

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

23 ביולי 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א

כבוד
רשות ניירות ערך

הנדון: פרויקט פינני בינוי – שכונת קרית היובל, ירושלים

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 22 ביולי 2020 הושלמו 80% מהחתימות של בעלי יחידות בפרויקט פינני בינוי של איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר **מנרב פרויקטים בע"מ**), חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (להלן: "**איי סי אר ישראל קנדה ראם**"), במתחם הידוע כחלקות 32-35 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה 78-84 (זוגיים) בשכונת קרית היובל, ירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן: "**המתחם**") אשר במסגרתו יוזמת איי סי אר ישראל קנדה ראם תב"ע חדשה בסמכות וועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-480 יחידות דיור ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן: "**הפרויקט**").

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם (להלן: "**הדיירים**") על הסכם עם איי סי אר ישראל קנדה ראם, כאשר נכון למועד דוח מידי זה נחתמו הסכמים עם 111 בעלי זכויות המהווים כאמור כ-80% מכלל היחידות במתחם; אישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית והוצאת היתרי בניה על פיה, כאשר ביום 3.7.2020 התוכנית פורסמה להפקדה; פינני 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-340) תימכרנה על-ידי איי סי אר ישראל קנדה ראם לצדדים שלישיים.

בהתאם להערכה ראשונית, עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט הינה כ-633 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הינו כ-754 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" פינני בינוי במסלול מיסוי¹ (החלטה מקדמית לגבי האישור התקבלה ביום 25 בפברואר 2016 והיא בתוקף עד ליום 31.12.2025), אישור תב"ע חדשה (כאמור לעיל התוכנית פורסמה להפקדה), התקשרות בהסכם מימון ללווי הקמת הפרויקט, קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל בקשר עם הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית. התקיימותם של התנאים המתלים הנ"ל עשויה להתאריך 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 בלבד על בסיס מידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, ובכלל זה התקיימות התנאים המתלים האמורים לעיל, הערכת המחירים הצפויים בשוק המגורים, לוחות זמנים, עלויות וכיו"ב. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם תלויים בחברה כגון מועד מתן היתר הבניה מהרשויות, 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.