

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.tase.co.il

8 ביולי 2020

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 8 ביולי 2020, החברה קיבלה הודעה רשמית, כי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח כולל של כ-17 דונם המצוי בירושלים, במתחם הידוע בשם "שערי צדק הישן" בין הרחובות שמואל ברוך, ורח' יפו. (להלן: "המכרז", "המתחם" או "מתחם שערי צדק") בסכום של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-25.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י והמבנה לשימור כמפורט בדוח מיידי זה להלן.

להלן יתוארו עיקרי ההסכמים עם רמ"י:

א. רכישת מתחם שערי צדק

1. החברה תרכוש מרמ"י את זכויות החכירה במתחם שערי צדק לתקופה של 98 שנים (להלן ובהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה") עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות.
2. תמורת רכישת זכויות החכירה תשלם החברה לרמ"י סך של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה עבור הקרקע"). בנוסף לתשלום התמורה, תשלם החברה לרמ"י דמי פיתוח בסך של כ-11 מיליון ש"ח¹ (להלן: "דמי פיתוח"). בנוסף תשלם החברה סך של כ-14.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין המבנה לשימור הקיים במתחם (להלן: "תמורת המבנה לשימור"). כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים.
3. התמורה עבור רכישת המתחם, לרבות דמי הפיתוח ותמורת המבנה לשימור (להלן יחד: "התמורה") תשולם במועדים המפורטים להלן:
 - 3.1 סך השווה לכ-63 מיליון ש"ח הופקד כערבות פיקדון במועד ההשתתפות במכרז על ידי החברה (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות תחולט מיד עם אישור זכיית החברה במכרז.
 - 3.2 יתרת התמורה בסך השווה לכ-475 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה") תשולם בתוך 90 ימים ממועד הודעת רמ"י על הזכייה במכרז.

ב. מימון עלויות החברה על פי המכרז

הערבות תשולם מתוך מקורותיה העצמיים של החברה ויתרת התמורה תשולם על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או מאשראי ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

¹ הסכום האמור צמוד למדד תשומות הבניה בגין חודש ספטמבר 2019.

ג. פרטים אודות מתחם שערי צדק בהתאם לתקנה 36(1) והתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

1. תיאור כללי אודות מתחם שערי צדק

המקרקעין	סוג הנכס
מקרקעין עליהם קיים מבנה לשימור אשר מיועד למלון (לעיל ולהלן: "המבנה לשימור")	
מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות	יעוד המקרקעין הקיים
מקרקעין הידועים כחלקות 168, 169, 170, 171 ו-172 בגוש 30107, המצויים ברח' בין הרחובות שמואל ברוך (ובהמשך שדרות שזר מדרום), ורח' יפו מכיוון צפון בעיר ירושלים.	מיקום המקרקעין
16,863 מ"ר	שטח המקרקעין
זכות להירשם כחוכר בחכירה מהוונת על פי הסכם החכירה החדש שיחתם בין המוכר לבין רמ"י, ויתאם את השימושים, ויהא לתקופה של 98 שנים החל ממועד החתימה על הסכמים בתוספת תקופת אופציה נוספת בת 98 שנים	הזכויות
240 יח"ד בשני מגדלים בני 24 קומות ובשטח כולל של כ-37,000 מ"ר, שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-70,000 מ"ר בשני מגדלים של 24 קומות, מבנה לשימור ביעוד מלון בשטח של כ-4,830 מ"ר ;	זכויות בנייה קיימות בנכס

2. תוכניות החברה בקשר עם מתחם שערי צדק

בכוונת החברה לקדם תכנית בנין עיר חדשה למתחם (להלן: "התב"ע החדשה") באופן שזכויות הבנייה הקיימות בנכס תוגדלנה כך שזכויות הבנייה על פי התב"ע החדשה תהיינה בהיקף כולל של כ-1,200% בניה ובסה"כ כ-150,000 מ"ר לבניית מגדלי מגורים, מגדלי משרדים, מלונאות ומסחר.

כאמור, נכון למועד דוח מידי זה, החברה טרם קיבלה את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט וכאמור בכוונתה לקדם על המתחם תב"ע חדשה. לאור זאת, אין ביכולת החברה להעריך את מועד סיום הפרויקט בשלמותו ואת אומדן העלויות הצפויות בפרויקט אשר תלויים, בין היתר, בזכויות הבניה שיתקבלו בפועל למתחם.

כן יצוין, החברה בוחנת אפשרות לפעול לשיווק המקרקעין בין כיחידות קרקע, במצבן As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות מבונות ומכירתן כיום ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה. בנוסף החברה בוחנת אפשרות להשאיר בבעלותה חלקים מהמתחם כנכס מניב וכן בוחנת להשאיר את המבנה לשימור במטרה להפעיל את המלון.

יודגש, כי האמור בסעיף 2 זה לעיל בדבר כוונת החברה ביחס לפרויקט, וכוונת החברה בקשר עם שיווק המקרקעין, 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 לרבות אישור תב"ע חדשה למתחם ובהתאם קבלת היתרי בניה לפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), ביכולותיה הכלכליות של החברה להעמיד את ההון העצמי הנדרש לרכישת מתחם שערי צדק ולמימון הפרויקט ו/או בקבלת מימון בנקאי לליווי בנית הפרויקט ו/או בהכנסת משקיעים נוספים לפרויקט. 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 לרבות תב"ע החדשה והיתרי בניה לפרויקט; קושי בגיוס מימון לרכישת הפרויקט ו/או בניית הפרויקט; עליה ו/או ירידה ברמת הביקושים לשטחי מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות 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 בניית הפרויקט; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; הפרה של אילו מההתחייבות של החברה כלפי הבנק שיממן את רכישת מתחם שערי

צדק ו/או את ליווי בניית הפרויקט; תמורות בכלכלה המקומית לרבות התמשכות משבר נגיף הקורונה אשר עלול לגרום לקשיים בקבלת מימון לרכישת המתחם 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.

בכבוד רב,

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