

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

9 בנובמבר 2017

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 8 בנובמבר 2017 התקשרה שותפות מוגבלת המוחזקת בשיעור של כ- 75% על ידי החברה (בשרשור סופי) וכ- 25% על ידי צדדים שלישיים ואשר השותף הכללי בה הינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן ובהתאמה: "השותפות", "השותפים" ו-"השותף הכללי") עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "המוכר") בהסכם (להלן: "הסכם הרכישה") לרכישת זכויות הבעלות במחצית (50%) בלתי מסוימת מהזכויות בחלקות 457 ו- 459 בגוש 6632 בתל אביב, בשטח של כ- 8,000 מ"ר, בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 בצפון מערב תל אביב ואשר בגינן קיימות זכויות מתאריות לבנייה, בכפוף ולאחר אישורי טבלאות הקצאה, תוכניות מפורטות וקבלת היתרים כדין, שתהיינה שוות לכ- 96 יחידות אקוויוולנטיות במתחמים שונים בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700, כמפורט בסעיף ג.1.1. להלן (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), במצבם כפי שהוא (As-Is) בתמורה לסך כולל של 90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

א. הסכם הרכישה

להלן יתוארו עיקרי הסכם הרכישה:

1. השותפות תרכוש מהמוכר את המקרקעין, במצבם As-Is, כשהם נקיים מכל זכויות צד שלישי למעט הערות רשומות¹.
2. התמורה בסך של 90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה") תשולם כדלקמן:
 - 2.1. סך של 13.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התשלום הראשון") הופקד במועד החתימה על ההסכם בנאמנות עד להגשת המסמכים לרישום הערת אזהרה לטובת השותפות.
 - 2.2. יתרת התמורה בסך של 76.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין תשולם עד ליום 18 בדצמבר 2017² כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה על המקרקעין, כנגד מסירת החזקה במקרקעין לשותפות וכנגד המצאת מסמכים ואישורים לשותפות³.
- בכוונת השותפות לממן את תשלום התמורה ממקורותיה העצמיים, באמצעות הלוואות בעלים של השותפים המוגבלים (כאמור בסעיף ב' להלן) ו/או באמצעות שיווק זכויות עתידיות במקרקעין לרוכשים פוטנציאליים ו/או באמצעות מימון מגופים פיננסיים.
3. על פי ההסכם עלויות פיתוח והיטלי השבחה יחולו במלואם על השותפות בין שעילתם קדמה למועד השלמת ההסכם ובין שעילתם התהוותה לאחר השלמת ההסכם. נכון למועד דוח מיידי זה, סכום היטל השבחה והוצאות הפיתוח מוערכים בכ- 35 מיליון ש"ח.

ב. השותפות

ביום 6 בנובמבר 2017 התקשרה החברה, יחד עם צדדים שלישיים בכתבי הצטרפות של השותפים לפיהם יתאגדו החברה והצדדים השלישיים בשותפות המוחזקת כאמור בשיעור של כ- 75% על ידי החברה (בשרשור סופי) וכ- 25% על ידי צדדים שלישיים ואשר השותף הכללי בה הינו בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%) (החברה והצדדים השלישיים יכוננו להלן ביחד: "השותפים המוגבלים" או "השותף המוגבל", לפי הענין). בהתאם לכתב הצטרפות (להלן: "כתב הצטרפות") השותף הכללי והשותפים

¹ הערות בדבר הפקעות ו/או עתיקות ו/או מקרקעי יעוד ו/או כל הערה מכח חוק התכנון והבניה או מכח כל תכנית בנין עיר החלות על המקרקעין ולרבות תוכנית מתאר תא/3700 תוכנית מתאר לצפון מערב העיר למגורים מסחר ומלונאות (להלן: "התב"ע") ו/או מכח היתרי בניה לרבות זיקות הנאה, והכל בין אם קיימות ובין שירשמו ולרבות הערה על יעוד מקרקעין וכל אלה לא יחשבו כזכויות צד ג' ;

² איחור בתשלום יתרת התמורה עד ליום 27 בדצמבר 2017 לא תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

³ מסמכים ואישורים לצורך העברה ורישום זכויות הבעלות במקרקעין כגון אישור מס שבח, אישור דירקטוריון המוכר, למעט אישור בדבר עלויות פיתוח והיטלי השבחה אשר יחולו בכל מקרה על השותפות ואינן באחריות המוכר. ככל שבמועד תשלום יתרת התמורה לא יומצאו כל המסמכים והאישורים על פי הסכם הרכישה, סך של 7.5% מהתמורה יופקד בחשבון הנאמנות עד להמצאת המסמכים והאישורים הנדרשים.

המוגבלים יתאגדו במסגרת השותפות וכן יקבעו את עקרונות מערכת היחסים ביניהם כשותפים מוגבלים בשותפות המוגבלת. להלן יתוארו עיקרי העקרונות לפיהם התאגדו השותפים בשותפות המוגבלת:

1.

השותפות נוסדה במטרה להתקשר בהסכם הרכישה המפורט בסעיף א' לעיל ולבצע פעולות להשבתת התכנונית של הממכר ולהקצאת זכויות בנייה למגורים ו/או למסחר, הכל בהתאם להוראות תכנית ת.א. 3700/ והתכנוניות המפורטות שיאושרו מכוחה, וכן לשיווק הזכויות כולן או חלקן בין כיחידות קרקע לפני פעולות תכנוניות כלשהן במקרקעין, בין כיחידות קרקע לאחר פעולות אלה או חלקן, ובין בכל דרך אחרת ו/או שילוב בין החלופות הנ"ל, ולרבות מכירת הממכר בשלמותו ו/או כל חלק ממנו לצד שלישי ו/או החלטה שלא לבצע את העסקה ו/או כל חלק ממנה - הכל בהתאם להחלטת השותף הכללי (להלן: "העסקה").

2.

ניהול השותפות – השותף הכללי בלבד יהיה מוסמך לנהל את עסקי השותפות והוא יקבע את אופן ניהול השותפות. השותף הכללי יהיה רשאי לצרף שותפים מוגבלים נוספים ללא צורך בקבלת הסכמת יתר השותפים המוגבלים אשר סכומי ומועדי העמדת הלוואותיהם לשותפות המוגבלת יסוכמו בינם לבין השותף הכללי בהתאם לעקרונות שנקבעו בכתב ההצטרפות.

3.

מימון השותפות – במסגרת כתב ההצטרפות כל אחד מהשותפים המוגבלים, שאינם החברה (להלן: "המשקיעים" או "המשקיע", לפי הענין), התחייב להעמיד הלוואות בעלים בהיקף מסוים, במועדים שנקבעו לפי כתב ההצטרפות, כאשר נכון למועד דוח מיידי זה התחייבו המשקיעים להעמיד הלוואות בעלים בסכום כולל בסך של כ-25 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואות הבעלים הבסיסיות"). הלוואות הבעלים הבסיסיות תשאנה ריבית שנתית של פריים + 1% בגין התקופה שממועד העמדתן ועד למועד פירעון על ידי השותפות. על פי כתב ההצטרפות, סכומה הכולל של הלוואות הבעלים הבסיסיות שתידרש החברה להעמיד לשותפות, אם בכלל, יהיה שווה אך ורק ליתרה המתקבלת בין סך הלוואות הבעלים הנדרשות על ידי השותפות למטרת רכישת הממכר וביצוע העסקה לבין סך כל הסכומים שלהלן: סכומי הלוואות הבעלים שהעמידו המשקיעים, לרבות הלוואות הבעלים הבסיסיות, בצירוף סכום תקבולי הרוכשים, ככל שיתקבל, ובצירוף סכומי המימון החיצוני, ככל שיועמד לשותפות, לרבות כנגד שעבוד מלוא זכויות השותפות במקרקעין לטובת הבנק ו/או הגורם האחר שיעמיד את המימון החיצוני האמור. בנוסף נקבע, כי המשקיעים עשויים להידרש, מעת לעת (להלן: "המועד הנדרש"), להעמדת הלוואות בעלים נוספות אשר תועמדה בהתאם לשיעור מימון זהה ליחס שיעור העמדת הלוואות הבעלים הבסיסיות על ידי המשקיע לכלל הלוואות הבעלים הבסיסיות המועמדות או שתועמדה עד למועד הנדרש על ידי כלל המשקיעים מתוך סכום ההון שיידרש אותה עת לשותפות.

4.

ניהול כספים, החזר השקעות וחלוקת רווחים – כל חלוקת רווחים בשותפות ולרבות החזר הלוואות הבעלים, כולל הריבית והפרשי הצמדה כלשהם בגין הלוואות הבעלים, תתבצע, בכפוף להחלטת השותף הכללי, תוך מתן קדימות להחזר כל הלוואות הבעלים ותשלום כל עלויות העסקה לרבות דמי השיווק לחברה כמפורט להלן, ולרבות החזר עלויות המימון הבנקאי, ככל שיוענק לשותפות. כל שותף מוגבל בשותפות יהיה זכאי לקבל את סכומי החלוקה בהתאם לשיעור אחזקותיו בשותפות.

5.

שיווק הפרויקט על ידי החברה – פעולות השיווק, כחלק מהוצאות השותפות במסגרת העסקה, יבוצעו על ידי החברה והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק בהתחשבות חודשית, בגין מכירת יחידת קרקע - בשיעור של 3% בתוספת מע"מ, ממחיר היחידה, וכן לתשלום בגין עסקאות שכירות, כמפורט בכתב ההצטרפות.

ג.

פרטים אודות המקרקעין בהתאם לתקנה 36(א1) והתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

1.1

פרטים אודות המקרקעין

סוג הנכס	הממכר
יעוד המקרקעין נכון למועד דוח מיידי זה	מקרקעין
ייעוד ספציפי - ראה בעמודות זכויות בנייה	ייעודים מתאריים שונים לרבות מגורים, מלונאות, מסחר, תעסוקה לפי הוראות תב"ע ת.א. 3700. בשל אי אישורן של הקצאות לזכויות המתארייות לא ניתן לקבוע עדיין ייעוד ספציפי - ראה בעמודות זכויות בנייה

מיקום המקרקעין	50% בלתי מסוימים מהזכויות בחלקות 457 ו- 459 בגוש 6632 בתל אביב
שטח המקרקעין	8,000 מ"ר (אשר מהווים מחצית מהחלקות לעיל)
הזכויות	בעלות
זכויות בנייה בנכס נכון למועד דוח מיידי זה	אין זכויות לבנייה מיידי. קיימות זכויות מתאריות לבנייה, בכפוף ולאחר אישורי טבלאות הקצאה תוכניות מפורטות וקבלת היתרים כדן, שתהיינה שוות לכ-96 יחידות דיור אקוויולנטיות בתחומי תב"ע ת.א. 3700 אך הקצאת הזכויות יכולה להיות גם בבנייה לייעודים שאינם למגורים כגון מלונאות, מסחר, תעסוקה ושילובים ביניהם
שכירות	אין
דמי שכירות שנתיים	אין

1.2 תוכניות השותפות בקשר עם המקרקעין

1.2

שיווק הזכויות במקרקעין, כולן או חלקן, בין כיחידות קרקע לפני פעולות תכנוניות כלשהן במקרקעין, בין כיחידות קרקע לאחר פעולות אלה או חלקן, ובין בכל דרך אחרת לרבות בניית הפרויקט ומכירתו ו/או שילוב בין החלופות הנ"ל, ולרבות מכירת הממכר בשלמותו ו/או כל חלק ממנו לצד שלישי.

יודגש, כי האמור בסעיף ג' זה לעיל בדבר כוונות השותפות בקשר עם המקרקעין להשבחת המקרקעין ולרבות כוונות החברה בדבר שיווק המקרקעין כאמור לעיל 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 השבחת המקרקעין ובשיווק המקרקעין לצדדים שלישיים. 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 לצורך השבחת המקרקעין; עליה ו/או ירידה ברמת הביקושים באזור אשר לה השפעה הן על שיווק וקצב השיווק 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