דיור ו-864 מ"ר מסחר. התקבלו החלטות ועדה להיתר מלא במגרשים 18-20. צפי להיתר במהלך שנת 2026.		טרם נקבע	705,638	1,259,439	166,144	13%	288,363
	סה"כ					791,120	2,011,771	304,799		360,674

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 ומשרדים לשיווק							
1	מתחם הצופים, לוד	310	262	1,195	הסכמת 100% מהדיירים, חתימה על הסכמי ליווי אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	90%	תב"ע מאושרת. תכנית העיצוב אושרה בתנאים שלא מעכבים את פתיחת הגשה להיתר. נפתחה בקשה להיתר מלא לחצי מהמתחם (חלק דרומי).	21,588	618,460	105,306	56,131
2	דיזינגוף המייסדים, נתניה	191	129	528		93%	תב"ע מאושרת, נפתחה בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון.	26,393	424,645	73,606	40,478
3	מתחם גאפנוב, אשדוד	756	588	4,306		90%	הועדה המקומית חתמה על מסמכי התכנית והם הוגשו לוועדה המחוזית ועברו את תנאי הסף. בחודש נובמבר 2025 התוכנית תשובץ לוועדה.	23,488	1,370,979	225,909	110,535
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. נפתחה בקשה להיתר חפירה ודיפון.	32,096	741,390	136,758	86,400
5	קטמונים, ירושלים	474	324	1,172		98%	היתר חפירה ודיפון אושר בוועדה המקומית בינואר 2025, ICR עובדת על מילוי התנאים לקבלת ההיתר. במקביל- תב"ע מתקנת לתוספת קומות, ותוספת יח"ד (474 יח"ד במקום 440). לתב"ע זו נקבע דיון להתנגדויות לאמצע נובמבר 2025. בקשה להיתר מלא נקלטה בוועדה המקומית.	31,672	1,156,512	251,411	151,493
6	בר-כוכבא 86, הרצליה	74	50	125		73%	תב"ע בסמכות ועדה מקומית שנידונה להפקדה. ICR עובדת על השלמת התנאים להפקדת התכנית.	34,050	176,571	41,050	24,674
7	ברודצקי 33-39, תל אביב	166	70	-		96%	בחודש אוקטובר 2023 אושרה תכנית העיצוב, ICR הגישה בקשה לקבלת היתרי בנייה אשר אושרה בוועדה וכעת בתהליך בקרת תכן מול מכון בקרה. צפי קבלת היתר רבעון 1 2026.	50,383	413,770	79,922	49,288
8	גורדון (רבי עקיבא), הרצליה	170	114	-		88%	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	520		98%	התוכנית הומלצה להפקדה בוועדה המחוזית.	28,891	371,807	67,599	35,913
10	כצנלסון, יהוד	918	646	1,300		90%	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון לטובת אישור תכנית למתחם.	25,755	1,749,063	253,297	122,926
11	אבא הלל רשי, רמת גן	200	128	370		87%	תב"ע אושרה למתן תוקף והחל הליך התכנון, בשיתוף עם עיריית רמת גן לצורך הגשת תוכנית עיצוב.	34,847	506,304	78,212	39,417

**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 ומשרדים לשיווק							
12	סלומון, נתניה	325	213	484	הסכמת 100% מהדיירים, חתימה על הסכמי ליווי אישור תב"ע חדשה והיתר בנייה	88%	תב"ע בסמכות הועדה המקומית נתניה, נמצאת בשלב עריכת מסמכי התכנית לקראת הגשה.	27,125	707,834	114,257	55,831
13	סומקן, ת"א	454	292	400		73%	מסמכי תב"ע הוגשו ללשכת התכנון המחוזית לצורך בדיקת תנאי סף. כמו כן, ICR מגישה התנגדות לתוכנית המתאר תא 5500 החדשה.	30,884	850,928	165,220	88,783
14	פרוג, רמת גן	385	237	-		78%	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	36,443	782,020	134,937	68,890
15	פנינת איילון, ת"א	137	68	44,410		74%	ICR מקיימת פגישות תאום עם מחלקות הוועדה המקומית לטובת קידום התב"ע.	44,372	798,533	217,560	133,906
16	מעונות שרה, הרצליה	645	401	1,078		75%	הוגשו מסמכי תוכנית לועדה המקומית לבדיקת תנאי סף לפרויקט.	36,185	1,337,632	251,289	133,671
17	הראה-נגבה, רמת גן	257	158	191		77%	תכנית בסמכות ועדה מחוזית. מתקיים פרה רולינג עם הוועדה המקומית והמחוזית לקראת בחירת חלופת תכנון נבחרת.	32,822	519,237	73,272	32,039
18	חיפה סטרומה (שלב א')	839	640	255		76%	התכנית אושרה בתנאים **	20,984	1,428,523	223,815	113,650
19	חיפה סטרומה (שלב ב)	853	664	1,195		74%			1,525,773	255,358	131,391
20	חיפה סטרומה (שלב ג')	660	500	1,460		69%			1,250,429	236,181	129,260
21	דרך ההגנה, תל אביב	346	218	500		67%	התכנית נמצאת בשלב פרה רולינג. מתקיים שיח בעניין עם הרשות המקומית.	31,171	642,863	137,936	77,790
22	הורד א, אור יהודה	350	262	-		69%	תכנית הצל נידונה בועדה המקומית.	24,515	730,831	138,624	73,221
23	רבי עקיבא רסקו, חולון (כולל מסחר)	522	347	405		70%	התכנית הופקדה.	30,443	1,007,343	139,993	59,768
24	משמר הירדן, גבעתיים	290	178	-		75%	ICR החלה לפעול לצורך הכנת תב"ע בסמכות הועדה המחוזית. בשלב זה החל פרה רולינג מול הועדה המקומית.	42,060	688,940	132,293	70,894
	סה"כ	10,053	6,998	61,544					20,149,929	3,602,801	1,924,432

* ישראל קנדה מחזיקה 42.5% מחברת ICR.

** מידע שפורסם לראשונה.

*** 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 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 ⁵ באלפי ש"ח
		דירות בפרויקט	דירות לשיווק	מ"ר מסחר ומשרדים 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.	24,515	732,044	146,487	79,330
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	דה האז, תל אביב	29	19	425		61%	בשלבי תכנון מוקדמים.	58,175	105,297	19,479	10,134
4	פנקס, תל אביב	61	33	-		54%	עם חתימת הרוב הנדרש, בכוונת החברה להגיש היתרי בניה על פי תכנית הרובעים של תל אביב. תכנון מוקדם לקראת פתיחת בקשה להיתר.	59,998	154,856	33,738	18,987
5	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
6	פרחי אביב, תל-אביב	168	88	-		45%	בכוונת ICR לקדם תכנון עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.	47,650	356,391	46,784	18,944
7	הגיבור האלמוני, תל-אביב	180	100	383		66%	התוכנית נמצאת בשלב פרה רולינג.	43,123	320,949	31,170	8,268
8	ששת הימים, נתניה	301	207	550		66%	התכנית בשלב פרה רולינג עם הועדה המקומית לטובת בחירת חלופת תכנון מוסכמת	26,959	599,699	103,291	51,583
	סה"כ	1,942	1,183	48,595					3,790,623	636,808	321,982

*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

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, אושרה למתן תוקף התב"ע שקודמה על המקרקעין. ביום 25 בספטמבר 2025 הושלמה העסקה והתקבלה יתרת התמורה כנגד מסירת המקרקעין לרוכש. לפרטים נוספים ראה באור 5 (יא) לתמצית הדוחות הכספיים של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ, ליום 30 בספטמבר 2025.
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 מיליון 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 בספטמבר 2025.
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. 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 בספטמבר 2025.
7. 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 בספטמבר 2025.
8. 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 בספטמבר 2025 (חלק ICR). במגרש 29 – במהלך חודש אוגוסט 2025 קיבלה ICR היתר חפירה ודיפון במגרש זה. טרם החל השיווק במגרש 29 הכולל 79 יח"ד.
9. יצוין כי העודפים של ICR בפרויקט פארק צפון שלב א' משועבדים לגוף מוסדי לטובת הלואה שהתקבלה שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2025 הינה כ-141 מיליון ש"ח.
10. פארק צפון שלב ב' – חלקה של ICR בפרויקט בארבעת המגרשים (23-26) שבהם יש 401 דירות הינו 50%. טרם החל השיווק במגרש 23 הכולל 70 יח"ד. הנתונים לא כוללים שטחי מסחר המוצגים לפי שווי הוגן בסך של כ-7 מיליון ש"ח נכון ליום 30 בספטמבר 2025 (חלק ICR).
11. בפרויקטים: 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.
12. פרויקט מתחם 12, נתניה – עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו כ-55%.
13. פרויקט הארי, נתניה – עסקת קומבינציה, כאשר חלקה של ICR הינו כ-60%.
14. 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 בספטמבר 2025 (חלק ICR).



ISRAELCANADA

תודה רבה!