



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

10 ביוני 2025

הנדון: דיווח מיידי – אישור זכיית החברה¹ וחברת צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ במכרז שפורסם על ידי עיריית תל אביב - יפו וחברת חשמל לישראל בע"מ

בהמשך לדוח המיידי של החברה מיום 19 במרץ 2025² ("הדוח הקודם") בדבר הצעה שהגישה השותפות, יחד עם צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ ("צ'ק פוינט") במכרז שנערך על ידי עיריית תל אביב-יפו ("העירייה") בשיתוף עם חברת החשמל לישראל בע"מ ("חח"י"), למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש המצוי בין הרחובות קרמניצקי בדרום, וולטר מוזס במערב וההשכלה במזרח בתל-אביב יפו, לשימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר ("המכרז" ו-"המקרקעין") בתמורה לסך של כ-818 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("ההצעה המשותפת"), החברה מתכבדת לעדכן כי בימים 14 במאי ו-9 ביוני, 2025, התקבלו הודעות רשמיות מאת העירייה וחח"י, בהתאמה, בדבר החלטת מועצת העירייה וועדת המכרזים של חח"י לאשר את ההצעה המשותפת כהצעה הזוכה במכרז ובכך התקבלו כל האישורים הנדרשים לזכיית ההצעה המשותפת במכרז.

בהמשך לאמור בדוח הקודם, זכויות המגורים תהיינה בבעלות השותפות ואילו זכויות התעסוקה והמסחר תהיינה בבעלות של צ'ק פוינט כמפורט בסעיף ג' להלן ("הפעילות המשותפת").

להלן יתוארו עיקרי המכרז והפעילות המשותפת:

א. רכישת המקרקעין

1. השותפות וצ'ק פוינט (יחד: "הרוכשות") ירכשו מהעירייה וחח"י את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין לתקופה שתחילתה במועד ההתקשרות בהסכם החכירה ועד ליום 31.08.2108 (בהתאמה: "זכויות החכירה" ו-"תקופת החכירה").

2. תמורת רכישת זכויות החכירה ישלמו הרוכשות לעירייה ולחח"י סך של 818 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה"), כאשר צ'ק פוינט תשלם סך של 500 מיליון ש"ח, והשותפות תשלם סך של 318 מיליון ש"ח.

3. התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן³:

3.1 סך של 40% מהתמורה המהווה כ-327 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד⁴ ומע"מ ישולם בתוך 45 ימים ממועד ההודעה בכתב על זכיה במכרז ("התשלום הראשון" ו-"מועד התשלום הראשון", בהתאמה) כאשר חלק השותפות מסתכם לסך של כ-127 מיליון ש"ח.

3.2 יתרת התמורה בסך של כ-491 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ ובתוספת ריבית בשיעור שנתי של 8% בגין התקופה שממועד התשלום הראשון ("יתרת

¹ באמצעות שותפות המוחזקת 100% על ידי החברה (להלן: "השותפות").

² מסי' אסמכתא: 2025-01-018121, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

³ ערבות בנקאית בסך של 50 מיליון ש"ח הועמדה על-ידי החברה כחלק מתנאי המכרז להבטחת ההצעה המשותפת (להבטחת חלקה צ'ק פוינט הפקידה בנאמנות ערבות לטובת החברה על מחצית מהסכום), הערבות תוחזר לחברה על פי תנאי המכרז כנגד פירעון התשלום הראשון וחתימת הרוכשות על הסכמי המכרז.

⁴ מדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2025 (לעיל ולהלן: "המדד").

התמורה ("תשולם בתוך 60 ימים ממועד התשלום הראשון⁵, כאשר חלק השותפות מסתכם לסך של כ-191 מיליון ש"ח).

ב. מימון רכישת המקרקעין והפרויקט

1. ב. חלק השותפות בתשלום התמורה, היינו סך של כ-318 מיליון ש"ח בתוספת מדד ומע"מ, ישולם על-ידי השותפות ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני (בנק ו/או גוף מוסדי) ו/או מגיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף בתוקף).

2. ב. מימון חלק השותפות בהקמת הפרויקט כמפורט בסעיף ג.2 להלן, ימומן ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני (בנק ו/או גוף מוסדי).

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

1. תיאור כללי אודות המתחם

המקרקעין	סוג הנכס
מגרש ועליו מבנה המיועד לשימור מגורים, תעסוקה ומסחר	יעוד המקרקעין הקיים
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095	מיקום המקרקעין
13,482 מ"ר	שטח המקרקעין
חכירה מהוונת מאת העירייה לתקופה שתחל במועד חתימת חוזה החכירה, ותסתיים ביום 31.08.2108 וכן אפשרות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים שתחל בתום תקופת החכירה, בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים בעירייה במועד חידוש החכירה.	הזכויות
בתוך 7 שנים מהיום שהיה על הרוכשות להתחיל בבנייה או בתוך 8 שנים ממועד חתימת הרוכשות על חוזה המכר, לפי המוקדם.	מועד השלמת הבניה בהתאם לחוזה החכירה
זכויות המגורים [מיוחסות לשותפות]- חלק מהמגרש, עליו יוקמו שני מבני מגורים הכוללים כ-302 יח"ד, בשטח ברוטו עילי של כ-36 אלף מ"ר, וכן כ-2,000 מ"ר מסחר וכן שטחי תת קרקע מתאימים ;	זכויות בנייה קיימות בנכס
זכויות המשרדים [מיוחסות לצ'ק פוינט] - חלק מהמגרש, עליו יוקמו שני מבני תעסוקה (האחד מבנה קיים המיועד לשימור) בשטח ברוטו עילי של כ-60 אלף מ"ר, וכן כ-2,700 מ"ר מסחר וכן שטחי תת קרקע מתאימים ; זכויות המגורים וזכויות המשרדים תקראנה להלן ביחד: " הפרויקט ".	

2. תוכניות הרוכשות בקשר עם המקרקעין והפרויקט ועיקרי מזכר עקרונות

בכוונת השותפות וצ'ק פוינט לפעול לקדם קבלת היתרים להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בנין עיר הקיימת במקרקעין.

מזכר עקרונות

ביום 18 במרץ 2025 התקשרו הרוכשות במזכר עקרונות לשיתוף פעולה לצורך הגשת הצעה משותפת במכרז והקמה משותפת של הפרויקט ("**מזכר העקרונות**").

מזכר העקרונות כולל בתוכו גם הקמת ועדת היגוי הכוללת שני נציגים מכל צד ואשר בסמכותה לקבוע החלטות ביחס לפרויקט ואופן ביצועו. על אף האמור לעיל, לכל צד תוקנה זכות הכרעה מוחלטת בכל הקשור לשטחים המיוחסים לו במקרקעין.

⁵ בהתאם להסכמות בין השותפות וצ'ק פוינט, הצדדים יפעלו לצורך תשלום מלוא התמורה במועד התשלום הראשון.

ישראל קנדה

עוד נקבע כי כל צד יישא באופן בלעדי בכל ההוצאות ביחס לשטחיו בפרויקט ויהיה הזכאי הבלעדי להכנסות משטחיו בפרויקט וכי במידת האפשר, ההתקשרויות מול יועצים וקבלנים תעשה בנפרד על ידי כל אחד מהצדדים.

כמו כן, במזכר העקרונות נקבעו הוראות נוספות בקשר עם מתן שירותי ניהול על ידי החברה בקשר עם הקמה משותפת של שטחי תת הקרקע בפרויקט בתמורה לדמי ניהול מקובלים; הוראות בקשר עם מימון חלקה של השותפות בפרויקט; שיפוי ואחריות ככל שיינתנו ערבויות לצדדים שלישיים ביחד ולחוד; ערבות של החברה לקיום מלוא התחייבויותיה של השותפות בהתאם למזכר העקרונות; איסור העברת זכויות במקרקעין ובפעילות המשותפת לצדדים שלישיים⁶ והוראות נוספות מקובלות, הכל כפי שיקבע בהסכם המפורט.

בהתאם למזכר ההבנות, הרוכשות יפעלו לחתום על הסכם מפורט לשיתוף פעולה בקשר עם הפרויקט, תכנונו, הקמתו והשלמתו, שיתבסס על הוראות מזכר העקרונות ויהווה גם הסכם שיתוף במקרקעין. ההסכם יחתם לא יאוחר מ-180 ימים ממועד הודעת הזכייה במכרז, כפוף לזכות כל צד להאריך את התקופה כאמור ב-45 ימים נוספים ("ההסכם המפורט" ו-"המועד האחרון", בהתאמה).

ככל שלא יחתם ההסכם המפורט עד המועד האחרון צ'ק פוינט תהא רשאית, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון, לרכוש⁷ את זכויות השותפות בתמורה לסך השווה למלוא ההוצאות ששולמו על ידי השותפות בקשר עם הזכייה במכרז⁸ ובתוספת 50 מיליון ש"ח ומע"מ כדין.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי: גיא קנדה

משנה למנכ"ל החברה

⁶ לרבות איסור העברה לקבוצת רכישה. ההגבלה אינה חלה על מכירת יח"ד והעברת זכויות בשותפות שאינה מהווה העברת שליטה כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, וכן לא תחול על מכירת שטחי תעסוקה על ידי צ'ק פוינט אשר כפופה לזכות הצעה ראשונה לחברה.

⁷ במישרין או באמצעות הסבת הזכות כאמור.

⁸ לרבות תשלום חלק השותפות בתמורה, מס רכישה, תשלומים לצדדי ג' וכיו"ב.