

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

21 באפריל 2021

הנדון: חתימת הסכם מפורט להקמת פרויקט בהיקף של 378 יח"ד ומתחם מסחרי בנווה גן, רמה"ש

בהמשך לדיווחים המידיים של החברה מיום 27 בינואר 2021 ומיום 2 בפברואר 2021¹ (להלן: "הדוח הקודם" ולהלן יחד: "הדיווחים הקודמים") בדבר זכייתה של חברה המוחזקת (100%) ע"י איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ², חברה פרטית המוחזקת על ידי החברה ועל ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ³ בחלקים שווים (50% כ"א) (להלן: "ICR") במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת זכויות החכירה במגרש 29 המיועד להקמת 79 יח"ד בשטח של כ-2.4 דונם בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך בתמורה כוללת בסך של כ-151 מיליון ש"ח (להלן: "מגרש 29") ובדבר התקשרות ICR ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ⁴ (להלן: "צמח המרמן", וביחד עם ICR ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז האמור⁵, להקמת 299 יח"ד בשטח של כ-9.5 דונם בתמורה כוללת של כ-563 מיליון ש"ח (להלן: "מגרשים 28 ו-30" ויחד עם מגרש 29: "המגרשים"), במזכר עקרונות, כפוף לתנאים מתלים, לשיתוף פעולה ועסקה משותפת (להלן: "מזכר העקרונות"), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 21 באפריל 2021, התקשרו הצדדים בהסכם מפורט להקמת 378 יח"ד ומתחם מסחרי בשטח של כ-12 דונם בהתאם למזכר העקרונות (להלן: "ההסכם המפורט"). כאמור בדוח הקודם, ההסכם המפורט כפוף להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים בסעיף 3 לדוח הקודם, אשר נכון למועד דוח זה טרם התקיימו.

עוד יצוין, כי בהתאם לאמור בסעיפים 4 ו-5 לדוח הקודם, התקשרו כל אחת מ-ICR וצמח המרמן עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") בהסכמי הלוואה לפיהם העמיד הבנק לכל אחת מ-ICR וצמח המרמן הלוואה בסך של כ-322 מיליון ש"ח לצורך מימון התמורה⁶ לרמ"י לרכישת המגרשים⁷.

לפרטים נוספים ראה הדיווחים הקודמים. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהיה להם המשמעות כפי שניתנה להם בדיווחים הקודמים.

בכבוד רב,

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

1 מס' אסמכתא: 2021-01-010768 ו-2021-01-013866 (בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

2 לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ.

3 למיטב ידיעת החברה, א.ר. ראם פרויקטים בע"מ ("ראם פרויקטים") הינה חברה בשליטה (בשרשור) של ה"ה רז עודד ומשפחת נקש.

4 חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

5 מגרשים 29, 28 ו-30 יקראו להלן ביחד: "המגרשים".

6 כאמור לעיל וכאמור בדוח הקודם, התמורה הכוללת לרכישת המגרשים הינה בסך של כ-714 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח).

7 יצוין, כי ההלוואה האמורה אינה הלוואה מהותית לחברה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017.