

קנזון ישראל בע"מ

(החברה)

תאריך: 7 בינואר 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות מערכת המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מערכת המגנ"א

הנדון: התקשרות החברה בהסכם מחייב לרכישת חברת הנדל"ן - ברוקס כהן יזמות בע"מ

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 31 במרץ 2025 בדבר, בין היתר, בחינת עסקאות על-ידי החברה למיזוג פעילות בתחום הנדל"ן בישראל,¹ ולאור החלטתה להרחיב את פעילותה ולעסוק בתחום הנדל"ן גם בישראל, מתכבדת החברה לדווח בזה, כי ביום 6 בינואר 2026 התקשרה עם ברוקס כהן יזמות בע"מ ("ברוקס") ועם בעל המניות היחיד בה, מר חיים ברוקס כהן ("המוכר") בהסכם מחייב, לפיו תרכוש החברה מהמוכר את כל מניות ברוקס בתמורה להקצאת מניות של החברה ("העסקה" ו-"ההסכם", לפי העניין).

ברוקס עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים בהם היא מחזיקה ואשר תחזיק עד מועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), בייזום, ניהול וביצוע של פרויקטי התחדשות עירונית (לפרטים נוספים אודות ברוקס, ראו סעיף (9) להלן).

להלן יובאו תנאיו העיקריים של ההסכם בהתאם להוראות תקנה 36(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

(1) הצדדים להסכם. החברה, ברוקס והמוכר (ביחד: "הצדדים").

(2) מבנה העסקה והתמורה. במועד השלמת העסקה, מועד אשר יחול בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הסופיים, כהגדרתם בסעיף (8) להלן ("מועד ההשלמה"), יפעלו הצדדים למיזוג ברוקס ופעילותה אל החברה על דרך של החלפת מניות, בהתאם להוראות סעיף 103כ" לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), או הוראה אחרת של הפקודה, באופן שבו במועד ההשלמה תרכוש החברה מהמוכר את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של ברוקס ובתמורה תקצה החברה למוכר מניות חדשות של החברה, שיהוו כ-74.49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לאחר הקצאתן ("המניות המוצעות למוכר"), כך שבמועד ההשלמה תהפוך ברוקס לחברה בת בבעלות מלאה של החברה.

פירמת הבנקאות להשקעות, מור-לנגרמן בע"מ, משמשת כבנקאית בעסקה ובתמורה תהא זכאית, בין היתר, למניות של החברה, בכפוף להשלמת העסקה (ביחד עם המניות המוצעות למוכר: "המניות המוקצות").

המניות המוקצות יהיו נקיות וחופשיות מכל זכות צד ג', כמקובל, למעט חסימת ניירות הערך על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), ותקנותיו.

הלוואות בעלים שהועמדו לברוקס - המוכר העמיד לברוקס הלוואות בעלים, אשר נכון למועד ההתקשרות בהסכם עומדות על כ-7 מיליון ש"ח ("הלוואות הבעלים"). סך הלוואות הבעלים, כפי שיהיה במועד ההשלמה, לא ישא ריבית או הצמדה כלשהי, והוא יפרע בתום 10 שנים ממועד ההשלמה. על אף האמור, ניתן יהיה לפרוע את הלוואות הבעלים בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, בקרות האירועים שפורטו בהסכם, וביניהם, בעת הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד על-ידי החברה או המרה לשטר הון.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת העסקה ובכפוף להשלמתה, יבוצעו במועד ההשלמה גם כל הפעולות שלהלן: (א) שמה של החברה ישונה לברוקס פרטנס בע"מ או כל שם דומה אחר אשר יאושר על-ידי רשם החברות; (ב) ימונו לדירקטוריון החברה דירקטורים מטעם ברוקס חלף הדירקטורים המכהנים במועד ההשלמה בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים); (ג) המוכר ימונה לכהן כמנכ"ל החברה ותנאי

¹ ראו דוח מידי מיום 31 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-023435), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

העסקתו ייכנסו לתוקף; (ד) יוענקו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה כתבי שיפוי ופטור; (ה) החברה תרכוש פוליסה חדשה לביטוח אחריות לדירקטורים ולנושאי המשרה, וכן תרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off בגין אירועים שאירעו עד למועד ההשלמה; (ו) תיכנס לתוקף מדיניות תגמול חדשה; (ז) המוכר, בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו, יעמיד לחברה מסגרת אשראי בסך של 1 מיליון ש"ח למשך שישה חודשים ממועד ההשלמה ("מסגרת האשראי"), אשר תנוצל על-ידי החברה, בפעם אחת או יותר, ככל שתזרים המזומנים שלה יחייב זאת, בתנאים העיקריים הבאים: (1) סכום כל הלוואה, שתועמד מתוך מסגרת האשראי, תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7% עד למועד פירעון ההלוואה, אשר תשולם רק במועד פירעון ההלוואה; (2) ההלוואה תושב למוכר במוקדם מבין תום 12 חודשים ממועד העמדת סכום ההלוואה או במועד בו ייכנסו לחברה כספים מכל מקור שהוא לפני פירעון כל חוב אחר (ככל שיהיה לחברה, למעט חובות הקיימים במועד חתימת ההסכם, ככל שטרם שולמו), והכול בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי לא יהיה בפירעון ההלוואה כדי למנוע מהחברה לעמוד בהתחייבויותיה העתידיות במהלך 12 חודשים לפחות לאחר מועד הפירעון.

(3) האופן בו נקבעה התמורה. יחס החלפת המניות נקבע במשא ומתן שהתקיים בין הצדדים וייתמך על-ידי הערכת שווי לברוקס.

(4) היות המוכר צד שאינו קשור לחברה. למיטב ידיעת החברה, ועל בסיס הצהרתו של המוכר בהסכם, אין בין המוכר לבין מחזיקי מניות של החברה כל הסכם בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות הערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה או בקשר עם הזכויות העתידיות של מי מהם במניות החברה.

(5) מתאר, דוחות כספיים ודוח דירקטוריון של ברוקס. עד ולא יאוחר מיום 15 בפברואר 2026 ברוקס תערוך ותספק לחברה מתאר ערוך כדן, דוחות כספיים מבוקרים של ברוקס לשנת 2025, וכן דוח דירקטוריון לתקופה האמורה, ערוכים כדן ("מסמכי ברוקס"), לצורך פרסומם במסגרת דוח זימון האסיפה הנדרשת לצורך אישור העסקה.

(6) תנאים מתלים לזימון האסיפה הנדרשת לצורך אישור העסקה ("האסיפה המיוחדת"). זימון האסיפה המיוחדת כפוף להתקיימות כל התנאים הבאים, עד ולא יאוחר מיום 26 בפברואר 2026 ("התנאים המתלים הראשוניים"): (א) השלמת בדיקת נאותות לברוקס, לשביעות רצון החברה; (ב) ברוקס תספק לחברה את מסמכי ברוקס; (ג) קבלת אישור מוסדות החברה לזימון האסיפה המיוחדת ולאישור הנושאים שעל סדר יומה (למעט אישור האסיפה המיוחדת).

(7) תנאים מתלים להשלמת העסקה. השלמת העסקה במועד ההשלמה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים עד ולא יאוחר מ-120 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים הראשוניים ("התנאים המתלים הסופיים"): (א) התקיימות כל התנאים המתלים הראשוניים (המועד שנקבע להתקיימות תנאי זה הינו, כאמור, עד 26 בפברואר 2026); (ב) קבלת אישור האסיפה המיוחדת לעסקה ולהחלטות הנוספות הנובעות מההסכם; (ג) קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות; (ד) קבלת רולינג מרשויות מס הכנסה בהתאם להוראות הפקודה; (ה) היעדר מניעה משפטית לקיום ההתחייבויות הנובעות מההסכם; (ו) קבלת אישור הצדדים, כי בתקופת הביניים² לא חל שינוי מהותי לרעה במצגי או בהתחייבויות מי מהצדדים; (ז) קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים על-פי דין (ככל שיידרש), וכן אישורי צדדים שלישיים הנדרשים לביצוע העסקה והשלמתה; (ח) ככל שמניות החברה טרם חזרו להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה, ניתן אישור עקרוני של הבורסה כי התקיימו התנאים הדרושים לחזרת מניות החברה למסחר ברשימה הראשית.

היה והתנאים המתלים הראשוניים או התנאים המתלים הסופיים לא יתקיימו עד המועדים שנקבעו כאמור, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הארכת התקופה להשגתם ב-30 ימים נוספים ("המועד הנדחה"). דחייה נוספת כפופה לאישור כל הצדדים. ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד המועדים שנקבעו להתקיימותם או עד למועד הנדחה או מועד נוסף, ככל שיוסכם, יפקע תוקפו של ההסכם.

(8) כללי. ההסכם כולל הסדרים מקובלים נוספים בעסקאות מסוג זה, לרבות הצהרות ומצגים מקובלים של כל אחד מן הצדדים; ביטול ההסכם בקרות אירועים שונים ופיצוי מוסכם בגין ביטול ההסכם שלא כדן

² תקופה שתחילתה במועד ההתקשרות בהסכם ועד מועד ההשלמה.

טרם מועד ההשלמה; הסדרי שיפוי ואחריות בגין הטעיה במצגים; פעולות מותרות במהלך תקופת הביניים; וכיו"ב.

(9) תיאור תמציתי של ברוקס, פעילותה ונתונים כספיים עיקריים

ברוקס התאגדה בישראל ביום 8 באוגוסט 2013 כחברה פרטית מוגבלת במניות, על-פי הוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999, והחלה בפעילותה העסקית בשנת 2022. ברוקס מוחזקת בבעלותו המלאה של המוכר (היזם חיים ברוקס כהן). ברוקס עוסקת באיתור, ייזום, ניהול וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. נכון למועד הדוח, פעילותה של ברוקס כוללת שותפות בארבעה פרויקטים עיקריים של התחדשות עירונית באיזורי ביקוש ובשבלים שונים (מסוג פינני בינוי) הממוקמים בערים בת-ים (שני מתחמים), גבעתיים וטירת הכרמל (בתהליך רכישה, כאמור להלן) ("הפרויקטים").

היקף יחידות הדיור לשיווק בפרויקטים עומד על כ-1,258 יחידות דיור (לבד וביחד עם שותפים בחלק מהפרויקטים) (מתוכן נמכרו עד כה כ-350 יחידות דיור), כדלקמן:

א) פרויקט טירת הכרמל

ברוקס מצויה בתהליך חתימה על הסכם לרכישת 100% מתאגיד פרויקט טירת הכרמל. הנכס נשוא הפרויקט ממוקם ברח' האצ"ל בטירת הכרמל, ובו מתוכננות הריסת 48 יח"ד והקמת 293 יח"ד (מתוכן, 245 יח"ד לשיווק) לצד בניית שטח מסחר ותעסוקה של כ-2,300 מ"ר. הפרויקט עם תב"ע בתוקף ובקרוב צפוי להתחיל תהליך האורך כשנה וחצי עד לקבלת היתר בנייה, כאשר הצפי לעלייה לקרקע הינו במהלך שנת 2027.

ב) פרויקט בת-ים (שני מתחמים רחבי היקף)

פרויקט בת-ים כוללים שני מתחמים, ומוחזקים באמצעות תאגיד שונה עבור כל מתחם.³ ברוקס מחזיקה בבעלות של כ-16.7% (בעקיפין)⁴ מתאגידי פרויקט בת-ים. הנכס נשוא הפרויקט ממוקם ברח' מבצע סיני בבת-ים, כאשר (א) במתחם א' הושלמה הריסה ופינוי של 217 יח"ד והחלה הקמה של 834 יח"ד חדשות, ו-(ב) מתחם ב' כולל הריסה של 128 יח"ד והקמה של 382 יח"ד חדשות (מתוכן, 254 יח"ד לשיווק). שלב א' של מתחם א', הכולל הקמת 354 יח"ד חדשות (מתוכן, 261 יח"ד לשיווק), החל בביצוע בסוף שנת 2022, והצפי לסיום הבנייה הינו אמצע שנת 2026. שלב ב' של מתחם א', הכולל הקמת 240 יח"ד חדשות (מתוכן, 178 יח"ד לשיווק), החל בביצוע באמצע שנת 2024, והצפי לסיום הבנייה הינו במחצית השנייה של שנת 2027. בשלב ג' של מתחם א', הכולל הקמת 240 יח"ד חדשות נוספות (מתוכן, 178 יח"ד לשיווק), החלו עבודות הריסה, דיפון וחפירה. מתחם ב' מצוי כיום בשלב תב"ע בסמכות הוועדה המקומית, והצפי לעלייה לקרקע הינו במהלך 2028.

ג) פרויקט גולומב גבעתיים

ברוקס מחזיקה בבעלות של 25% (בעקיפין)⁵ בפרויקט גולומב גבעתיים. הנכס נשוא הפרויקט ממוקם בפנינת הרחובות גולומב-ויצמן, במרכז העיר גבעתיים, וכולל הקמה של שלושה בניינים חדשים בהיקף כולל של 214 יח"ד חדשות (מתוכן, כ-142 יח"ד לשיווק). הפרויקט צפוי לקבל היתר בניה בתנאים בחציון הראשון של שנת 2026, והצפי לעלייה לקרקע הינו בשנת 2027.

הסביבה העסקית המאפיינת את תחום הפעילות של ברוקס מושפעת, בין היתר, ממצבה הכלכלי והביטחוני של מדינת ישראל, זמינות ועלות מקורות מימון, שינויים רגולטוריים ומדיניות ממשלה. בנוסף, מושפע התחום מהיצע הדירות הקיים ומביקוש להן, כאשר הביקוש שונה מאזור לאזור. למדיניות הממשלה השפעה מהותית על התחום, שכן למדיניות נגיעה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק קרקעות והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות המס החלה על רוכשי דירות חדשות ודירות י"ד שניה", מחירי תשומות הבנייה, זמינות עובדים בענף, מדיניות גופי התכנון וכיו"ב. בשנים האחרונות

³ התאגיד המחזיק בזכויות בפרויקט בת-ים מתחם ב', הינו בבעלותו האישית של המוכר ("פרויקט בת-ים מתחם ב'"). כחלק מתנאי העסקה, יועברו החזקותיו כאמור של המוכר לברוקס, לפי סעיף 104א לפקודה.

⁴ באמצעות בעלות בשיעור של 25% בשותפות מוגבלת המחזיקה בכ-66.7% בתאגיד פרויקט בת-ים מתחם א' ("השותפות"). בנוסף, ברוקס מחזיקה ב-25% מחברת השותף הכללי של השותפות, המחזיקה ב-2% נוספים מן הזכויות בשותפות.

⁵ באמצעות השותפות המחזיקה בבעלות מלאה בתאגיד פרויקט גבעתיים.

תחום ההתחדשות העירונית תפס תאוצה, הבאה לידי ביטוי במספר התחלות הבניה של פרויקטים של התחדשות עירונית וחלקן היחסי מכלל התחלות הבניה בשוק הדיור.

נתונים כספיים עיקריים מבוקרים של ברוקס על-פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) (במיליוני ש"ח) (לא כולל פרויקט בת-ים מתחם ב')

31.12.2023	31.12.2024	בהתאם לדוחותיה הכספיים של ברוקס
11.9	92.7	סך הנכסים
11.9	88.2	סך ההתחייבויות
(*)	4.5	רווח (הפסד) נקי
(*)	4.5	רווח (הפסד) גולמי

* נמוך מ-10 אלפי ש"ח.

גורמי סיכון מיוחדים בפעילות ברוקס

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על-ידי ברוקס, גורמי הסיכון המיוחדים הענפיים הנובעים מתחום הפעילות של ברוקס הינם: (א) מימון ענף הנדל"ן – תחום הנדל"ן היזמי הינו תחום עתיר הון ובהתאם נדרש מימון חיצוני בהיקפים משמעותיים; (ב) הליכי תכנון ממושכים ואישור הפרויקטים – פרויקטים כפופים לקבלת היתרי בנייה, אישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון ואישורי אכלוס, אשר מטבעם אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי יתקבלו במועד מסוים או אם בכלל יתקבלו; (ג) מדיניות ממשלתית בתחום הדיור – אי-יציבות פוליטית עלולה לגרום לאי-ודאות מתמשכת בשוק הדיור בנוגע ליישום תוכניות ממשלה ויכולתה לקדם תוכניות להגדלת ההיצע בשוק הדיור; (ד) מדיניות בנק ישראל – הריבית הגבוהה במשק ושינוי בהוראות המועברות לבנקים המסחריים לעניין מימון פרויקטי התחדשות עירונית, מצד אחד, וללוקחי משכנתאות, מצד שני, עלולים להשפיע על רווחיות הפרויקטים והביקוש לרכישת הדירות; (ה) סיכון יזמי – קיים סיכון כי פרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו ו/או הרווחיות בגינו לא יעלו בקנה אחד עם הערכות החברה.

תכניות החברה לגבי ברוקס, השלמת רכישת פרויקט טירת הכרמל, נתוני הפרויקטים ולוחות הזמנים שלהם כמפורט לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתאם למידע אודות ברוקס כפי שנמסר לחברה מברוקס, אך עדיין מצוי בבדיקה על-ידה, וכן, על התהליך לרכישת פרויקט טירת הכרמל, בו מצויה ברוקס. הערכות כאמור, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם גורמי הסיכון המתוארים לעיל וכן, אי-השלמת רכישת פרויקט טירת הכרמל מסיבות התלויות במוכרי הפרויקט.

קנזון ישראל בע"מ

נחתם במועד הדוח על-ידי:
תומר קופמן, יו"ר הדירקטוריון
אבישי פישמן, מנכ"ל ודירקטור