

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

1 ביולי 2021

הנדון: זכיה במכרז רמ"י בשכונת נווה גן ברמת השרון להקמת 827 יחידות דיור

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 ביוני 2021 פרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") את תוצאות המכרז לרכישת 6 מתחמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המכרז") לפיו איי.סי.אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ¹, חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה ו-א.ר. ראם פרויקטים בע"מ² (להלן: "ICR"), זכתה במכרז האמור לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' – ו'³ המיועדים להקמת 827 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-29.7 דונם (להלן: "מקרקעי ICR") בתמורה לסך כולל של כ-1.9 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין כולל הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-163 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת מקרקעי ICR").

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם רמ"י:

א. רכישת המקרקעין

1. זכויות החכירה נרכשות לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.
2. תמורת המקרקעין לרבות דמי הפיתוח (להלן יחד: "התמורה") ישולמו במועדים המפורטים להלן:
 - 2.1 סך השווה לכ-85 מיליון ש"ח (חלק ICR מסתכם לסך של כ-81 מיליון ש"ח) הועמדו כחלק מתנאי המכרז כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות תחולט מיד עם אישור הזכייה במכרז.
 - 2.2 יתרת התמורה תשולם בתוך 90 ימים ממועד אישור ועדת מכרזים.

ב. מימון עלויות על פי המכרז

חלקה של ICR ביתרת התמורה, היינו סך של כ-1.8 מיליארד ש"ח, תשולם על-ידי ICR ממקורותיה העצמיים ו/או הלוואות בעלים ו/או ממימון חיצוני ו/או מצירוף משקיעים.

חלקה של בהלוואות בעלים שיועמדו על ידה ל-ICR, היינו 50% מההון העצמי שיידרש מ-ICR, ימומן ממקורותיה העצמיים של החברה ו/או ממימון חיצוני ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון/חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

¹ לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ.

² למיטב ידיעת החברה, א.ר. ראם פרויקטים בע"מ ("ראם פרויקטים") הינה חברה בשליטה (בשרשור) של ה"ה רז עודד ומשפחת נקש.

³ ההצעה הזוכה למתחם ו' הוגשה במשותף עם צ.מ.ח המרמן בע"מ (חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה (להלן: "צמח")), שהינה שותפה של ICR במתחמים נוספים בנווה גן, באופן ש-ICR תחזיק בכ-75% ממתחם ו' וצמח תחזיק בכ-25% מהמתחם האמור. מתחם ו' מיועד להקמת 170 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-5.5 דונם בשכונת נווה גן. לפרטים אודות הפעילות המשותפת של ICR וצמח ראה דיווח המיידית של החברה מיום 22 באפריל 2021 (מספר אסמכתא 068670-01-2021) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ג. 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	מיקום המקרקעין
מתחמים ב, ג, ד, ה, ו-ו' (על פי תב"ע רש/1010 ותב"ע רש/1010) המהווים חלק מחלקות 3, 9, 10, 11 בגוש 6617, שכונת נווה-גן, רמת השרון	שטח המקרקעין
29,676 מ"ר	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 והתחייבויות נוספות
השלמת הבניה תהיה תוך 48 חודשים מאישור המכרז ע"י ועדת המכרזים בהתאם למכרז, במגרשים מסוימים מהמקרקעין יבנו מבני ציבור ומסדות לטובת עיריית רמת השרון	זכויות בנייה קיימות בנכס
827 יח"ד ב-35 בניינים בני 14-6 קומות ובשטח כולל לבניה של כ-170 א' מ"ר (מתוכם 2,113 מ"ר מסחר) וכ-48 א' מ"ר מרתפים	

2. תוכניות ICR בקשר עם המקרקעין

בכוונת ICR לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין (להלן: "המקרקעין") ובהתאם לתוכניות בנין עיר שמקודמת ע"י עיריית רמת השרון ביחס למתחם (להלן: "התב"ע"). נכון למועד דוח מידי זה, טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט. לאור זאת ולאור גודלו של הפרויקט, אין ביכולתה של ICR להעריך את מועד סיום הפרויקט בשלמותו ואת אומדן העלויות הצפויות בפרויקט אשר תלויים, בין היתר, בהיתרי הבניה שיתקבלו בפועל למקרקעין ובמועד שבו הם יתקבלו.

כן יצוין, כי בכוונת ICR לפעול לשיווק המקרקעין, לרבות באמצעות החברה, בין בדרך של בנייה של יחידות מבונות ומכירתן כיום ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה.

יודגש, כי האמור בסעיף 2 זה לעיל בדבר כוונת ICR ביחס למקרקעין ובקשר עם שיווק המקרקעין, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו ודאי 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 ICR), ביכולותיה הכלכליות של ICR 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 השרון 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 ICR); 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 ICR להתקשר עם תאגיד פיננסי בהסכם לליווי בניית הפרויקט; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; הפרה של אילו מההתחייבות של ICR 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