

# ישראל קנדה

## ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

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

9 במרץ 2022

### הנדון: מידטאון ירושלים – אישור ועדה מחוזית להקמת פרויקט בהיקף של כ-850 דירות וכ-80 אלפי מ"ר משרדים, מסחר ומלונאות

בהמשך לאמור בסעיף 8.8 וסעיף 10.11.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020<sup>1</sup> בקשר עם פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר מתחם "שערי צדק הישן") (להלן: "פרויקט מידטאון ירושלים") וכוונות החברה לקדם תב"ע חדשה לפרויקט<sup>2</sup>, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 8 במרץ 2022 קיבלה לידה פרוטוקול משיבה שנערכה ביום 28 בפברואר 2022 שבה החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים על הפקדתה בתנאים של תכנית 101-0958025 מידטאון ירושלים, מתחם שימושים מעורבים על ציר רק"ל (להלן: "התכנית").

התכנית, ככל שתאושר לאחר הפקדתה, תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-166 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני 40 קומות כ"א שיכללו בסה"כ כ-850 דירות (מתוכן 20% לשכירות ארוכת טווח), כ-75 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות, כ-5.5 אלפי מ"ר מסחר בבניה מרקמית, שימור מבנה בית החולים "שערי צדק הישן" שישמש כמבנה מלונאי ויכלול כ-50 חדרים וכן מטלות ציבוריות להקמת בית ספר/ אולם ספורט, מתני"ס וכיו"ב.

להערכת החברה, תוספת השטחים כאמור עשויה להגדיל באופן משמעותי את הרווחיות הצפויה בפרויקט. הערכת החברה בדבר השפעת תוספת השטחים על פי התוכנית על הרווחיות הצפויה בפרויקט הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, המבוססת על ניסיונה של החברה ועל היקף השטחים שיתווספו כאמור לעיל על פי התוכנית, אם וככל שתאושר לאחר הפקדתה. לפיכך, עלול לחול שינוי בהערכות החברה, לרבות שינוי מהותי, אם וככל שהתוכנית לא תאושר לאחר הפקדתה ו/או אם וככל שיחול שינוי בהיקף השטחים על פי התוכנית.

לפרטים נוספים אודות פרויקט מידטאון ירושלים ראו סעיפים 8.8 ו-10.11.3 לדוח ברנע 2020.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה  
סמנכ"ל הכספים של החברה

<sup>1</sup> פורסם ביום 25 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-046170) אשר המידע על פיו מובא בדוח מיידי זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח ברנע 2020").

<sup>2</sup> הזכויות הקיימות בפרויקט הינן: 240 יח"ד בשני מגדלים בני 24 קומות ובשטח כולל של כ-37,000 מ"ר ברוטו, שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-70,000 מ"ר ברוטו בשני מגדלים של 24 קומות, מבנה לשימור ביעוד מלון בשטח של כ-4,830 מ"ר ברוטו.

