

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

4 במאי 2021

הנדון: מתחם "בית הנערה", הוד השרון - קבלת הודעה רשמית על זכיה במכרז להקמת כ-500 יחידות דיור

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מהימים 6 ו-8 באפריל 2021¹ (להלן: "הדיווחים הקודמים") בדבר השתתפות החברה, באמצעות חברה בת (100%) בבעלותה ובשליטתה המלאה (להלן: "חברת הבת"), במכרז שניהלה עיריית תל אביב-יפו (להלן: "המכרז" ו-"העירייה", בהתאמה) לרכישת זכויות הבעלות ב-6 מגרשים בשטח כולל של כ-34 דונם² (להלן יחד: "המגרשים" או "המקרקעין", לפי העניין) המיועדים להקמת כ-450 יחידות דיור במתחם "בית הנערה" בהוד השרון (להלן: "המתחם"), ולמידע שנמסר לה בדבר היותה נותנת ההצעה הגבוהה ביותר במכרז בסכום של כ-511 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 3 במאי 2021 קיבלה חברת הבת הודעה רשמית מהעירייה כי זכתה במכרז.

א. רכישת המקרקעין

חברת הבת תרכוש מהעירייה את זכויות הבעלות במקרקעין. תמורת רכישת הבעלות במקרקעין תשלם חברת הבת לעירייה סך של כ-511 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם בשני (2) תשלומים שווים (50% כ"א), במועדים כדלקמן: תשלום ראשון בסך של כ-256 מיליון ש"ח³ ישולם עד ליום 23 ביוני 2021; תשלום שני בסך של כ-255 מיליון ש"ח⁴ עד ליום 21 בספטמבר 2021.

ב. מימון עלויות על פי המכרז

בכוונת חברת הבת לממן את תשלום התמורה ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני מגיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

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
מגרשים 204, 208, 251, 252, 253, 254 מכוח תוכנית הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון	שטח המקרקעין
כ-33 דונם	הזכויות
בעלות	מועד השלמת הבניה צפוי
ראה סעיף 2 להלן	זכויות בנייה קיימות במקרקעין
במגרש מספר 204, שגודלו 5,093 מ"ר, ניתן לבנות 48 יח"ד, בסך הכול 8,498 מ"ר עיקרי; במגרש מספר 208, שגודלו 4,244 מ"ר, ניתן לבנות 46 יח"ד, בסך הכול 8,142 מ"ר עיקרי; במגרש מספר 251, שגודלו 6,764 מ"ר, ניתן לבנות 109 יח"ד,	

1 מס' אסמכתא: 2021-01-057129 ו-2021-01-059856 (בהתאמה), המובאים בדוח על זה דרך ההפניה.

2 מגרשים: 204, 208, 251, 252, 253, 254 (כולם ייקראו להלן יחד: "המגרשים").

3 צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום אישור הזכייה על ידי מועצת העיר (24.4.2021) בתוספת מע"מ כדין.

4 צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בצירוף ריבית צמודה למדד מחושיבים לתקופה שממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד התשלום בפועל בתוספת מע"מ כדין.

המקרקעין	
בסך הכול 19,293 מ"ר עיקרי; במגרש מספר 252, שגודלו 8,009 מ"ר, ניתן לבנות 132 יח"ד, בסך הכול 23,364 מ"ר עיקרי; במגרש מספר 253, שגודלו 3,279 מ"ר, ניתן לבנות 38 יח"ד, בסך הכול 6,726 מ"ר עיקרי; במגרש מספר 254, שגודלו 6,331 מ"ר, ניתן לבנות 77 יח"ד, בסך הכול 13,629 מ"ר עיקרי.	

2. תוכניות החברה וחברת הבת בקשר עם המקרקעין

בכוונת החברה, באמצעות חברת הבת, לקדם היתרים להקמת בניינים למגורים בהתאם לתכנית בנין עיר המאושרת במקרקעין ובהתאם לתוכניות בנין עיר שמקודמת ע"י עיריית הוד השרון ביחס למתחם אשר כוללת כ-450 יח"ד עם פוטנציאל להגדלה ל-14 יח"ד נוספות לפחות (להלן: "התב"ע המאושרת", "התב"ע המקודמת" ו-"העירייה", בהתאמה). בנוסף, בכוונת החברה לפעול להגדלת מספר יח"ד במקרקעין כך שסה"כ יח"ד במקרקעין יסתכמו ל-500 יח"ד. יצוין כי נכון למועד דוח מיידי זה, התב"ע המקודמת טרם אושרה. מטרת התב"ע המקודמת היא לאפשר יצירת שטח ירוק ציבורי רציף בלב מתחם בית הנערה, כך שהוראות התכנית ביחס לחלק מהמגרשים ישונו על ידי ביטול מגרשים 251-252 והקצאת הבניה של מגרשים אלו במגרשים סמוכים, אשר אחד מהם משנה את ייעודו משטח לבנייני ציבור למגורים ואגב הקצאת יח"ד נוספות, מעבר לתב"ע המאושרת, כתוצאה מהשינוי התכנוני ועל מנת לייצר איזון קנייני. נכון למועד פרסום דוח מיידי זה, התב"ע המקודמת הומלצה להפקדה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתנאים. יצוין כי התב"ע המקודמת טרם הופקדה בפועל, אך להערכת החברה התב"ע המקודמת תופקד בטווח הזמן הקרוב. להערכת החברה היקף ההכנסות יעמוד על סך של כ-1.8 מיליארד ש"ח.

כן יצוין, כי בכוונת חברת הבת 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 חברת הבת ביחס למקרקעין לרבות ביחס לתב"ע המקודמת, הגדלת היקף יח"ד בפרויקט והיקף ההכנסות בפרויקט וכוונות חברת הבת בקשר עם שיווק המקרקעין, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תוכניות הפרויקט וקבלת היתרי בניה לפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), ביכולותיה הכלכליות של חברת הבת להעמיד את ההון העצמי הנדרש לרכישת המקרקעין ו/או בקבלת מימון בנקאי לליווי בניה הפרויקט ו/או בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש ו/או שיהיה שונה מהמתואר לעיל הינם: אי קידום התב"ע המקודמת על ידי עיריית הוד השרון, אי קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת היקף יח"ד בפרויקט, אי קבלת אישורים להקמת הפרויקט והיתרי בניה לפרויקט; 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 החברה להתקשר עם תאגיד פיננסי בהסכם לליווי רכישת המקרקעין ו/או בניית הפרויקט; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; הפרה של אילו מההתחייבות של חברת הבת 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.

ישראל קנדה

מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדיווחים הקודמים.

בכבוד רב,

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