



ישראל קנדה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")

www.tase.co.il

3 ביולי 2025

הנדון: השלמת רכישת קרקע ברח' קרמניצקי בת"א יחד עם חברת צ'ק פוינט תוכנה בע"מ

בהמשך לדיווחים מיידיים קודמים של החברה¹ ("דוחות ההפניה"), בדבר זכייתה² ביחד עם צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ ("צ'ק פוינט"), וביחד: "הרוכשות", במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי בתל אביב-יפו בין הרחובות קרמניצקי בדרום, וולטר מוזס במערב, ושדרות ההשכלה במזרח, לשימוש של מגורים, תעסוקה ומסחר ("המקרקעין"), בתמורה לסך כ-832 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית)³ בתוספת מע"מ כדין, מתכבדת החברה לעדכן, כי ביום 2 ביולי 2025, שילמו הרוכשות את מלוא התמורה, כאשר חלקה של השותפות בסך כ-323 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, מומן באמצעות הון עצמי ובאמצעות הלוואה⁴, שהועמדה על ידי בנק מקומי, בסך של כ-251 מיליון ש"ח, כמפורט להלן ("ההלוואה" ו"המלווה", בהתאמה).

ההלוואה שנטלה השותפות נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.05%-0.3%. ההלוואה תיפרע בתום שנתיים ממועד העמדתה והריבית בגינה תיפרע באופן שוטף. בנוסף, הועמדה לשותפות הלוואת מע"מ, בסך של כ-58 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית זהה לריבית ההלוואה שלעיל, אשר תיפרע בתוך 3 חודשים ממועד העמדתה.

כנגד העמדת ההלוואה, נרשמו/יירשמו לטובת המלווה שעבודים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות השותפות על פי הודעת הזכייה במכרז וכן על מלוא זכויות השותפות במקרקעין, על זכויות השותפות מכוח מזכר העקרונות עם צ'ק פוינט ועל כל ההכנסות והתמורות של השותפות בקשר עם המקרקעין וכן הערה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות לרישום משכנתה. בנוסף, להבטחת פירעון ההלוואה ניתן על ידי החברה כתב ערבות ושיפוי ללא הגבלה בסכום.

לפרטים נוספים על המקרקעין, תוכניות החברה בקשר עם המקרקעין ומערכת היחסים עם צ'ק פוינט במקרקעין, ראו בדוחות ההפניה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוחות ההפניה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי: גיא קנדה

משנה למנכ"ל

¹ דיווח מיום 18 במרץ 2025 מספר אסמכתא: 2025-01-018121 ודיווח מיום 10 ביוני 2025 מספר אסמכתא: 2025-01-041344, אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

² באמצעות שותפות המוחזקת 100% על ידי החברה ("השותפות").

³ התמורה ללא הפרשי הצמדה וריבית בסך של 818 מיליון ש"ח.

⁴ יצוין כי מסגרת האשראי אינה עולה לכדי "הלוואה מהותית", כהגדרת המונח בעמדה משפטית "15-104: אירוע אשראי בר דיווח" של סגל רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011, כפי שתוקנה בימים 19 במרץ 2017, 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024.