

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

5 בספטמבר 2021

הנדון: זכייה במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ- 12.4 דונם ברחוב הרצל בתל-אביב

החברה מודיעה, כי ביום 2 בספטמבר 2021 זכתה חברה ייעודית (להלן: "החברה הייעודית" או "הרוכשת"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשירשור סופי ועל ידי יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (30%) ואלמוגים החזקות בע"מ¹ (20%), בהתאמה (להלן יחד: "השותפים"), במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ- 12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצב As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי (להלן: "המוכרות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה² (להלן: "התמורה").

א. עיקרי המכרז

להלן יתוארו עיקרי הסכם המכר שנכלל במכרז ואשר יחתם על ידי הצדדים:

1. הרוכשת תרכוש את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם; לרבות זכויות והתחייבויות כלפי השוכרים הקיימים מכוח הסכמי שכירות של צדדים שלישיים וכן מכוח הסכם שכירות עדכני עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשר ייכנס לתוקף במועד ההשלמה כמפורט להלן; וכן את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות מכוח הסכם חכירה עם חח"י³ (להלן: "הממכר").
2. תמורת הממכר תשלם המוכרת למוכרות את התמורה אשר תשולם במועדים המפורטים להלן:
 - 2.1 סך של כ-240 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כדין ישולם במועד החתימה על הסכמי המכר בדרך של הפקדתו בחשבון נאמנות. עם הפקדת התשלום הראשון בחשבון הנאמנות תושב הערבות הבנקאית שהופקדה על-ידי החברה הייעודית במסגרת השתתפותה במכרז (על סך של כ-58.5 מיליון ש"ח) והחברה הייעודית תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה בגין הסכם המכר. חלק החברה בתשלום הראשון מסתכם לסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה אשר ישולם תחילה ממקורותיה העצמאיים.
 - 2.2 יתרת התמורה בסך של כ-445.25 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין תשולם ביום 28 בפברואר 2022 (להלן: "מועד ההשלמה") כגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין לחברה הייעודית למעט סכום מסוים אשר יותר בנאמנות עד להמצאת מסמכים ואישורים⁴.
 3. במועד ההשלמה ייכנסו לתוקף הסכמי שכירות בין החברה הייעודית לבין הבנק לפיהם הבנק ישכור מהרוכשת שטח של כ-8,700 מ"ר לתקופה של 10 חודשים בתוספת שתי תקופות אופציה של שנה כ"א. סך

¹ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

² בגין מדד חודש מאי 2021 (להלן: "הפרשי הצמדה").

³ לפיו המוכרות התקשרו עם חברת החשמל לישראל (לעיל ולהלן: "חח"י") לתקופה של 999 שנים בחלקה 86.

⁴ אישורי מס שבח ואישורים מעיריית תל-אביב.

התמורה הנוכחית מדמי השכירות השנתיים מהנכס מסתכם לכ- 16.4 מיליון ש"ח מתוכם כ-14 מיליון ש"ח⁵ מהבנק.

4. במסגרת הסכם המכר התחייבה הרוכשת לשחרר את המוכרות מכתב התחייבות לטובת עיריית תל-אביב ולחתום עם העירייה על כתב התחייבות חדש חלף המוכרות לפיו הרוכשת תישא בעלויות פינוי של מחזקים בחלקה 7 על המקרקעין וכן תעמיד ערבות מתאימה לטובת העירייה בסכום שלהערכת השותפים אינו מהותי.

ב. מימון יתרת התמורה

חלק החברה בתמורה מסתכם לסך של כ-342.5 מיליון ש"ח אשר ימומן 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. מערכת היחסים בין השותפים

בכוונת השותפים לחתום על הסכם אשר יסדיר את ניהול החברה הייעודית, הרכב הדירקטוריון אשר יורכב מנציגי השותפים וניהול תכנון וביצוע הפרויקט. בהתאם למתווה ההסכמות השקעה של החברה בחברה הייעודית עתידה להיכלל, החל ממועד השלמת העסקה, בסעיף השקעה בחברה כלולה (אקויטי).

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

1. תיאור כללי אודות המקרקעין

המקרקעין	
סוג הנכס	קרקע עליה בנויים 3 מבנים
יעוד המקרקעין הקיים	תעסוקה, מלאכה ומסחר
שינוי יעוד מתוכנן*	מגורים (ברוטו) כ- 49 אלף מ"ר ושטחי מסחר (ברוטו) כ-4 אלף מ"ר
מיקום המקרקעין	חלקות 80, 86 ו-92 בגוש 7053 ברח' הרצל 156, 158 ו-160 בתל-אביב
שטח המקרקעין	כ-12.4 דונם.
זכויות בניה קיימות נוספות	תכנית מתאר תא/5000
הסכמי שכירות	הנכס מושכר ו/או יושכר בהתאם לתנאי המכרז למספר צדדים שלישיים (עליהם נמנה הבנק) בדמי שכירות שנתיים בסך של כ-16.4 מיליון ש"ח. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96%

2. תוכניות החברה הייעודית בקשר עם המקרקעין *

בכוונת השותפים להקים על המתחם פרויקט מגורים ומסחר בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן: "הפרויקט"). כן יצוין, כי לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למגורים בכוונת היזמים לפעול לשיווק בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן. לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למסחר להשאיר בבעלותם כנכס מניב ו/או למכור לאחר בנייתן.

יודגש, כי האמור בסעיף 2 זה לעיל בדבר כוונת החברה הייעודית ביחס למקרקעין ובקשר עם שיווק המקרקעין, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו ודאי

⁵ הבנק יהא רשאי לסיים את תקופת השכירות (בין ביחס למלוא המושכר או לחלק ממנו) בהודעה מראש של 90 ימים.

ואינו תלוי בחברה 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 היעודית), ביכולותיהם הכלכליות של החברה ושותפיה להעמיד את ההון העצמי הנדרש לחברה היעודית לצורך רכישת המקרקעין ולמימון הפרויקט ו/או בקבלת מימון בנקאי ליווי 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: 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 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 החברה היעודית להתקשר עם תאגיד פיננסי בהסכם ליווי בניית הפרויקט; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; הפרה של אילו מההתחייבות של החברה היעודית 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