



ISRAEL CANADA

ספטמבר 2017

BETTER & DIFFERENT



הדמיה להמחשה בלבד

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרוייקטים המפורטים במצגת זו (שקפים 5,12,14,18,21,22,25,26,36,37,41,42,45,47), לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי שטרם הוכר, דמי הניהול הצפויים, תמורה ממכירות עמלות שיווק, הדמיות הפרוייקטים ומועדי סיום משוערים של הפרוייקטים 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 בפרוייקטים האמורים ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרוייקטים הנ"ל. התממשות המידע האמור תלוי במידה רבה בגורמים הבאים: שיתוף פעולה בין השותפים בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת חלק מהפרוייקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרוייקטים ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בגורמים חיצוניים, כגון דרישות הרשויות, השפעות רגולציה ושינוי במיסוי, ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם בכלל לרבות אישור שינוי ייעוד מוצעים, קבלת כל האישורים הנדרשים לצורך שינוי היעוד, ובמועדים אשר נצפו על-ידי החברה בפרט, קצב התקדמות הבניה, עלויות הקמה ומימון הפרוייקטים בפועל ומחירי שוק הנדל"ן במועדים הרלבנטיים והשינויים שיחולו בהם ככל ויחולו ביחס למחירי הנדל"ן שבבסיס הערכות החברה - יודגש כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהלן וכן תלות דמי הניהול הצפויים בין היתר באישור תב"ע בהתאם להסכמי שיתוף וקבלתם בהתאם לאבני הדרך וכן קבלת תמורת הרכישה של הרוכשים כתלות בהשלמת הרכישה, המופקדת בחשבונות נאמנות, בקשר עם כל אחד מהפרוייקטים רמת השרון החדשה ופי גלילות.

להערכת החברה הגורמים העיקריים העשויים לגרום שהנתונים המובאים להלן לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם (לפי העניין) כי בניית הפרוייקטים השונים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון: תמורות בכלכלה המקומית; אי קבלת היתרי בניה או קבלת היתרי בניה השונים מהתוכנית הקיימת או במועדים שונים מאלו המוערכים על ידי החברה; היקלעות הקבלן המבצע לקשיים כלכליים ו/או אי עמידת הספקים (לרבות הקבלן המבצע) עימם תתקשר החברה בהתחייבויותיהם, בשלמותם ובמועדן; עיכוב בהתקשרות בהסכם מימון עם בנק שיעמיד מימון לטובת הפרוייקטים ופיתוחם; סטייה מההיקף הפרוייקט הצפויה עלולה לנבוע מהתייקרות עלויות הבניה ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה, אי קבלת כל האישורים הנדרשים לשם שינוי ייעוד מוצעים, אי עמידת שותפים בהתחייבויותיהם ההסכמיות, קשיים בשיווק קרקע לרוכשים פוטנציאליים וכדומה. 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.

הבהרה משפטית

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

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

מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (פורסם ביום 21 במרץ 2017). החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע הכלול במצגת, והיא לא תישא באחריות לנזקים ו/או הפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה משימוש במידע זה. 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.

ISRAELCANADA

- מחברות הנדל"ן המובילות בישראל תוך התמחות באזור המרכז.
- החברה בשליטת ברק רוזן ואסף טוכמאיר (כ- 71% ליום 31.8.2017).
- חברה ותיקה ומנוסה בעלת ניסיון רב הפועלת במגוון רחב של פרויקטים בתחום הנדל"ן. מגזרי פעילות בישראל:

- מקרקעין בישראל
- הקמה וייזום של פרויקטים בישראל
- ייזום וניהול קבוצות רכישה
- נדל"ן להשקעה (בעיקר נכסים מניבים)

- הון עצמי ליום 30.06.2017 (כולל זכויות מיעוט) כ- 481 מיליון ש"ח.
- שווי שוק ליום 31.8.2017: כ- 703 מיליון ש"ח.

ISRAELCANADA

- מדיניות דיבידנד - החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני חלוקה).

- ביום 3.9.2017 הכריזה החברה על דיבידנד של 20 מיליון ש"ח.

- אומדן התזרים הצפוי לחברה (לפני מס) מהפרויקטים העיקריים בישראל נאמד בכ-1.3 מיליארד ש"ח.

אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מפרויקטים אלו נאמד בכ-1.02 מיליארד ש"ח.

ראה טבלה בהמשך המצגת.

ISRAEL CANADA

ייזום וניהול קבוצות רכישה

פרויקטים בביצוע:

דה וינצ'י ("כנרית")

רוטשילד 17

רום

פרויקטים מאוכלסים:

מגדל הגימנסיה

W פריים

W בוטיק

מקרקעין בישראל

רמת השרון החדשה

מתחם לפיד, תל אביב

אפטאון מתחם פי גלילות

כחול, עתלית

טורקיז, ת"א

תכלת, הרצליה

חוף הצוק הצפוני, ת"א

שביל התפוזים, הוד השרון

הוד השרון מערב

קדימה צורן

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל

מידטאון (מגורים ומשרדים)

לייב

אליפלט

אחד העם

נדל"ן להשקעה

SEA VIEW2 (קומת משרדים)

SEA VIEW (קומת משרדים)

לייב (שטחי מסחר)

אליפלט (קומת משרדים)

פרויקט למד (משרדים ושטחי מסחר)

מידטאון (מסחר)

קומת משרדים מידטאון

דה וינצ'י (משרדים ומסחר)

SEA TOWER (מיקרוסופט)

קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

בנין בנק לאומי, יהודה הלוי ת"א

ISRAEL CANADA



הצוק הצפוני 21	תכנית ל' 16	מגדל הגימנסיה 11	מגדלי דה וינצ'י 6	אליבלט 26 1
בלו* 22	טורקיז 17	רום 12	דה וינצ'י משרדים 7	קוייכמן נווה צדק 2
חוף התכלת 23	אפטאון 18	W פריים 13	מידטאון OFFICE 8	רוטשילד 17 3
SEA VIEW 2 24	רמת השרון החדשה 19	W טאוור* 14	מידטאון SHOP 9	אחד העם 13 4
SEA VIEW 25	צמרות הוד השרון 20	W בוטיק 15	מידטאון LIVE 10	לייב 5

ניהול וייזום

קבוצות רכישת

DA VINCI

T E L A V I V

הדמיה להמחשה בלבד

DA VINCI

TEL AVIV



הדמיה להמחשה בלבד

דה וינצ'י

נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%):

מגורים - שני מגדלים בני 42 קומות הכוללים כ-334 יח"ד.

נכון ליום 31.8.2017 נמכרו 329 יח"ד כ- 99%.

משרדים – בנין בן 8 קומות בשטח כולל של כ-31,800 מ"ר. נכון ליום 17.8.2017 נמכרו כ-100% מסך השטחים המיועדים לשיווק.

מסחר – 1,500 מ"ר.

- חלק החברה בפרויקט: 46%.
- מועד הזכייה במכרז: דצמבר 2015
- מועד השלמת תשלום התמורה: יוני 2016.
- עלות (כולל מס רכישה והוצאות פיתוח): כ-882 מיליון ש"ח.

בכוונת השותפים בפרויקט (החברה, אקרו וצדדים שלישיים) להשאיר 2 קומות משרדים (כ-9,000 מ"ר) וכן את כל שטחי המסחר כנכסים מניבים.

דה וינצ'י (המשך)

- **שותפים עיקריים:**
אקרו נדל"ן ייזום בע"מ: 40%
שותף פיננסי של החברה: 4%
- **מימון "ההון העצמי" של החברה והשותף הפיננסי ליום הרכישה (כ-441 מיליון ש"ח):**
 - שותף פיננסי (non recourse): כ-18 מיליון ש"ח.
 - הלוואה בנקאית לפרויקט (50%): כ-74 מיליון ש"ח.
 - הלוואה בנקאית סולו לחברה: כ-45 מיליון ש"ח.
 - תקבולים ממכירות (50%): כ-300 מיליון ש"ח.
 - יתרה ("הון עצמי" מהחברה): כ-5 מיליון ש"ח.

רווח גולמי (חלק החברה) נכון ל- 30.06.2017 (בסעיף רווח מחברות כלולות):

- הוכר: כ-46 מיליון ש"ח.
 - טרם הוכר: כ-95 מיליון ש"ח.
- (רווח גולמי שטרם הוכר: רווח גולמי הכולל דמי ניהול בגין שטחים שנמכרו בפועל נכון ל- 30.06.2017, שטחים ששווקו בפועל וטרם הוכרו בדוחות, ושטחים שבכוונת החברה לשווק בעתיד בהתאם למחירון החברה. דמי הניהול יתקבלו בהתאם לאבני דרך ממועד חתימת הסכם עם בנק מלווה לקבוצת הרכישה ועד לקבלת טופס 4).

פארק צמרת תל אביב



* פרויקט של החברה הפרטית.

רום תל אביב

מגדל בן 50 קומות בשכונת פארק צמרת
בתל-אביב:

227 יח"ד.

כ- 98% מכור.

סטטוס: התחילו עבודות חפירה ודיפון
בחודש 10/2016.
צפי לסיום: 2021

חלק החברה: 50%
שותף: בסר ישראל נדל"ן (שותפות)

רווח גולמי חלק החברה (ליום 30.06.17):

הוכר: כ-29 מיליון ש"ח.

טרם הוכר: כ-21 מיליון ש"ח.

(רווח גולמי שטרם הוכר: הכנסות מדמי ניהול להם זכאית החברה
בהתאם להסכם השיתוף שחתמו חברי הקבוצה. הזכאות לדמי הניהול:
ממועד סגירת הליווי הבנקאי ועד קבלת טופס 4 וכפוף לאישור הבנק
המלווה).



מקרקעין בישראל

רמת השרון

ה ש ד ח ה



רמת השרון

ה ש ד ח ה

נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%):

קרקע בשטח של כ-64 דונם הממוקמת בחלקה המזרחי של רמת השרון.
החברה פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר.
עלות רכישה (100%): כ-206 מיליון ש"ח, כולל מס רכישה והיטל השבחה.
מועד חתימה על הסכם הרכישה: מרץ 2015.
חלק החברה: 81%

החברה מוכרת זכויות בקרקע במצבה AS IS.

נכון ליום 31.08.2017 נמכרו כ-33% מסך הזכויות בקרקע בתמורה לסך של כ-257 מיליון ש"ח.

מימון עלות הרכישה:

"הון עצמי" מהחברה: כ-42 מיליון ש"ח.

השותפים: כ-38 מיליון ש"ח.

תקבולים ממכירות בפועל: כ-125 מיליון ש"ח.

רמת השרון

ה ש ד ח ה

רווח גולמי שטרם הוכר בדוחות הכספיים (חלק החברה):

רווח גולמי צפוי לחברה ממכירה בפועל של כ-33% מסך הזכויות בקרקע AS IS כ-154 מיליון ש"ח.

בהנחה של מכירת יתרת הזכויות בקרקע (על בסיס מחירי מכירה בפועל)

צפוי רווח גולמי נוסף של כ-319 מיליון ש"ח.

בנוסף, בהתאם להסכמי השיתוף החברה תהיה זכאית, בכפוף לקבלת היתר בניה,

לדמי ניהול בסך של 40 אלף ש"ח ליחידת קרקע.

מתחם לפיד, תל-אביב



רח' אילת

רח' קויפמן

מתחם
התחנה

מתחם לפיד, תל-אביב

נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%):

קרקע בשטח של כ-7,557 מ"ר הממוקמת ברחוב אילת בתל אביב-יפו.
בהתאם לתוכנית תא/5000 שאושרה למתן תוקף, היקף הזכויות המקסימלי הינו כ-67,000 מ"ר מתוכם 25% מגורים (כ-190 יח"ד) והיתרה תעסוקה.

עלות רכישה (100%): כ-227 מיליון ש"ח, כולל מס רכישה.
תאריך זכיה במכרז: מרץ 2017.
חלק החברה: 50%

מימון עלות הרכישה (כ-227 מיליון ש"ח):

"הון עצמי" מהחברה: כ-22 מיליון ש"ח.

מימון בנקאי: כ-105 מיליון ש"ח.

השותפים: כ-100 מיליון ש"ח.



בכוונת החברה והשותפים להקים על מתחם לפיד פרויקט מגורים ותעסוקה בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תוכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

כן יצוין כי בכוונת החברה והשותפים לפעול לשיווק המקרקעין As-Is, בין בדרך של בניה ומכירתן כיזם ו/או בדרך של עסקת קומבינציה ו/או בדרך של ארגון קבוצת רכישה.

מתחם פי גלילות

נתוני הפרויקט (100%) :

קרקע פרטית בשטח של כ-34 דונם ומניות בחברת פי גלילות בע"מ המשקפות בשרשור שטח של כ-16 דונם.
זכויות החברה בקרקע משקפות זכויות שבין כ-450 יח"ד לכ-500 יח"ד בהתאם לתוכנית המתאר הקיימת.
עלות רכישה קרקע: כ-147 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה).
עלות רכישת מניות פי גלילות: כ-53 מיליון ש"ח.



מועד חתימה על הסכמי הרכישה:

קרקע: ינואר 2015 , מניות: אוקטובר 2015

חלק החברה בשותפות: 64%.

שותפים פיננסים: 36%.

נכון ליום 31.8.2017 נמכרו 104 יחידות קרקע (כ-23%)

תמורת כ-88 מיליון ש"ח.

אפאטאן UPTOWN

קרקע בשטח של 47 דונם שנרכשה כקרקע חקלאית בעתלית. הקרקע אושרה לבניית 139 יחידות למגורים. עלות רכישה: כ- 25 מיליון ש"ח. מימון עלות רכישה (שנת 2013): החברה כ- 5 מיליון ש"ח, תקבולים ממכירות בפועל כ- 20 מיליון ש"ח. תאריך רכישה: ינואר 2013. צפי לתחילת עבודות ביצוע 2017.

חלק החברה : 100%.

כ-89% משטחי הפרויקט נמכרו. בכוונת החברה להשאיר בבעלותה קרקע לבניית מרכז מסחרי בשטח של 500 מ"ר.

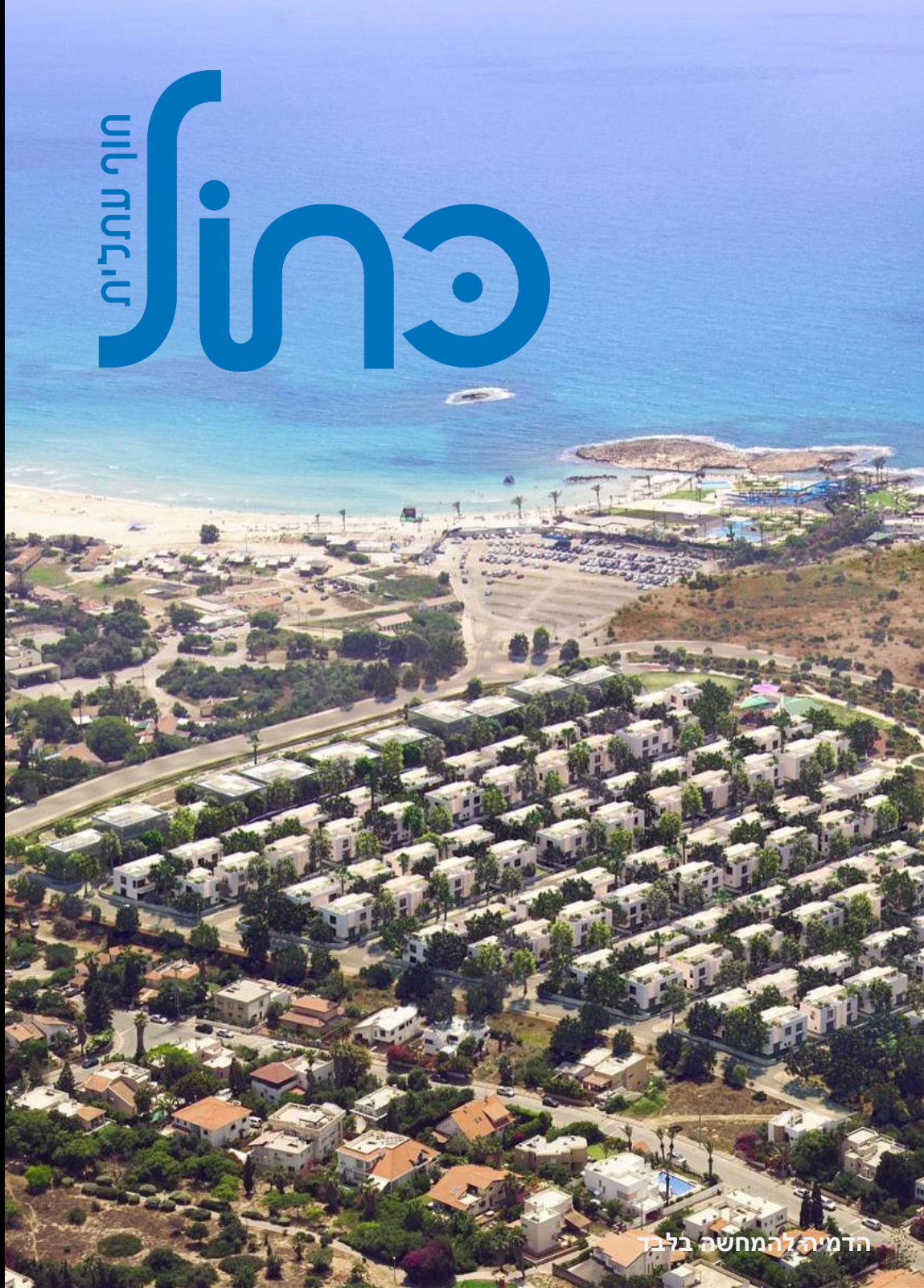
רווח גולמי נכון ליום 30.06.2017:

הוכר: כ-39 מיליון ש"ח.

טרם הוכר : כ-9 מיליון ש"ח (לא כולל דמי ניהול).

(רווח גולמי שטרם הוכר: בהנחת מכירת מלוא המלאי הקיים לפי מחירי מכירה בפועל בשנת 2017).

פיתוח
חוף עתלית



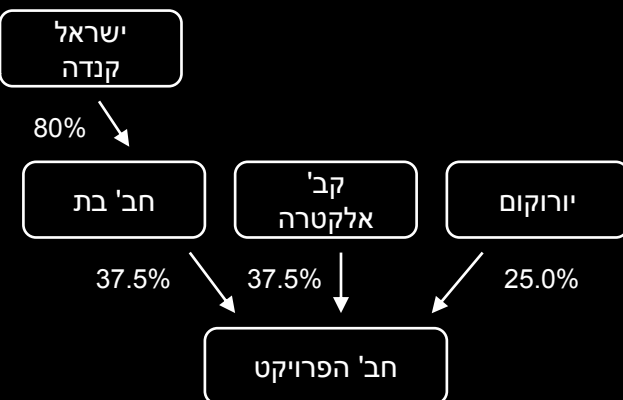
הדמיה להמחשה בלבד

הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



MIDTOWN
TEL AVIV





MIDTOWN

נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%, חלק החברה 30%):

מגורים- מגדל בן 50 קומות הכולל 337 יח"ד (99% נמכר).

משרדים- מגדל בן 50 קומות הכולל 75,000 מ"ר משרדים (100% נמכר).

מסחר- בהיקף של 17,000 מ"ר ו-כ- 600 חניות – מיועד לשמש כנכס מניב.

צפי לסיום המסירה: עד 2018.

היקף מכירות (100% בהנחת מכירת מסחר): כ- 2,351 מיליון ש"ח.

עלויות הקמה : כ- 2,003 מיליון ש"ח .

רווח גולמי צפוי בפרויקט : כ- 348 מיליון ש"ח.

מימון "ההון העצמי" של חברת הבת ליום 30.06.2017:

החברה (30% בפרויקט): כ- 69 מיליון ש"ח.

שותף של החברה (7.5% בפרויקט): כ- 57 מיליון ש"ח.

בבעלות החברה קומה 32 במגדל המשרדים. עלות הקומה כ-18.5 מיליון ש"ח, הקומה מיועדת לשמש כנכס מניב.

MIDTOWN

רווח גולמי נכון ליום 30.06.2017 (חלק החברה):

הוכר: כ-32 מיליון ש"ח (בגין עמלות שיווק)

עמלות שיווק שטרם הוכרו: כ-15 מיליון ש"ח

טרם הוכר רווח גולמי (מגורים, משרדים ומסחר) : כ-104 מיליון ש"ח

(רווח שטרם הוכר: בהתבסס על דוח ביצוע של ליווי הפרוייקט הכולל הנחה של מימוש המסחר. הרווח בגין המסחר צפוי להופיע בחברה הכלולה בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה ובדוחות החברה ברווח מחברות כלולות).

נאחד

אחד העם 13, ת"א

נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%):

בנין משרדים בן 5 קומות מעל קומת מסחר. בכוונת החברה להרוס את הבניין הקיים ולהקים בנין מגורים שיכלול 69 יח"ד (כ- 4,700 מ"ר) ושטחי מסחר (כ- 260 מ"ר).

עלות רכישה (כולל מס רכישה): כ-82 מיליון ש"ח.
תאריך רכישה: דצמבר 2015.
חלק החברה: 75%.
שותפים: 25%.

נכון ליום 31.08.2017 נחתמו הסכמים ל- 16 יח"ד בתמורה לכ- 55 מיליון ש"ח.

מימון ההון העצמי ליום הרכישה:

הלוואה בנקאית כ- 55 מיליון ש"ח
"הון עצמי" מהחברה - כ-2 מיליון ש"ח
שותפים כ-25 מיליון ש"ח.

נכון להיום כ-840 מ"ר מושכרים לצד שלישי, דמי השכירות השנתיים עומדים על כ-1.3 מיליון ש"ח לשנה.



הדמיה להמחשה בלבד

כדל"ן להשקעה

הרצליה - Sea Tower



הרצליה - Sea Tower

נתוני הפרויקט (לפי 100%):

מגרש בשטח של כ-10 דונם באזור תעשייה הרצליה פיתוח, זכויות הבניה כ-40,000 מ"ר עילי למשרדים ומסחר, בכוונת השותפים לבנות ולייעד את הנכס כנכס מניב. בנובמבר 2016 החלו עבודות חפירה ודיפון, בינואר 2017 התקבל היתר בניה. שותפים בפרויקט: החברה (יחד עם שותף פיננסי) 30%, תדהר 30%, אקרו 30% ושותף נוסף: 10%.

ביום 9 ביולי 2017 נחתם מזכר הבנות (לא מחייב) עם מיקרוסופט לתקופה של 15 שנים ואופציה ל-6 שנים נוספות בתמורה שנתית כוללת של כ-50 מיליון ש"ח, החל מחודש אפריל 2020.

עלות רכישה: כ-200 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות נלוות).
תאריך השלמת הרכישה: דצמבר 2016.
חלק החברה בפרוייקט: 22% (כולל השותף הפיננסי: 30%).

מימון ההון העצמי של חברת הבת ליום 30.06.2017:
"הון עצמי" מהחברה: כ-27 מיליון ש"ח.
השותף: כ-19 מיליון ש"ח.

מיקום בהרצליה פיתוח



בניין בנק לאומי, תל-אביב

החברה זכתה יחד עם חברת אקרו נדל"ן במכרז של בנק לאומי לרכישת נכס המצוי בפינת הרחובות יהודה הלוי והרצל בתל-אביב, הנכס משמש כסניף המרכזי של הבנק.

עלות רכישה: 277 מיליון ש"ח.

יתרה לתשלום (עד ליום 1 בדצמבר 2017):

166 מיליון ש"ח.

מימון בנקאי: 70%

חלק החברה: 50%.

הנכס יושכר לבנק לאומי עד סוף שנת 2019 תמורת דמי שכירות שנתיים

של 6 מיליון ש"ח.



הדמיה להמחשה בלבד

חול"ל

סנט פטרסבורג, רוסיה, Planetograd :

קרקע בשטח של כ-2,400 דונם הממוקמת בעיר סנט פטרסבורג שברוסיה.
החברה התקשרה בהסכם תמורות עם אחת מחברות הבניה המובילות ברוסיה שעד כה השקיע כ- 13 מיליון דולר
כמקדמה על חשבון התמורות העתידיות ובפיתוח הקרקע.
חלק החברה (בשרשור סופי): כ- 44.5%

עלות הזכויות בדוחות הכספיים של החברה (30.06.2017): כ-125 מיליון ש"ח וכנגד הלוואה
מאחרים של כ- 27 מיליון ש"ח (non recourse לחברה), נטו כ-98 מיליון ש"ח.

לאחר קבלת היתר בניה לחלקה הראשונה בנובמבר 2016, הרוכש החל בשיווק דירות (304 דירות
נכון לסוף יוני 2017), בהתאם לכך בחציון הראשון של שנת 2017, הכירה החברה ברווח גולמי של כ-
14 מיליון ש"ח, זאת כתוצאה ממכירת הזכויות בחלקה 57 לרוכש וקבלת ערבות בנקאית המבטיחה
תמורות בהתאם להסכם.

פולין:

קרקע בשטח של כ-350 דונם הממוקמת כ-60 ק"מ צפונית לוורשה.
חלק החברה (בשרשור סופי): כ- 65%

הקרקע מוצגת בדוחות הכספיים של החברה (30.06.2017)
בשווי של כ- 13 מיליון ש"ח (חלק החברה 8 מיליון ש"ח).

בגין 2 הנכסים בחו"ל אין הלוואות בנקאיות.

ריכוז נתונים

ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים עיקריים בישראל

שם הפרויקט ⁽³⁾	חלק החברה בפרוייקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף שיווק נכון ליום 30.06.17	היקף שיווק נכון להיום	מועד חזוי למשיכת תזרים מהפרויקט ⁽²⁾	מלאי (חלק) החברה) 30.06.2017	יתרת רווח שטרם הוכר (כולל זכויות מיעוט) כולל ד"נ ולפני מס *	השקעה/הלוואת בעלים למימון הפרויקט ליום 30.06.2017	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר (חלק) ⁽¹⁾	אומדן תזרים לקבל (חלק) החברה) לפני מס ⁽⁴⁾
								באלפי ש"ח			
1	מידטאן Live	30%	יזמי	בבניה	99%	2018	550,547	145,800	68,470	119,700	122,721
	מידטאן Office	30%	יזמי	בבניה	100%	2018					
	מידטאן מסחר	30%	מניב	בבניה	0%	-					
2	דה יונצי מגורים	46%	קבוצת רכישה	בתכנון	99%	עד 2022	37,469	102,901	46,166	94,668	116,424
	דה יונצי משרדים	46%	קבוצת רכישה	בתכנון	100%						
3	רמה"ש החדשה	81%	השקעה בקרקעות	יתכנון/שימי תב"ע	31%	עד 2022	166,807	580,910	18,978	530,537	549,515
4	צמרות הוד השרון	80%	השקעה בקרקעות	יתכנון/שימי תב"ע	79%	עד 2017	18,065	8,261	-	30,609	27,269
5	חטשילד 17	60%	קבוצת רכישה	בבניה	89%	עד 2017	67,723	7,177	31,723	7,178	38,900
6	W פריים	50%	קבוצת רכישה	בשלב סיום	99%	עד 2017	3,391	883	-	883	1,434
7	הצוק הצפוני	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	-	עד 2020	40,982	15,700	-	15,700	56,682
8	עתלית כחול	100%	קבוצת רכישה	בתכנון	87%	עד 2019	6,353	8,947	-	8,947	19,738
9	רום, תל-אביב	50%	קבוצת רכישה	בתכנון	95%	עד 2020	2,786	21,001	-	21,001	23,787
10	טורקיז	100%	קבוצת רכישה	בבניה	98%	עד 2020	898	8,320	-	8,320	12,768
11	מתחם גלילות	64%	השקעה בקרקעות	בתכנון	13%	עד 2024	131,798		76,416	108,812	185,228
12	הוד השרון מערב	100%	השקעה בקרקעות	בתכנון	18%	עד 2020	12,263	11,019	4,310	11,019	18,956
13	מתחם לפיד, יפו ⁽⁷⁾	50%	יזמי/קבוצת רכישה	בתכנון	0%	-	113,185		22,185	-	22,185
14	אחד העם 13 ⁽⁸⁾	75%	יזמי	בתכנון	0%	עד 2021	65,930		4,514	62,997	67,511
	סה"כ						1,218,197	910,918	272,762	1,020,371	1,263,117

(1) בהנחת מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל.

(2) המועד אינו מתייחס למועד קבלת דמי הניהול הכלולים בפרוייקטים בהתאמה.

(3) מידטאון, דה ינצי ואליפלט הם פרוייקטים המוצגים בדוחות הכספיים של החברה תחת הסעיף השקעה בחברות כלולות.

(4) כולל רוח גולמי שטרם הוכר (לא כולל הוצאות מטה, מימון פרסום ושיווק) בתוספת החזר "הון עצמי" שהושקע וחי"בים ובניכוי הלוואות סולו שתזרים הפרייקט משועבד לטובתם.

(6) הטבלה אינה כוללת את הפרויקטים ביהודה הלוי ולמד בתל אביב המופיעים בשקף נדל"ן להשקעה בהמשך המצגת.

(7) אומדן תזרים לקבל כולל החזר הון עצמי שהושקע בפרוי"קט בלבד.

(8) נחתמו 16 הסכמים.

ריכוז – נדל"ן להשקעה בישראל (חלק החברה)

שם הפרויקט	שטח(חלקנו)	עלות בספרים ליום 30.06.2017 (4) באלפי ש"ח	יתרת תקופת השכירות בשנים ליום 30.6.2017	דמי שכירות צפויים (באלפי ₪) לפי שנים בהנחת השכרת כל השטחים לשיווק (5)						
				2023	2022	2021	2020	2019	2018	H2.2017
1 אליפלט משרדים	1,675 מ"ר	19,600	4 + 5 אופציה	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	725
2 קומת משרדים מידטאון	1500 מ"ר	18,500	בהקמה	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	-
3 sea view 1 ⁽¹⁾	954 מ"ר	5,832	5 + 5 אופציה	312	312	312	312	312	312	156
4 (החושלים, הרצליה) sea view 2	975 מ"ר ומרפסת	19,400	3 + 5 אופציה	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	1,296	648
5 דה ינצי משרדים ומסחר	4,830 מ"ר	45,221	בהקמה	7,413	7,413	-	-	-	-	-
6 הרצליה Sea Tower ⁽²⁾	8,800 מ"ר	59,749	בהקמה	10,358	10,358	10,358	7,769	-	-	-
7 פרויקט למד, שטחי משרדים מסחר	4,653 מ"ר	18,055	6 ח' + אופציה	6,272	6,272	6,272	-	-	-	252
8 עתלית שטחי מסחר	500 מ"ר	-	בהקמה	540	540	540	540	-	-	-
9 תל אביב, יהודה הלוי פרויקט ⁽⁶⁾ קנדה אקרו בסיטי	11,200 מ"ר	20,856	שנתיים+1 ח'	14,880	-	-	-	3,000	3,000	250
10 לייב TLV, שטחי מסחר	125 מ"ר	3,188	2 + 3 אופציה	200	200	200	200	180	150	67
סה"כ		210,401		44,846	29,966	22,552	13,691	8,363	8,333	2,098

- (1) לא כולל עלות בסך כ-14,800 אלפי ש"ח בגין השטחים המשמשים כמשרדי החברה.
- (2) ב-9.07.2017 נחתם מזכר הבנות (לא מחייב) עם מיקרוסופט לפיו החל מ-1.4.2020, מיקרוסופט תשכור את הנכס בהסכם שכירות לתקופה של 21 שנה (כולל תקופת אופציה) בדמי שכירות שנתיים של כ-50 מיליון ש"ח.
- (3) הטבלה לא כוללת את חלק החברה בקרקע בקדימה צורן בסך של כ-16,300 אלפי ש"ח, המופיע בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספים.
- (4) הפרויקט בדה ינצי כלול בסעיף השקעה בחברות כלולות, קומת המשרדים במידטאון מופיעה בסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה.
- (5) בשטחים המושכרים - לפי הסכמי שכירות, בשטחים שטרם שווקו על בסיס שכ"ד מקובל בשוק (כ-110 ש"ח למ"ר משרדים, כ-150 ש"ח למ"ר מסחר וכ-500 ש"ח לחניה לחודש).
- (6) יתרת תשלום להשלמת הרכישה בסך של כ-166 מיליון ש"ח, 69 מיליון ש"ח שולמו ביום 31.08.2017 (חלק החברה 50%), השטח בטבלה אינו כולל את הזכויות למגורים.
- (7) הנתונים של המסחר במידטאון כלולים בטבלת ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים בישראל, לחברה צפויות הכנסות שכירות החל משנת 2019 בגין חלקה במסחר במידטאון בסך של כ-9 מיליון ש"ח בשנה, בהנחת השכרת כל השטחים הפנויים. החברה לא כללה את הכנסות השכירות בטבלת נדל"ן להשקעה.

מאזן מאוחד ליום 30.6.2017 (אלפי ש"ח)

<u>התחייבויות והון</u>		<u>נכסים</u>	
<u>התחייבויות שוטפות</u>		<u>נכסים שוטפים</u>	
402,162	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	117,653	מזומנים ושווי מזומנים
-	חלויות שוטפות של אגרות חוב	838,055	מלאי מקרקעין
121,269	הלוואות מאחרים	76,543	נכסים שוטפים אחרים
185,354	מקדמות מלקוחות		
39,448	התחייבויות שוטפות אחרות		
748,233		1,032,251	
<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>		<u>נכסים לא שוטפים</u>	
120,522	הלוואות מאחרים	395,690	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
76,754	הלוואות מתאגידים בנקאיים	169,515	נדל"ן להשקעה
197,738	אגרות חוב	21,841	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
19,013	התחייבויות לזמן ארוך אחרות	23,659	נכסים לא שוטפים אחרים
414,027		610,705	
368,677	<u>הון עצמי</u>		
112,019	זכויות המיעוט		
480,696	סה"כ הון		
1,642,956	<u>סך מאזן</u>	1,642,956	<u>סך מאזן</u>

סיכום:

- החברה פועלת בתחום הנדל"ן ונהנית ממוניטין רב לאורך שנות פעילותה.
- אומדן התזרים הצפוי לחברה (לפני מס) מהפרויקטים העיקריים בישראל נאמד בכ-1.3 מיליארד ש"ח. אומדן הרווח הגולמי שטרם הוכר מפרויקטים אלו נאמד בכ-1.02 מיליארד ש"ח. ראה טבלה של אומדן הרווח הגולמי.
- מדיניות דיבידנד - החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני חלוקה). ביום 3.9.2017 הכריזה החברה על דיבידנד של 20 מיליון ש"ח.
- החברה פועלת בעיקר באזור המרכז.
- החברה פועלת להגדלת תחום הנדל"ן המניב.
- המודל העסקי של החברה מאפשר השקעה כספית נמוכה יחסית של הון עצמי וגיוס מהיר של שותפים עסקיים להחזר מהיר של ההשקעה תוך רווחיות גבוהה ומאפשר פיזור סיכון.
- לחברה יכולות שיווק והשבחה המוסיפות ערך מוסף להחזקותיה.

נספח קבוצות

רכישה

W Boutique

חלק החברה: 100%

מגדל בן 29 קומות בשכונת פארק צמרת בתל-אביב
123 יח"ד

24,000 מ"ר
100% מכור
הפרויקט אוכלס במלואו

מלוא הרווח הגולמי מהפרויקט הוכר:
24 מיליון ש"ח.

W Prime

חלק החברה: 50%
שותף: אלקטרה בע"מ

מגדל בן 46 קומות בשכונת פארק צמרת בתל-אביב.
164 יח"ד
(מהם 10 יח"ד של בעלי הקרקע המקוריים).

30,000 מ"ר
כ-99% מכור.
הפרויקט אוכלס כמעט במלואו
יתרת יחידות שטרם נמכרו: 2 (בגין יחידה נחתם הסכם מכר, טרם הוכרה בדוחות הכספיים).

רווח גולמי נכון ליום 30.06.17 (חלק החברה):
הוכר: כ-52 מיליון ש"ח.
טרם הוכר: כ-1 מיליון ש"ח
(רווח גולמי שטרם הוכר בהתאם למחירי מכירה בפועל בשנת 2017).

17

ROTHSCHILD

תל אביב

מגדל מגורים בן 18 קומות הבנוי
מעל בנין לשימור.

כולל שטחי מסחר ומשרדים
של כ- 2,000 מ"ר.

יתרת מלאי: קומת פנטהאוז ו- 6 דירות

סיום פרויקט: טופס 4 בחודש מאי 2017.

חלק החברה בפרויקט: 60%
שותף: בנייני אקרו בע"מ

רווח גולמי (חלק החברה) עד ל-

:30.06.17

הוכר: כ- 17 מיליון ש"ח.

טרם הוכר: כ- 7 מיליון ש"ח

(רווח גולמי שטרם הוכר: כולל רווח גולמי צפוי בגין 12
יח"ד (לפי מחירי מכירה בפועל של 5 יח"ד ומחירון
החברה).





מגדל הגימנסיה | GIMNASIA TOWER

מגדל בן 29 קומות בצפון הוותיק של תל-אביב, בסמיכות לגימנסיה הרצליה.

סה"כ יחידות דיור: 108
שטח: כ- 20,000 מ"ר

המגדל שווק במלואו (100%)
החלה מסירת הדירות

חלק החברה בפרוייקט : 50%
שותף: אקרו נדל"ו (2006) בע"מ

רווח גולמי שהוכר (חלק החברה) עד ליום 30.06.17: כ-
16 מיליון ש"ח.



נספח מקרקעין בישראל

טורקיז, תל אביב

נתונים עיקריים:

קרקע הממוקמת על חוף ימה הצפוני של תל אביב בסמיכות לשכונת הגוש הגדול.
זכויות הבניה הצפויות הינן להקמת כ- 104 יח"ד בבניה רוויה.
ליום 31.12.2016 שווקו כ-100% מהזכויות.

חלק החברה: 100%.
עלות רכישה: כ-28 מיליון ש"ח.
תאריך רכישה: ינואר 2015.

מימון הרכישה:

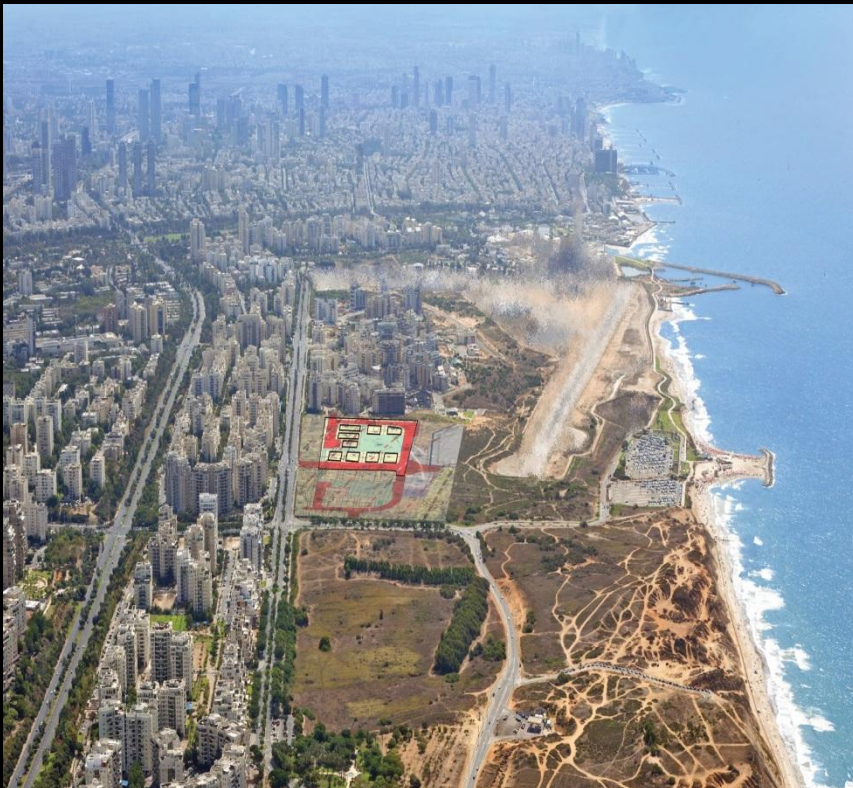
"הון עצמי" מהחברה : כ-6 מיליון ש"ח.
תקבולים ממכירות: כ-22 מיליון ש"ח.

רווח גולמי נכון ליום 30.06.2017:

הוכר: כ-55 מיליון ש"ח.

טרם הוכר: כ-8 מיליון ש"ח.

(רווח גולמי שטרם הוכר: בהנחת קבלת מלוא דמי הניהול על פי הסכם השיתוף. דמי הניהול כפופים לקבלת אישור תב"ע ועל-פי אבני דרך).



מתחם קדימה צורן

עלות רכישה: כ-90 מיליון ש"ח.

תאריך רכישה: נובמבר 2006.

חטיבת קרקע בהיקף של כ-956 דונם הממוקמת בין הישובים קדימה וצורן. הקרקע צמודת דופן לאזור בבנייה רוויה הכוללת תשתיות מתוכננות ומוכנות.

החברה מכרה החל מחודש דצמבר 2007 כ-94% מתוך שטח הקרקע בתמורה לסך כולל של כ-193 מיליון ש"ח.



רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2017:
כ-107 מיליון ש"ח.

בעלות החברה כ-54 דונם קרקע בשווי של
כ-16.3 מ' ש"ח, המוצגת בדוחות הכספיים
כנדל"ן להשקעה.

קרקעות בהוד השרון

נתוני הפרויקטים:

2 עסקאות בהן נרכשו קרקעות (ע"י החברה ויחד עם שותפים נוספים) בשטח של כ- 221 דונם בהוד השרון, חלק החברה ברכישות כ- 103 דונם.

נכון להיום יתרת אחזקת החברה (בשרשור):
כ- 32 דונם.



החברה מוכרת את חלקה בזכויות בקרקע
במצבה AS IS.

רווח גולמי נכון ליום 30.06.2017 (חלק החברה):

הוכר: כ-38 מיליון ש"ח (כולל כ-6 מיליון ש"ח דמי ארגון).

טרם הוכר: כ-42 מיליון ש"ח.

(רווח גולמי שטרם הוכר: בהנחת מכירת מלוא המלאי במחירי מכירה בפועל ודמי ניהול צפויים בגין מלוא המלאי.
דמי הניהול כפופים לקבלת אישור תב"ע, ישולם לפי אבני דרך).

נספח הקמה וייזום של פרויקטים בישראל



נתוני הפרויקט:

מגורים - 75 יחידות דיור (כולל 6 קומבינציה).
מסחר - כ- 250 מ"ר.
בנין לשימור בן 5 קומות.

100% מהדירות נמסרו.

חלק החברה בפרויקט : 100%.

שטח מסחר בהיקף של כ-125 מ"ר משמש
כנכס מניב.

רווח גולמי שהוכר נכון ליום 30.06.2017:
19 מיליון ש"ח.





חלק החברה בפרויקט : 50%.
השותף: אביב אליפלט בע"מ.

נתוני הפרויקט (נתונים לפי 100%):
בניין בן 13 קומות.
הפרויקט כולל 104 יחידות דיור, קומת מסחר
וקומת משרדים.
נכון ליום 30.06.2017 המשרדים, המסחר וכ-
100% מיחידות הדיור נמסרו.

**רווח גולמי (חלק החברה) ליום
30.06.2017:**

הוכר: כ- 25 מיליון ש"ח (כולל עמלות שיווק)
הרווח מהפרויקט נכלל ברווח מחברות כלולות.

בבעלות החברה קומת משרדים בשטח של כ-
1,700 מ"ר שנרכשה תמורת כ- 12 מיליון
ש"ח. הקומה הושכרה בדמי שכירות שנתיים
של כ- 1.5 מיליון ש"ח.



נספח כדל"ו להשקעה

Sea View

בנין משרדים בשטח של כ- 16,000 מ"ר
הממוקם באזור התעשייה הרצליה.

הבניין אוכלס ב- 2015.

החברה השאירה בבעלותה קומת משרדים
בשטח של כ- 1,000 מ"ר + גג לשימוש
עצמי.

רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2017
(חלק החברה): כ- 10 מיליון ש"ח.



Sea View 2

(החושלים, הרצליה)

בנין משרדים בשטח של כ- 20,000 מ"ר
הממוקם באזור התעשייה הרצליה.

הבנין אוכלס ב- 2015.

החברה השאירה בבעלותה קומת משרדים
המושכרת לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים
החל מחודש דצמבר 2014 עם תקופת
אופציה ל-5 שנים נוספות, הכנסות שכ"ד
השנתיים לחברה מסתכמים לכ- 1.3 מיליון
ש"ח.

רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2017
(חלק החברה): כ-9 מיליון ש"ח.



פרויקט ל' האוזנר 3, ת"א

עלות רכישה : כ-18 מיליון ש"ח.

חלק החברה בפרויקט: 90%

חלק השותף: 10%

"הון עצמי" ליום 30.06.2017:

החברה - 16.3 מיליון ש"ח.

השותף - כ-1.7 מיליון ש"ח.

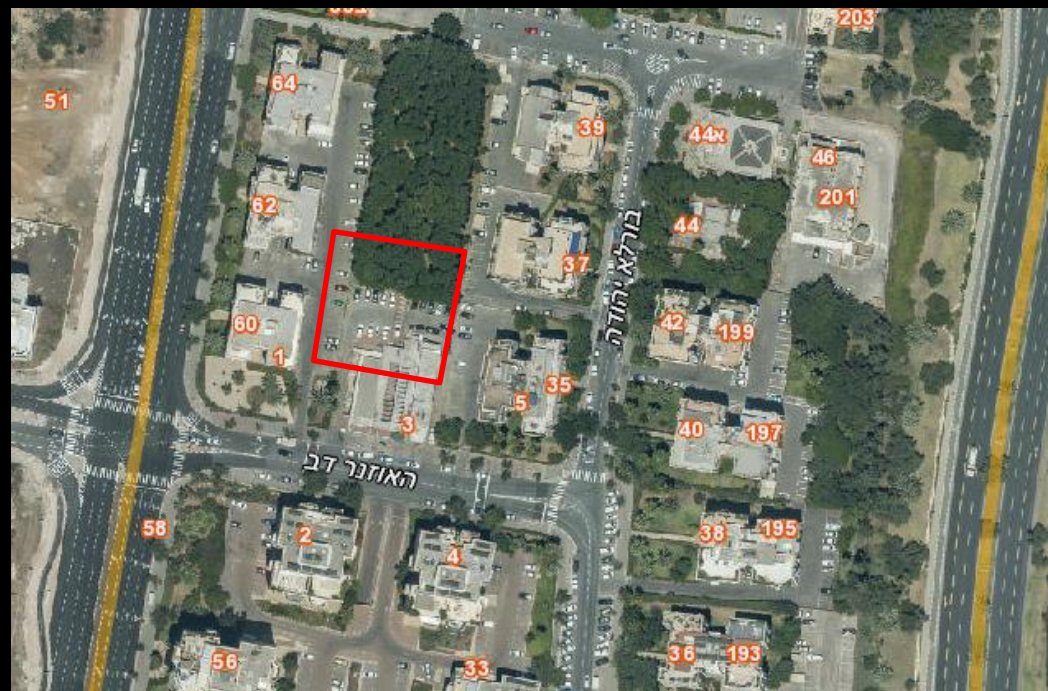
נכס מסחרי שנרכש מחברת בת

של בנק לאומי.

החברה בוחנת בימים אלה את האפשרות

להקמת נכס מניב של משרדים ומסחר בשטח

של כ-5,200 מ"ר.



קרקעות נוספות בהרצליה פיתוח

א. רכישת קרקעות:

נתוני הפרויקט (חלק החברה):

מגרשים בשטח של כ-4,857 מ"ר מבונה באזור תעשייה הרצליה פיתוח.
עלות רכישה (חלק החברה): כ-21 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות נלוות), יתרת תשלום להשלמת הרכישה: כ-10 מיליון ש"ח.

על הקרקעות חלה תוכנית מתאר הר/מק/2030 א' שהייעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר. בכוונת החברה (יחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים.

ב. עסקת קומבינציה קרקע בהרצליה (חלק החברה):

קבלת 63% מהזכויות במושע ממקרקעין של כ-26 אלף מ"ר (עילי) בתמורה לבניית יחידות הבעלים (כ-37%) במבנה המיועד לשמש כמבנה משרדים ומסחר. חלק החברה: כ-5,000 מ"ר.