

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

25 באוקטובר 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א

לכבוד
רשות ניירות ערך

הנדון: פרויקט פינוי בינוי – רחוב ההסתדרות, גבעתיים

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 22 באוקטובר 2020 הושלמו 80% מהחתימות של בעלי יחידות בפרויקט פינוי בינוי של איי סי אר ישראל קנדה ראה החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ), חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (להלן: "ICR"), במתחם הידוע כחלקה 159 בגוש 6162 בבניינים ברח' ההסתדרות והמאבק, פינת הרחובות כ"ג יורדי הסירה ומנורה בגבעתיים הכוללים כיום 117 דירות מגורים (להלן: "המתחם"). על פי תוכנית המתאר המחוזית גב/431 ניתן להקים על המתחם 3 מגדלי מגורים הכוללים 333 יח"ד ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר בכפוף להכנת תוכנית נקודתית שהינה בסמכות ועדה מקומית (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "הדיירים") על הסכם עם ICR, כאשר נכון למועד דוח מידי זה, נחתמו הסכמים עם 94 בעלי זכויות המהווים כאמור מעל ל-80% מכלל היחידות במתחם; אישור תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מקומית והוצאת היתרי בניה על פיה (הוגשה בקשה לתב"ע נקודתית, התוכנית נדונה ואושרה בכפוף למילוי תנאים שהושלמו, כעת ממתינים לקבל נוסח לפרסום התכנית להתנגדויות); פינוי הדיירים מיחידותיהן הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת הבניינים החדשים תחתם, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות (כ-216 יח"ד) תימכרנה על-ידי ICR לצדדים שלישיים.

בהתאם להערכה ראשונית, עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט הינה כ-500 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הינו כ-610 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר טרם התקיימו, לרבות הכרזת הפרויקט כ"מתחם" פינוי בינוי במסלול מיסוי¹ (החלטה מקדמית לגבי האישור התקבלה ביום 12 בדצמבר 2019 והיא בתוקף עד ליום 12.12.2021), אישור תב"ע נקודתית חדשה, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית. התקיימותם של התנאים המתלים הנ"ל עשויה להתארך תקופה ממושכת ואין כל ודאות כי תנאים אלו יתקיימו.

יובהר כי המידע האמור לעיל ביחס לפרויקט והקמתו לרבות מספר יח"ד, עלות ההשקעה הצפויה והיקף ההכנסות הצפויות הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומהווה הערכה ראשונית בלבד על בסיס מידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, והינו כפוף, בין היתר, להתקיימות התנאים המתלים האמורים לעיל לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, הערכת המחירים הצפויים בשוק המגורים, לוחות זמנים, עלויות וכיו"ב. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי לרבות שינוי מהותי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם תלויים בחברה כגון מועד אישור תב"ע הנקודתית וקבלת היתר הבניה, תנאי מימון הפרויקט, היקף הביקושים ובהתאם לכך קצב המכירות, מחירי השוק של יח"ד באזור, עלויות בניה, גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה וכיו"ב. לפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה תתממשנה ואף אם תתממשנה אין ודאות כי לא יחול שינוי בהערכות החברה, לרבות שינוי מהותי.

בכבוד רב,

ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ
נחתם באמצעות:
גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים

¹ לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.