

# ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

23 באוגוסט 2021

## הנדון: זכיה במכרז להקמת פרויקט של 480 יח"ד ושטחי מסחר במתחם "שדה דב"

החברה מתכבדת להודיע כי ביום, 23 באוגוסט 2021, קיבלה חברת ג.ז. מדף 35 בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 324, 314, 312, 209, 208, 169 ו-164, 15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב, בשטח של כ-8,647 מ"ר המיועד להקמת 480 יח"ד בשטח של כ-60,000 מ"ר ברוטו עילי (כולל מרפסות) ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו (להלן יחד: "המקרקעין")<sup>1</sup> בסכום של כ-1,253 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-54 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח לרמ"י כמפורט בדוח מיידי זה להלן.

להלן יתוארו עיקרי המכרז והסכם החכירה עם רמ"י:

### א. רכישת המקרקעין

1. חברת הפרויקט תרכוש מרמ"י את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין 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 חברת הפרויקט לרמ"י סך של כ-1,253 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תשלום סך נוסף של כ-54 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח (להלן יחד: "התמורה").
3. התמורה עבור רכישת המקרקעין תשולם במועדים המפורטים להלן:
  - 3.1 סך השווה לכ-69 מיליון ש"ח הועמדו כחלק מתנאי המכרז ידי חברת הפרויקט כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות תחולט מיד עם אישור זכייתה של חברת הפרויקט במכרז.
  - 3.2 יתרת התמורה בסך השווה לכ-1,184 מיליון ש"ח וכן הוצאות הפיתוח (להלן: "יתרת התמורה") תשולם בתוך 90 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז.

### ב. מימון עלויות על פי המכרז

יתרת התמורה תשולם על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס 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 ומסחר	מיקום המקרקעין
חלק מחלקות 324, 314, 312, 209, 208, 169 ו-164, 15 בגוש 6634	

המקרקעין	
שטח המקרקעין	8,647 מ"ר
הזכויות	חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש. החכירה מאת רמ"י
מועד השלמת הבניה בהתאם לחוזה החכירה	48 חודשים מיום קבלת הודעת זכייה
זכויות בנייה קיימות בנכס	480 יח"ד בשטח של כ-54,000 מ"ר ברוטו וכ-2,000 מ"ר ברוטו שטחי מסחר

## תוכניות חברת הפרויקט בקשר עם המקרקעין

.2

בכוונת חברת הפרויקט לקדם היתרים להקמת הפרויקט בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין. נכון למועד דוח מידי זה, חברת הפרויקט טרם קיבלה את ההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט. בהתאם להערכות החברה סך התמורה הצפויה בפרויקט בהנחת מכירת כל יחידות הדיור והמסחר יסתכם לכ- 3 מיליארד ש"ח (כולל מע"מ) ורווח צפוי לפני מס בכ-500 מיליון ש"ח.

יודגש, כי האמור בסעיף 2 זה לעיל בדבר כוונת חברת הפרויקט ביחס למקרקעין, התמורה הצפויה והרווח הצפוי בפרויקט 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 וקבלת היתרי בניה לפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), במכירת יחידות הפרויקט בהתאם למחירי המכירה בהתאם להערכות החברה, ביכולותיה הכלכליות של חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לרכישת המקרקעין 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 והיתרי בניה לפרויקט (לרבות במועד הנחזה על ידי החברה); קושי בגיוס מימון לרכישת הפרויקט ו/או בניית הפרויקט; עליה ו/או ירידה ברמת הביקושים לשטחי מגורים או תעסוקה 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 חברת הפרויקט להתקשר עם תאגיד פיננסי בהסכם לליווי בניית הפרויקט; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; הפרה של אילו מההתחייבות של החברה/חברת הפרויקט 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.

בכבוד רב,

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