

ישראל קנדה

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

28 במאי 2024

הנדון: זכייה במכרז לרכישת קרקע ברחוב דובנוב בתל-אביב

החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 27 במאי 2024 זכתה החברה (בשרשור סופי), באמצעות שתי שותפויות בנות ייעודיות (להלן: "השותפויות הייעודיות" או "הרוכשות"), המוחזקות כ"א בשיעור של 80% על ידי החברה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה בקרקע בשטח של כ-2.4 דונם ברחוב דובנוב 4-6 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"), המיועדת להקמת מגדל של עד 45 קומות הכולל 170 יחיד בשטח של כ-17,500 מ"ר (עילוי), 17,500 מ"ר (עילוי) שטחי מסחר ותעסוקה וכ-1,500 מ"ר (נטו) שטחי ציבור, בתמורה לסך של כ-437 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, והכל כמפורט להלן.

להלן יתוארו עיקרי המכרז והסכם החכירה עם רמ"י:

א. רכישת המקרקעין

1. הרוכשות ירכשו מרמ"י במשותף 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 ישלמו השותפויות הייעודיות (כל אחת לפי חלקה היחסי) סך של כ-437 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תשלום סך נוסף של כ-6.2 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח (להלן יחד: "התמורה").
3. התמורה עבור רכישת המקרקעין תשולם במועדים המפורטים להלן:
 - 3.1 סך השווה לכ-46 מיליון ש"ח ישולם באמצעות הערבות אשר הועמדה כחלק מתנאי המכרז.
 - 3.2 יתרת התמורה בסך השווה לכ-391 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח (להלן: "יתרת התמורה") תשולם בתוך 90 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז.

ב. התחייבויות נוספות

על פי תנאי המכרז, על הרוכשות לבצע, על חשבונן, את עבודות השימור וכן מטלות נוספות במבנה הידוע בכינוי "בית הקיבוץ הארצי בתל אביב", הבנוי על תא שטח צמוד למקרקעין בשטח של כ-989 מ"ר, אשר בבעלות קרן קיימת לישראל וכן להקים, על חשבונן, כ-1,500 מ"ר שטחי ציבור (נטו) (להלן יחד: "ההתחייבויות הנוספות"). להבטחת ביצוע ההתחייבויות הנוספות, הרוכשות תפקדנה ערביות ביצוע בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח אשר תוחלפנה בערביות בדק בהתאם לתנאי המכרז עם סיום הפרויקט.

ג. מימון עלויות על פי המכרז

יתרת התמורה תשולם על-ידי הרוכשות ממקורותיהן העצמיים ו/או ממימון חיצוני ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

ישראל קנדה

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

המקרקעין	
מקרקעין עליהם קיים נכון למועד דיווח זה 'חניון דובנוב'	סוג הנכס
מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור	יעוד המקרקעין הקיים
חלקה 758 בגוש 6111 ברחוב דובנוב בתל אביב	מיקום המקרקעין
2,363 מ"ר	שטח המקרקעין
חכירה ישירה מרמ"י, מהווה (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש.	הזכויות
72 חודשים מיום קבלת הודעת זכייה	מועד השלמת הבניה בהתאם לחוזה החכירה
170 יח"ד בשטח של כ-17,500 מ"ר עילי, שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ-17,500 מ"ר עילי ושטחי ציבור בשטח של כ-1,500 מ"ר (נטו)	זכויות בנייה קיימות בנכס

ה. מערכת היחסים עם השותף

החברה ומשקיע צד ג' (להלן: "המשקיע") התאגדו בשתי השותפויות הייעודיות והסדירו ביניהם את מערכת היחסים ביניהם (להלן: "ההבנות") לפיהן, בין היתר, ניהול הפרויקט יעשה על ידי החברה באופן בלעדי¹. במסגרת ההבנות התחייב המשקיע (20%) להזרים מיידית סך של כ-80 מיליון ₪ לפרויקט.

ו. תוכניות החברה הייעודית בקשר עם המקרקעין

בכוונת הרוכשות לקדם היתרים להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין. נכון למועד דוח מיידית זה, הרוכשות טרם קיבלו את ההיתרים הדרושים להן לבניית הפרויקט.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
נחתם על ידי: גיא קנדה
משנה למנכ"ל

¹ ההבנות הינן דומות במהותן להבנות המפורטות בסעיף 6.1(יא) לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023 אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2023, פורסם ביום 26 במרץ 2024 (מסי' אסמכתא 2024-01-026143) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.