

22 בספטמבר 2021

הנדון: השלמת רכישת המתחמים בפרויקט נווה גן, רמת השרון (צפונית לשכונת תל ברוך) להקמת 827 יחידות דיור ("הפרויקט")

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 1 ביולי 2021¹ בקשר עם זכייתה של אי.סי.אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ² (להלן: "ICR") במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' – ו³ המיועדים להקמת 827 יח"ד בבנייה רוויה בשטח של כ-29.7 דונם (להלן: "המתחמים" או "המקרקעין") בתמורה לסך כולל של כ-1.9 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדון כולל הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-163 מיליון ש"ח⁴ (להלן יחד: "התמורה"), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 19 בספטמבר 2021 שילמה ICR את מלוא התמורה בגין רכישת כל המתחמים באמצעות הלוואות שנטלה ICR מתאגידים בנקאיים עבור כל אחד מהמתחמים, ובכלל זה נטלה גם הלוואה למימון רכישת מתחמים ד' ו-ה' בסך של כ-1,071.5 מיליון ש"ח כמפורט בנספח א' לדוח מידי זה⁵ (להלן: "הסכם הלוואה" ו-"ההלוואה", לפי העניין).

נכון למועד פרסום דוח מידי זה, ICR החלה בשיווק השלב הראשון במתחם 28, כמפורט בדיווח המידי מיום 22 באפריל 2021⁶, כאשר נכון למועד דוח מידי זה היקף יחידות הדיור לשיווק בכל הפרויקט עומד על 1,205 (100%), ולהערכת החברה, התמורה הכוללת הצפויה להתקבל בגין מכירת כל יחידות הדיור בכל הפרויקט, כולל שטחי המסחר הינה בסך של כ-6.2 מיליארד ש"ח (כולל מע"מ).

יודגש כי האמור לעיל בדבר התמורה הכוללת הצפויה ממכירת כל יחידות הדיור בפרויקט (היינו, מתחמים ב' עד ו' וכן המתחמים המשותפים עם צמח המרמן) ושטחי המסחר 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 (ושותפיה ככל שרלוונטי) להעמיד את ההון העצמי הנדרש ליווי בניה הפרויקט ו/או בקבלת מימון בנקאי ליווי בניה הפרויקט. כן יודגש, כי אין לחברה יכולת להעריך את עיתוי קבלת ההכנסות מהפרויקט והעיתוי הינו פונקציה של קבלת ההיתרים הנדרשים להתחלת כל שלב בפרויקט וכן קצב שיווק היחידות כאמור להלן. 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 ICR); קושי בגיוס מימון לבניית הפרויקט; עליה ו/או ירידה ברמת הביקושים לשטחי מגורים ו/או מסחר 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 ליווי בניית הפרויקט; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; הפרה של אילו מההתחייבות של ICR כלפי הבנק שיממן את ליווי בניית הפרויקט; תמורות בכלכלה המקומית לרבות התמשכות משבר נגיף הקורונה אשר עלול לגרום

1 מס' אסמכתא 01-046378-2021 (להלן: "הדיווח הקודם").

2 לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ. חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה ו-א.ר. ראם מגורים בע"מ.

3 ההצעה הזוכה למתחם ו' הוגשה במשותף עם צ.מ.ח המרמן בע"מ (חברה ציבורית שמנייתה נסחרת בבורסה (להלן: "צמח המרמן")), שהינה שותפה של ICR במתחמים נוספים (מתחמים 28, 29 ו-30) 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 המידי של החברה מיום 22 באפריל 2021 (מספר אסמכתא 01-068670-2021) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

4 בהתאם לתנאי המכרז, סך של 85 מיליון ש"ח כולל מע"מ שולם במועד הזכייה במכרז באמצעות חילוט ערבויות בנקאיות שהועמדו. בהתאם לעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017.

6 מספר אסמכתא 01-068670-2021. כאמור מתחם 28 מוחזק 50% על ידי ICR ו-50% על ידי צמח המרמן.

ישראל קנדה

לקשיים בקבלת מימון לבניית הפרויקט ו/או בירידה בביקושים וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לפרטים אודות ההלוואה ראה נספח א' המצורף לדוח מידי זה להלן.

לפרטים נוספים ראה הדוח הקודם. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מידי זה תהא להם המשמעות כפי שניתנה להם בדוח הקודם.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה
סמנכ"ל הכספים של החברה

ישראל קנדה

נספח א' – פרטים אודות הסכם ההלוואה ביחס למתחמים ד' ו-ה' בפרויקט (להלן בנספח זה יחד: "המתחמים")

התחייבויות אחרות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	סכום ההלוואה	מועד חתימת הסכם ההלוואה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	הלווה
<p>התחייבויות אחרות</p> <p>עיקרי תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי: העמדת מסגרת האשראי הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים, אשר התקיימו זה מכבר, ביחס לכל רכיב במסגרת האשראי אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן:</p> <p>(1) ICR הפקידה הון עצמי בסך של 49 מיליון ש"ח מאמצעיה העצמאיים (חלק החברה כ-25 מיליון ש"ח), סכום זה כולל חילוט מקדמה שהעמידה ICR בסך של כ-35.7 מיליון ש"ח המהווה חלק מההון העצמי הנדרש.</p> <p>(2) יצירת ורישום כל הבטחונות דלעיל.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות:</p> <p>אם ICR לא חתמה על הסכם ליווי עם הבנק עד ליום 31 בדצמבר 2023; אם לא התקבל היתר בניה לפחות לאחד משני המתחמים עד ליום 31 בדצמבר 2023 או אם קיימת מניעה להתחיל בפרויקט במועד האמור; אם יחול שינוי שליטה או שינוי מבנה אסור בלווה כמפורט לעיל; אם לפי שיקול דעת הבנק תחול הרעה במצב הפיננסי של ICR ו/או ביחסים הפיננסיים ו/או בנכסיה ו/או במצבם של הערבים.</p>	<p>הלווה מתחייבת כי עד למועד פירעון האשראי וכל החובות הנובעים ממנו לבנק, לא יחול שינוי שליטה בלווה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.</p> <p>"שינוי שליטה" קרי התרחשות אחד או יותר מהאירועים שלהלן: עסקה שכתוצאה ממנה החברה וא.ר. ראם פרויקטים בע"מ (להלן: "השותפה"); השותפה והחברה תקראנה להלן ביחד: "בעלות השליטה בלווה") יחזיקו כתוצאה ממנה, ביחד, במישרין או בעקיפין, בפחות מ-50.1% ICR; עסקה שנעשתה על ידי ה"ה רז עודד ואבי חורמרו (או מי מהם), אשר כתוצאה ממנה, במישרין או בעקיפין, אבדה שליטתו של לפחות אחד מהם בשותפה; עסקה שכתוצאה ממנה ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן יחדלו מלהחזיק, במישרין או בעקיפין, 30% בחברה ובלבד שלא ייווצר בעל שליטה אחר, בכפוף לאמור להלן:</p> <p>בנוסף, שינוי מבנה אסור יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. "שינוי מבנה" משמעו, מיזוג או פיצול (כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או בחוק החברות, לרבות איחוד וארגון מחדש, בין כחברה קולטת ובין כחברת יעד וכן כל פעולה שלא במהלך העסקים השוטף והרגיל שתוצאתה היא רכישה של נכסים ו/או התחייבויות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר בהתאם לסעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, או העברת נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או בתמורה אחרת (בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות).</p> <p>תניות פיננסיות: סכום ההון העצמי כהגדרתו במכתב ההתניות של ICR לא יפחת בכל עת מסך של 300 מיליון ש"ח. הואיל ונכון ליום 30.6.21 ההון העצמי של החברה עמד על כ-250 מ"ש"ח, ניתן כתב נחיתות והתחייבויות נוספות מ-ICR ובעלי השליטה בה, יחד ולחוד, כי לא ימשכו דיבידנדים ו/או כל סכום כסף שהוא מ-ICR, למעט תשלומים שנקבעו בכתב הנחיתות, וזאת עד למועד בו החברה תעמוד בדרישת ההון העצמי לפי מכתב ההתניות.</p>	<p>ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.2% (ריבית אפקטיבית כ-1.8%)</p>	<p>1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלת סכום, על כל זכויות ICR במתחמים, לרבות הזכויות לקבלת כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המתחמים, לרבות מרשויות מע"מ, ולרבות הזכות לקיזוז הפסדים, וכן שעבוד חשבונות הפרויקט.</p> <p>2. ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת 100% מתשלומי הריבית על האשראי, שתניתן על ידי החברה (ביחס ל-50% מתשלומי הריבית על האשראי), ועל ידי - א.ר. ראם פרויקטים בע"מ, א.ר. ראם מגורים בע"מ, א.ר. החזקות מגורים בע"מ, ביחד ולחוד (ביחס ל-50% מתשלומי הריבית על האשראי) (להלן יחד: "הערבים").</p> <p>נוסף לבטחונות לעיל, שיווצרו לפני העמדת סכום האשראי, ICR התחייבה כי:</p> <p>מיד לאחר חתימת חוזה חכירה/פיתוח, ירשמו ויווצרו לטובת הבנק שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות/ החכירה/הפיתוח במתחמים לא יאוחר מיום 1 באפריל 2022; וכן עם רישום ICR כחוכרת, משכנתה ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של ICR במתחמים, וזאת לא יאוחר מיום 1 באפריל 2023.</p>	<p>פירעון מסגרת האשראי הינו בדצמבר 2023.</p> <p>פירעון הלוואת המע"מ הינו בדצמבר 2021.</p>	<p>מסגרת אשראי כוללת בהיקף כספי שלא יעלה על סך של כ-1,071.5 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "מסגרת האשראי") כדלקמן: (1) אשראי כספי בסך שלא יעלה על כ-930 מיליון ש"ח למימון הקמת חלק מעלויות בניית הפרויקט (להלן: "האשראי לבניה"); (2) מסגרת ערביות להבטחת חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח; (3) הלוואה לצורך תשלום מע"מ בסך של עד 138 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואת המע"מ").</p>	<p>50%</p>	<p>ICR (כהגדרתה לעיל, להלן גם: "הלווה")</p>	