

## ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

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

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

8 ביולי 2021

### הנדון: התקשרות בעסקה לרכישת 50% בפרויקט פינני בינוי להקמת 560 זירות, שטחי מלונאות ומסחר בבת ים

ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ מתכבדת להודיע כי ביום 7 ביולי 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של אי.סי.אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ<sup>1</sup>, חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי החברה ו-א.ר. ראם פרויקטים בע"מ<sup>2</sup> (להלן: "ICR"), עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ<sup>3</sup> (להלן: "מצלאוי") בהסכם עסקה משותפת (להלן ובהתאמה: "הסכם העסקה המשותפת" או "ההסכם" ו-"העסקה המשותפת") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאי מתלה, ICR תצטרף למצלאוי כשותפה בפרויקט פינני המקודם על ידי מצלאוי בבת ים<sup>4</sup> במסגרתו ייבנו 560 יחיד (כ-397 לשיווק), כ-1,600 מ"ר מסחר ו-15,000 מ"ר מלונאות (ברוטו) או תעסוקה ב-3 מגדלים בני 30 קומות כל אחד ומגדל אחד בן 10 קומות (להלן: "הפרויקט"), באופן שחלקם של ICR ומצלאוי בעסקה המשותפת יהיה 50% כ"א. הפרויקט מצוי בסמוך לפרויקט נוסף של ICR בבת-ים: פרויקט YAM.

### א. העסקה המשותפת

להלן יתוארו עיקרי העסקה המשותפת:

- 1. תנאי מתלה** - כניסתו לתוקף של הסכם העסקה המשותפת מותנית בכך כי מצלאוי תמסור ל-ICR אישור של נציגות בעלי הזכויות ו/או בא כוח בעלי הזכויות בתוך 120 ימים ממועד החתימה על הסכם העסקה המשותפת<sup>5</sup> בדבר הסכמתם להעברת הזכויות ל ICR (להלן: "התנאי המתלה").
- 2. התמורה** - לאחר התקיימות התנאי המתלה האמור לעיל, ובתמורה לשילובה של ICR בעסקה המשותפת, תשלם ICR למצלאוי סך של 16 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. 10 מיליון ש"ח ישולמו עד לתום שנת 2021 ו-6 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בהתאם לאבני דרך ותנאים המפורטים בהסכם בין השאר: רישום הערות אזהרה לטובת ICR במתחם נשוא הפרויקט, חתימת הסכם ליווי לפרויקט וקבלת היתר בניה עילי ראשון לפרויקט.
- 3. העסקה המשותפת** – ההסכם קובע בין השאר גם הוראות בדבר ניהול הפרויקט, שיווקו וכן מימון הפרויקט והשקעת השותפים בו. כמו כן, הוסכם כי הצדדים יערכו הליך תחרותי לבחירת הקבלן המבצע, וכי מצלאוי תהא רשאית להשתתף בהליך זה כחלק מהמתחרים, ובמידה ולא תשמש כקבלן המבצע תהא זכאית לדמי ניהול בגובה 2% מסך התשלומים לקבלן המבצע שייבחר. יצויין כי בין הצדדים הוסכם כי ככל שיידרש מהצדדים להעמיד הון עצמי לטובת הפרויקט, ההון העצמי שיועמד יהיה באופן ש-ICR תעמיד

<sup>1</sup> לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ.

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

<sup>3</sup> למיטב ידיעת החברה, מצלאוי הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה.

<sup>4</sup> מתחם הרחובות רוטשילד – הרצל – ליבסקינד (רוטשילד 5, 7, הרצל 30-32, 34, 34 א ו - ליבסקינד 1, 3, 6) בבת ים, במקרקעין הידועים כחלקות 31, 40, 41, 97, 98, 99 (בחלק), 106, 107, 109, 129, 130, 163 (בחלק), 166, 168 ו - 169 בגוש 7145 (להלן: "המתחם").

<sup>5</sup> יצויין, כי כל אחד מהצדדים רשאי להאריך את המועד ב-45 ימים נוספים וזאת בהודעה בכתב למשנהו, כך שהמועד האחרון להתקיימות התנאי המתלה יכול ויהיה סה"כ 165 ימים בלבד.

90% מההון העצמי הנדרש ומצלאוי תעמיד 10% מההון העצמי הנדרש. המימון העודף שיועמד על ידי ICR (40%) ישא ריבית שנתית פריים+2.4% אך לא פחות מ-4% לשנה, כאשר למעט במקרה בו חלו נסיבות שבהן הפרויקט לא יוצא לפועל, ההלוואה הינה נון ריקורס לחלקה של מצלאוי בעודפי הפרויקט בלבד. בהסכם נקבע בין היתר שיעור תשואה מובטחת על ההון העצמי הכולל שיושקע על ידי ICR, כמו כן נקבע מפל חלוקת רווחים שלוקח בחשבון את שיעור התשואה המובטחת ואת החזר ההון העצמי העודף ל ICR. בטחונות – להבטחת ההון העצמי העודף (היינו, 40%) שיועמד על ידי ICR תשעבד מצלאוי לטובת ICR את כל זכויותיה בפרויקט לרבות חלקה בעודפי הפרויקט; הוראות נוספות – ההסכם קובע הוראות נוספות בין היתר: אופציה ל-ICR לרכוש את חלקה של מצלאוי בשטחי המלונאות בפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה עילי לפרויקט במחיר שייקבע על ידי שמאי מוסכם.

## ב. מימון העסקה

בכוונת ICR לממן את התמורה על פי הסכם העסקה המשותפת ממקורותיה העצמיים ו/או הלוואות בעלים ו/או מימון חיצוני.

## ג. פרטים אודות הפרויקט בהתאם לתקנה 36(א1) והתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך

### (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

#### 1. תיאור כללי אודות המתחם

המקרקעין	סוג הנכס
מקרקעין	יעוד המקרקעין הקיים
מגורים, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר	מיקום המקרקעין
מתחם הרחובות רוטשילד – הרצל – ליבסקינד (רוטשילד 5, 7, הרצל-30, 31, 32, 34, 34 א ו - ליבסקינד 6, 3, 1) בבת ים, במקרקעין הידועים כחלקות 168, 166, 169 בגוש 7145 ו - 99, 98, 97, 41, 106, 107, 109, 129, 130, 163 (בחלק), 168, 166, 169	שטח המקרקעין
10.327 מ"ר	הזכויות
פרויקט פינני בינוי	זכויות בנייה קיימות בנכס
פרויקט "פינוי-בינוי" במתחם, במסגרתו ייהרסו 163 יחידות דיור וייבנו 560 יחידות דיור, כ - 1,600 מ"ר מסחר ו - 15,000 מ"ר מלונאות (ברוטו) (ולכל הפחות 150 חדרי מלון) או תעסוקה ב - 3 מגדלים בני 30 קומות כל אחד, ומגדל אחד בן 10 קומות.	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים
84% מתוך כלל הדירות הקיימות במתחם, בעלי 85% שברכוש המשותף שבמתחם (למעט בניין אחד) <sup>6</sup> ו - 66% מקרב בעלי הדירות בכל בנין משותף (למעט בניין אחד)	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט
80% מתוך כלל הדירות הקיימות במתחם, בעלי 75% מהרכוש המשותף במתחם ו - 66% בכל בנין משותף שבמתחם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים
1: 3.5 כמו כן שטחי מסחר ומלונאות במלואם	סטטוס כניסה לתוקף של ההסכם וקבלת היתר בניה
בעיקר חתימות של כל הדיירים במתחם, אישור תוכנית איחוד וחלוקה המאפשרת הוצאת היתר בניה, קבלת היתר בניה, חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה ורישום משכנתאות לבנק מלווה.	

#### 2. תוכניות העסקה המשותפת בקשר עם המקרקעין

בכוונת העסקה המשותפת לקדם את החתימות הנדרשות עם בעלי הזכויות שטרם חתמו על ההסכמים וכן לקדם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להכרזת הפרויקט כמתחם "פינוי בינוי" וקבלת היתרי בניה בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין ובהתאם לתוכניות בנין עיר שמקודמת ע"י עיריית בית ים ביחס למתחם (להלן: "התב"ע"). להערכת העסקה המשותפת תחילת העבודות בפרויקט יחלו ברבעון השלישי של שנת 2023 ובניית הפרויקט תסתיים בשנת 2028.

נכון למועד דוח מידי זה, טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט. לאור זאת ולאור גודלו של הפרויקט, אין ביכולתה של ICR להעריך את אומדן העלויות הצפויות בפרויקט אשר תלויים, בין היתר, בהיתרי הבניה שיתקבלו בפועל למקרקעין ובמועד שבו הם יתקבלו.

<sup>6</sup> הנתון נמסר מאת נציג חברת מצלאוי.

# ישראל קנדה

יודגש, כי האמור בסעיף 2 זה לעיל בדבר כוונת העסקה המשותפת ו-ICR ביחס לפרויקט לרבות מועדי התחלה וסיום הפרויקט, 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 ושל מצלאוי להעמיד את ההון העצמי הנדרש למימון הפרויקט ו/או בקבלת מימון בנקאי לליווי בנית הפרויקט. 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 העסקה המשותפת); 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 העסקה המשותפת להתקשר עם תאגיד פיננסי בהסכם לליווי בניית הפרויקט; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; הפרה של אילו מההתחייבות של הצדדים לעסקה המשותפת כלפי הבנק שליווה את בניית הפרויקט; תמורות בכלכלה המקומית לרבות התמשכות משבר נגיף הקורונה אשר עלול לגרום 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.

בכבוד רב,

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