

## ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")  
[www.fase.co.il](http://www.fase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

2 בפברואר 2021

### הנדון: הסכם עקרונות להקמת פרויקט של 378 יח"ד ושטחי מסחר בנווה גן, רמת השרון

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 27 בינואר 2021<sup>1</sup> (להלן: "הדיווח הקודם") בדבר זכייתה של חברה המוחזקת (100%) ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ<sup>2</sup>, (להלן: "ICR") במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת, בין היתר, זכויות החכירה במגרש 29 על פי תב"ע רש/1010 המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-2.4 דונם וממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך בסכום של כ-136 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 1 בפברואר 2020, התקשרו ICR ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ<sup>3</sup> (להלן: "צמח המרמן", וביחד עם ICR ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז האמור<sup>4</sup>, להקמת 299 יח"ד בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ-563 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י), במזכר עקרונות למשא ומתן, ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים (שיהיו כפופים לקבלת אישור רמ"י כמפורט להלן) (להלן: "מזכר העקרונות") שעיקריו יובאו להלן:

1. בכפוף להתקשרות הצדדים בהסכם שיתוף (להלן: "ההסכם המפורט"), הצדדים יבצעו איחוד וחלוקה ביחס לכל שלושת המגרשים הנ"ל הכוללים 378 יח"ד ו-740 מ"ר עיקרי מסחר (להערכת החברה סך התמורה בגין מכירת יח"ד ושטחי המסחר כאמור צפוי להסתכם בסך של כ-1.6 מיליארד ₪ כולל מע"מ)<sup>5</sup>, על מנת לאזן את אחזקותיהם במגרשים ואת התמורה המשולמת על ידם, באופן שלאחר ביצוע האיזון כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%), בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים (להלן: "האיחוד והחלוקה"). אופן ביצוע האיחוד והחלוקה ומתכונתו, יקבעו במסגרת ההסכם המפורט.
2. הצדדים יקדמו ביניהם עסקה משותפת לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט, שיכלול את מלוא יחידות הדיור בשלושת המגרשים וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו (לעיל ולהלן: "הפרויקט" ו-"העסקה המשותפת").
3. ההתקשרות בהסכם המפורט כפוף להתקיימות תנאים מתלים המפורטים להלן:
  - א. השלמת רכישת מגרש 29 על ידי ICR וחתימת הסכם חכירה עם רמ"י ביחס אליו והשלמת רכישת מגרשים 28 ו-30 על ידי צמח המרמן וחתימת הסכמי חכירה עם רמ"י ביחס אליהם וזאת בתוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, והכל בהתאם להוראות מסמכי המכרז, לרבות תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות, ככל שיהיו;

1 מסי' אמסתכא: 2021-01-010768, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2 לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ, חברה פרטית שהנה מוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ו-50% על ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ. למיטב ידיעת החברה, א.ר. ראם פרויקטים בע"מ ("ראם פרויקטים") הינה חברה בשליטה (בשרשור) של הי"ה רו עווד ומשפחת נקש.

3 חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

4 מגרשים 29, 28 ו-30 יקראו להלן ביחד: "המגרשים".

5 הערכות החברה בדבר שיווק המקרקעין הינם מידע צופה פני עתיד כהדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 שמבוסס על ניסיון החברה והערכותיה. המידע עלול שלא להתממש עקב מגוון סיבות המפורטות בסעיף ג' (2) לדיווח הקודם המובע בדוח זה בדרך של הפניה.

- ב. קבלת אישור רמ"י לביצוע האיחוד והחלוקה כך שלאחר השלמתו יהיו הצדדים חוכרים במושע במשותף (כל אחד 50%) ביחס לכל אחד מהמגרשים הנ"ל בתוך 180 ימים ממועד השלמת רכישת המגרשים מרמ"י, כאשר לצדדים נתונה האפשרות להאריך מועד זה ב- 180 ימים נוספים.
4. תשלום התמורה לרמ"י (כולל הוצאות פיתוח ואחרות כאמור לעיל) וכן תשלום מס רכישה, יבוצע על ידי כל אחד מהצדדים, ביחס למגרש בו זכה במכרז, היינו ICR ביחס למגרש 29 וצמח המרמן ביחס למגרשים 28 ו-30, באמצעות העמדת הון עצמי והלוואה מגורם מממן. כל עלויות מס הרכישה בגין רכישת המגרשים ובגין האיחוד והחלוקה יחשבו כעלויות העסקה המשותפת.
5. על אף האמור בסעיף 4 לעיל מוסכם כי ICR תעמיד לצמח המרמן הלוואה בגובה ההפרש בין מחצית מההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת כל המגרשים, לבין ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת מגרש 29 (כאשר לעניין זה יפעלו הצדדים מול הגורם המממן לאחידות בתנאי המימון של כל אחד מהמגרשים) (להלן: "ההלוואה העודפת"). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, סכום ההלוואה העודפת, יחשב כחלק מהתמורה שעל ICR להעמיד לצורך רכישת הזכויות מצמח. במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים, תשיב צמח המרמן ל-ICR את ההלוואה העודפת בצירוף ריבית ובהתאם לתנאי ההלוואה של הצדדים מהגורם המממן. הבטוחות להלוואה העודפת תהיינה בהתאם למה שיוסכם בין הצדדים במסגרת ההסכם המפורט ובכפוף לדרישות הבנק.
6. ניהול הפרויקט וביצוע  
הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים, כאשר ICR תהיה אחראית על מיתוג, שיווק והמכירות בפרויקט וצמח המרמן תהיה אחראית על תאום תכנון וביצוע של הפרויקט לרבות בנייתו (במסגרת הסכם פאוול) ברמת גמר מלא ביחס ליחידות המגורים וברמת מעטפת ליחידות המסחר. החברה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 1.5% בתוספת מע"מ משווי כל יח"ד שתימכר על ידי החברה ללא מע"מ.
7. יצוין כי על פי מזכר העקרונות, ההסכם המפורט, ככל שייחתם, יכלול התייחסות לאחריות נפרדת של כל צד ביחס למגרשים בהם זכו במכרז ככל שהאיחוד והחלוקה לא יאושר על ידי רמ"י, מנגנוני דילול בגין אי עמידה בהתחייבויות וכן מנגנון למכירת חלקו של כל אחד מהצדדים בעסקה המשותפת, אשר יכלול זכות סירוב, Tag Along, איסור על ביצוע דיספוזיציה בקשר לזכויות הצדדים במגרשים טרם השלמת הפרויקט וכן מנגנוני היפרדות נוספים והכל כפי שיוסכם בין הצדדים בהסכם המפורט.
8. בהתאם למזכר העקרונות, המזכר מהווה את העקרונות המסחריים בין הצדדים לצורך כניסה למו"מ ביחס להסכם המפורט, אשר רק במידה וייחתם יחייב את הצדדים ולאחר שיתקבלו אישורי דירקטוריון שני הצדדים. **לפיכך אין כל ודאות שהצדדים יתקשרו בהסכם מפורט ואף אם יתקשרו בהסכם מפורט אין כל ודאות כי לא יחול בו שינוי, לרבות שינוי מהותי וכן אף אם יתקשרו בהסכם מפורט אין כל ודאות כי התנאים המתלים יתקיימו.**
9. אם וככל שייחתם ההסכם המפורט (כשאין כל ודאות לכך) ויתקיימו התנאים המתלים, חלקה של ICR בעסקה המשותפת (לרבות ההלוואה העודפת) יסתכם לסך של כ-357 מיליון ש"ח ובכוונת ICR לממן את חלקה ממקורות עצמיים (לרבות הלוואות בעלים) ומימון חיצוני.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ  
נחתם על ידי: גיא קנדה  
סמנכ"ל הכספים של החברה