

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.fase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

22 באוגוסט 2021

הנדון: זכיה במכרז להקמת פרויקט להשכרה של 750 יח"ד וכ- 120 אלף מ"ר משרדים ומסחר ברחוב מנחם בגין ברמת-גן בסמוך לנתיבי איילון

החברה מתכבדת להודיע כי ביום, 19 באוגוסט 2021, קיבלה, חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 74% על ידי החברה ו-26% על ידי ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בסר")¹ (להלן: "חברת הפרויקט") הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "נתיבי איילון") (להלן יחד: "המזמינות") לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן, בשטח קרקע של כ-9,590 מ"ר (החלק הנמכר בלבד), המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-176 אלף מ"ר ברוטו שטח עילי מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך², 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור (להלן יחד: "המקרקעין")³ בסכום של כ-936 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י כמפורט בדוח מידי זה להלן.

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם רמ"י, נתיבי איילון ודירה להשכיר:

א. רכישת המקרקעין

1. חברת הפרויקט תרכוש מרמ"י ונתיבי איילון (להלן: "המוכרות") את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין לתקופה של 98 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.
2. תמורת רכישת זכויות החכירה תשלמה הרוכשות למוכרות סך של כ-937 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה הינו כ-693 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה עבור רכישת המקרקעין") וכן תשלום סך נוסף של כ-11.5 מיליון ש"ח שישולם לרמ"י בגין הוצאות פיתוח (להלן יחד: "התמורה")⁴.
3. התמורה עבור רכישת המקרקעין תשולם במועדים המפורטים להלן:
 - 3.1 סך השווה לכ-66 מיליון ש"ח הועמדו כחלק מתנאי המכרז ידי חברת הפרויקט כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות תחולט מיד עם אישור זכייתה של חברת הפרויקט במכרז. יצוין, כי חלק החברה מהתמורה בגין הערבות מומן ממקורותיה העצמיים של החברה (חלק החברה מסתכם לסך של כ-49 מיליון ש"ח).
 - 3.2 יתרת התמורה בסך השווה לכ-870 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה") תשולם בתוך 90 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז.

¹ למיטב ידיעת החברה, בסר הינה חברה בשליטה (בשרשור) של ה"ה נחשון קיוויטי.

² על פי תנאי המכרז, מגדל המגורים יכלול 400 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות החל ממועד קבלת תעודת גמר לכלל המתחם (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדירור בשכר דירה מופחת ומפוקח לזכאים (להלן: "הדירות בשכר דירה מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "הדירות בשוק החופשי"). בתום תקופת ההשכרה יוכל הזוכה למכור את זכויותו בדירות, כולן או חלקן. שטחי התעסוקה ניתנים למכירה באופן מיידי.

³ המקרקעין הינם בבעלות משותפת של מדינת ישראל (55.815%) של נתיבי איילון (43%) ושל פרטיים 1.185%. במסגרת המכרז הוצעו לרכישה זכויות חכירה מהוונות בלתי מסוימות של 98.815% מחלקי המגרש המהווים את מלוא זכויותיהן של רמ"י ונתיבי איילון במתחם, כאשר (יתרת הזכויות במגרש הינה של בעלים במשותף (במושע). לצורך מימוש הבנייה על חברת הפרויקט להתקשר בהסכם עם הבעלים המשותף ו/או עם יורשיו ו/או חליפיו ו/או מי מטעמו.

⁴ יצוין כי על פי תנאי המכרז הרוכשות ישלמו לכל צד בנפרד, את התמורה עבור רכישת המקרקעין, לפי חלקו היחסי.

ב. מימון עלויות על פי המכרז

יתרת התמורה (חלק החברה) תשולם על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

ג. ייסוד חברת הפרויקט

החברה ובסר התאגדו במסגרת חברת הפרויקט, ובמטרה זו פועלים על סמך הבנות משותפות אשר מסדירות עקרונית את מערכת היחסים ביניהם בחברת הפרויקט (להלן: "ההבנות") ניהול חברת הפרויקט ייעשה באמצעות דירקטוריון משותף, אשר יורכב מנציגי החברה ומנציג בסר, וייעשה גם ביחס לביצוע הפרויקט. כל ההחלטות בדירקטוריון החברה צריכות להתקבל בהחלטה משותפת של דירקטורים מטעם שני הצדדים.

במסגרת ההבנות התחייבו כל אחד מהחברה ומבסר להעמיד לחברת הפרויקט הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי בחברת הפרויקט (היינו 74%-ו-26%, בהתאמה) במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים. בהתאם למתווה ההסכמות המפורטת לעיל ההשקעה תיכלל החל ממועד השלמת העסקה בסעיף השקעה בחברה כלולה (אקויטי).

ד. ניהול מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים במשך תקופת ההשכרה

חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר ולנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים) (להלן: "היחידות להשכרה").

ה. פרטים אודות המקרקעין בהתאם לתקנה 36(א1) והתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

1. תיאור כללי אודות המתחם

המקרקעין	סוג הנכס
מקרקעין פנויים לבניה	יעוד המקרקעין הקיים
מגורים תעסוקה, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור שטח פרטי פתוח	מיקום המקרקעין
גוש 6207, חלקה 924, "מתחם משולש הבורסה" ברמת-גן	שטח המקרקעין
9,590 מ"ר (החלק הנמכר בלבד)	הזכויות
חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש.	מועד השלמת הבניה בהתאם לחוזה החכירה
החכירה מאת רמ"י ונתיבי איילון	זכויות בנייה קיימות בנכס
קבלת אישור אכלוס לכל חלקי המתחם לא יאוחר מ-70 חודשים ממועד מסירת מלוא חלקי המגרש לחברת הפרויקט	מטלות ציבוריות
400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור וכ-120,000 מ"ר (עיקרי ושרות) לתעסוקה ולמסחר. זכויות הבניה במקרקעין הינן כדלקמן: זכויות הבניה לתעסוקה – 112,000 מ"ר ברוטו זכויות הבניה למסחר – כ-7,000 מ"ר ברוטו זכויות הבניה למגורים – כ-35,000 מ"ר ברוטו זכויות הבניה למעונות סטודנטים – כ-10,800 מ"ר מוסדות ציבור – כ-10,000 מ"ר	
במסגרת הוראות המכרז על חברת הפרויקט יהיה להקים עבור עיריית רמת גן חניון ציבורי ובו 300 מקומות חניה (כנגד תשלום). בנוסף, יהא על היזם להקים מבנה ציבור בשטח של כ-10,000 מ"ר ותחנת כיבוי אש. על חברת הפרויקט לבנות עבור עיריית רמת גן, מחוץ לשטחי המתחם, חניון תת קרקעי ובו 300 מקומות חניה, כנגד תשלום תמורה מאת עיריית רמת גן בסך של כ-44 מיליון ש"ח.	

תוכניות החברה ובסר בקשר עם המקרקעין

בכוונת החברה ובסר לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים, מעונות סטודנטים ומסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין (להלן: "התב"ע"). נכון למועד דוח מיידי זה, חברת הפרויקט טרם קיבלה את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט. יצוין כי בכוונת החברה לפעול להקמת ושיווק הפרויקט בדרך של נכס מניב.

יודגש, כי האמור בסעיף 2 זה לעיל בדבר כוונת החברה ובסר ביחס למקרקעין, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה ובסר והוא מבוסס, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תוכניות הפרויקט וקבלת היתרי בניה לפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), ביכולותיה הכלכליות של החברה ובסר להעמיד את ההון העצמי הנדרש לרכישת המקרקעין ולמימון הפרויקט ו/או בקבלת מימון בנקאי לליווי בנית הפרויקט ו/או בהכנסת משקיעים נוספים לפרויקט. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש ו/או שיהיה שונה מהמתואר לעיל הינם: עיכובים מעיריית רמת גן שאחראית לבצע את עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות במתחם, אי קבלת כל האישורים הנדרשים לשם יישום תוכניות הפרויקט והיתרי בניה לפרויקט (לרבות במועד הנחזה על ידי החברה); קושי בגיוס מימון לרכישת הפרויקט ו/או בניית הפרויקט; עליה ו/או ירידה ברמת הביקושים לשטחי מגורים או תעסוקה באזור הפרויקט אשר להם השפעה הן על שיווק וקצב השיווק של הפרויקט, הן על מחירי המכירה/השכרה של הפרויקט, הן על קצב התקדמות בניית הפרויקט והן על יכולת חברת הפרויקט להתקשר עם תאגיד פיננסי בהסכם לליווי בניית הפרויקט; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; הפרה של אילו מההתחייבות של החברה/בסר/חברת הפרויקט כלפי הבנק שיממן את רכישת המקרקעין ו/או את ליווי בניית הפרויקט; תמורות בכלכלה המקומית לרבות התמשכות משבר נגיף הקורונה אשר עלול לגרום לקשיים בקבלת מימון לרכישת המקרקעין ו/או לבניית הפרויקט ו/או בירידה בביקושים וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

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