

# קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ ("החברה")

22 בינואר 2025

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

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

**הנדון: התקשרות בעסקה לרכישת עתודת קרקע בשטח בן כ-15.9 אקר (כ-64 דונם) הממוקמת במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הכוללת זכויות בנייה לעירוב שימושים בהיקף כ-4 מיליון ר"ר (ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור), בתמורה לסך כ-70.5 מיליון דולר**

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 16 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה שיתוף פעולה בין החברה (כ-62%) לבין Flow Property Investors LLC<sup>1</sup> (להלן: "Flow") (כ-38%), בעסקה מותנית (כאמור להלן) לרכישת עתודת קרקע פנויה הממוקמת בסמוך ל-El-Portal, במטרופולין מיאמי, במדינת פלורידה, ארה"ב, הידועה בכינוי Biscayne 85 (להלן: "הקרקע"), בשטח של כ-15.9 אקר (כ-64 דונם), הכוללת זכויות בנייה לעירוב שימושים בהיקף כ-4 מיליון ר"ר, ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור, בתמורה לכ-70.5 מיליון דולר ארה"ב, ובכפוף לתנאי המתלה המתואר בסעיף 2.1 להלן (להלן: "העסקה"). להלן יתוארו עיקרי העסקה.

## 1. רקע

- 1.1 ביום 15 בינואר 2025, זכתה Flow במכרז לרכישת הקרקע, שהועמדה למכירה במכרז בחסות בית המשפט, למיטב ידיעת החברה בעקבות הרשעה של בעלת הנכס הקודמת (קרן השקעות שאינה קשורה לחברה, לבעלי השליטה בה או ל-Flow), אשר הובילה להנזלת נכסיה, לרבות הקרקע. זאת בתמורה לסך כ-70.5 מיליון דולר (המשקפת מחיר של כ-30 אלפי דולר ליחידת דיור) (להלן: "התמורה"). עבור ההשתתפות במכרז, הפקידה Flow פיקדון בסך 2 מיליון דולר על חשבון התמורה.
- 1.2 לאור שיתוף הפעולה בפעילות נדל"ן בין החברה לבין Flow, כמתואר בסעיף 1.2 לדיווח החברה בדבר ההקצאה הפרטית החריגה ל-Flow<sup>2</sup>, בחרה Flow להציע לחברה להשתתף בעסקה. כאמור לעיל, ביום 16 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה את שיתוף הפעולה עם Flow. לטובת קידום העסקה, בכוונת החברה ו-Flow להקים תאגיד זר שיתאגד בארה"ב (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר הזכויות בה יוחזקו כדלקמן: החברה תחזיק בכ-62% מהזכויות בחברת הפרויקט ו-Flow תחזיק בכ-38% מהזכויות בחברת הפרויקט.
- 1.3 ביום 16 בינואר 2025, התקיים דיון בפני בית המשפט בקשר עם המכרז האמור, וביום 21 בינואר 2025, אישר בית המשפט את הזכייה במכרז.

## 2. עיקרי העסקה

- 2.1 בהתאם לתנאי המכרז, התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן:
  - א. סך 2 מיליון דולר הועמד על ידי Flow כאמור ערב ההשתתפות במכרז.
  - ב. סך כ-8.5 מיליון דולר (חלק החברה: כ-5.3 מיליון דולר; חלקה של Flow: כ-3.2 מיליון דולר) שולם ביום 17 בינואר 2025 על חשבון התמורה (להלן: "התשלום הראשוני").
  - ג. תשלום יתרת התמורה, בסך כ-60 מיליון דולר (חלק החברה: כ-38.4 מיליון דולר; חלקה של Flow: כ-21.6 מיליון דולר), יבוצע בתוך 5 ימי עסקים לאחר הפיכת אישור בית המשפט בדבר הזכייה במכרז לסופי וחלוט (קרי, עד ליום 27 בפברואר 2025) (להלן: "מועד השלמת העסקה").

<sup>1</sup> בעלת עניין בחברה, המחזיקה במניות המהוות כ-29% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.  
<sup>2</sup> מיום 29 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-606354), והדוח המשלים מיום 14 באוקטובר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-610836), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ד. תנאי מתלה – השלמת העסקה מותנית בהפיכת אישור בית המשפט בדבר הזכייה במכרז לסופי וחלוט (לאחר תום תקופת הזכאות לערעור), כאמור לעיל.

### 3. מימון רכישת הקרקע

- 3.1. בכוונת החברה ו-Flow לממן 50% מהתמורה (כ-35.25 מיליון דולר) באמצעות מימון ממוסדות בנקאיים.
- 3.2. יתרת 50% מהתמורה (בסך כ-35.25 מיליון דולר) תועמד כאמור על ידי הצדדים: החברה תעמיד כ-21.85 מיליון דולר (כאשר מתוכם כבר העמידה כ-5.3 מיליון דולר במסגרת התשלום הראשוני), ו-Flow תעמיד כ-13.4 מיליון דולר (כאשר מתוכם כבר העמידה 2 מיליון דולר בפיקדון כאמור וכן 3.2 מיליון דולר במסגרת התשלום הראשוני).
- 3.3. חלקה של החברה בתשלום הראשוני מומן ממסגרות אשראי שהועמדו לה על ידי מוסדות בנקאיים, לתקופה של עד שנה, בריבית שנתית בשיעור SOFR<sup>3</sup>, בתוספת מרווח של 3.25% עד 3.4%. המימון האמור לא כלל בטחונות כלשהם.
- 3.4. בכוונת החברה לממן את חלקה בירת התמורה (כ-16.55 מיליון דולר) באמצעות צירוף שותפים ו/או מימון חיצוני ו/או גיוס חוב ו/או גיוס הון (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

### 4. תיאור הקרקע

#### 4.1. פרטים על הקרקע:

להלן פרטים על הקרקע, בהתאם לתקנה 36(א1) והתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970<sup>4</sup>:

הקרקע	
עבודת קרקע פנויה	סוג המקרקעין
עירוב שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר	ייעוד המקרקעין
58500 Biscayne Blvd, Miami, FL, United States	מיקום המקרקעין
כ-15.9 אקר (כ-64 דונם)	שטח המקרקעין
זכויות בנייה לעירוב שימושים (לרבות משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים וכדומה) בהיקף של כ-4 מיליון ר"ר, ובכלל זה כ-2,380 יחידות דיור או חלוקה אחרת של שימושים <sup>6</sup> (להלן: "זכויות הבנייה").	זכויות בנייה קיימות במקרקעין
למיטב ידיעת החברה, בהתאם לדוח שהוצג בהליך המכרז, יידרש ניקוי וטיפול בקרקע, בסכום שאינו מהותי.	ניקוי וטיפול במקרקעין

#### 4.2. תוכניות חברת הפרויקט לגבי הקרקע וייעודה:

א. פיתוח זכויות הבנייה בקרקע (להלן: "הפיתוח") – חברת הפרויקט טרם החליטה לגבי הפיתוח, ותבחן את האפשרות המיטבית של הפיתוח בהתאם למצב השוק. חברת הפרויקט יכולה להקים את הפרויקט בשלבים, למטרת מכירת בניינים שלמים כנכסי multifamily או למכירת יחידות דיור נפרדות במסגרת נכסי condominium, או למטרת השכרה כנכסים מניבים (rental properties) או לשילוב המטרות האמורות (להלן: "ההקמה"), או למכור חלקים מעבודת הקרקע כקרקע מושבחת, או לשלב מכירת נכסים וחלקים מעבודת הקרקע. ככל שחברת הפרויקט תחליט על הקמה, היא תצטרך להתקשר בהסכם מימון לצורך ההקמה. נכון למועד דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את היקף ההשקעות הכרוכות בהקמה ואת תוצאותיה.

<sup>3</sup> Secured Overnight Financing Rate, מדד ייחוס מקובל לאשראי בריבית משתנה, שהחליף את ה-LIBOR כמדד הייחוס הנהוג.

<sup>4</sup> יצוין כי להערכת החברה ולמיטב ידיעתה לא קיימים גורמי סיכון מיוחדים.

<sup>5</sup> 01-3207-020-0261 ; 01-3207-020-0271 ; 18-3207-020-0280 ; 18-3207-020-0260 ; 18-3207-020-0270 ; 18-3207-020-0120.

<sup>6</sup> למיטב ידיעת החברה, לפי ה-Zoning (תוכנית המתאר) של הקרקע, לא נקבעו זכויות מרביות לשימוש מסוים, למעט ביחס ליחידות דיור, כאמור לעיל.

ב. החברה בוחנת (כשאין כל ודאות לכך) גם אפשרות לצרף משקיעים נוספים כשותפי מיעוט בקרקע על חשבון חלקה בזכויות בחברת הפרויקט.

#### 5. מידע צופה פני עתיד

יודגש כי האמור בדוח זה בדבר תוכניות חברת הפרויקט לגבי הקרקע וייעודה ובקשר עם בחינת החברה לצירוף שותפים הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה ובהתבסס על המצב התכנוני הקיים בקרקע. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש או שיהיה שונה מהמתואר לעיל הם: קושי בגיוס מימון לטובת הפיתוח, לרבות בהעמדת ההון העצמי שיידרש מהחברה ושותפיה לצורך הפיתוח; עלייה או ירידה ברמת הביקושים לשטחי מגורים באזור הקרקע אשר להם השפעה הן על שיווק וקצב השיווק של הפיתוח, הן על מחירי המכירה/השכרה של הפיתוח, הן על קצב התקדמות הפיתוח והן על יכולת חברת הפרויקט להתקשר עם תאגיד פיננסי בהסכם לליווי הפיתוח; שינויים בריבית למימון הפיתוח או בתנאים לקבלתו; תמורות בכלכלה המקומית אשר עלולות לגרום לקשיים בקבלת מימון לטובת הפיתוח, בירידה בביקושים; שינויים ברגולציות המיסוי; שינויים בסביבה הכלכלית לרבות אינפלציה ועלית הריבית וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

#### 6. עיכוב דיווח

החברה בחרה לעשות שימוש בזכות המוקנית לה בסעיף 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לעכב את הדיווח בדבר ההתקשרות בעסקה, עד לאישור בית המשפט את הזכייה במכרז, וזאת לאור כך שפרסום המחיר שהציעה Flow במסגרת המכרז עלול היה לסכל את קבלת אישור בית המשפט. עם קבלת אישור בית המשפט לזכייה במכרז כאמור, הוסרה המניעה לדיווח והחברה מדווחת דוח מיידית זה.

בכבוד רב,

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

ע"י: אסף טוכמאיר, יו"ר ומנכ"ל  
טוני קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה