



ישראל קנדה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

3 באפריל 2026

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: מכירת בית מלון בפרויקט מידטאון ירושלים בתמורה לסך של 265 מיליון ש"ח לישראל קנדה מלונות בע"מ

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 31 במרץ 2026 ("מועד החתימה") התקשרה מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ ("המוכרת" או "הבעלים"), המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 73% על ידי החברה, עם ישראל קנדה מלונות בע"מ¹ ("הרוכשת" ויחד עם המוכרת: "הצדדים") המוחזקת בשיעור של כ-51.47% על ידי החברה, בהסכם למכירת מלוא זכויות החכירה של בית מלון בהקמה בן 200 חדרים בתמורה לסך של 265 מיליון ש"ח ("הסכם הרכישה"), ובהסכם ניהול למלון יוקרה בן 53 חדרים במבנה לשימור (שהינו בבעלות הבעלים) ("הסכם הניהול"), בפרויקט מידטאון ירושלים אשר מוקם בימים אלה על ידי המוכרת ("הפרויקט")², אשר עיקריהם מפורטים להלן:

א. הסכם הרכישה

- הממכר: בית מלון בן 200 חדרים הכולל גם שטחים ציבוריים, לרבות חדר כושר, לובאים, בריכה, מרכז כנסים וחניות אשר נבנה כחלק מבניין בן 40 קומות³ ("הממכר" או "בית המלון"), אשר יימסר לרוכשת ברמת מעטפת "משודרגת"⁴.
- תנאי מתלה: כניסתו של הסכם הרכישה לתוקף מותנה באישור האסיפה הכללית של הרוכשת ("התנאי המתלה") וזאת בתוך 180 ימים ממועד החתימה. למיטב ידיעת החברה, הרוכשת תפעל לזימון אסיפה כללית של בעלי מניותיה בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקאות בין חברה לבין בעל השליטה בה), תש"ס-2000 בתוך 14 ימים ממועד אישור דירקטוריון הרוכשת אשר התקבל ביום 31 במרץ 2026.
- מועד המסירה: מועד המסירה הצפוי של הממכר לרוכשת הינו 30 בספטמבר 2030 (בכפוף לאורכות מוסכמות) ("מועד המסירה")⁵.
- התמורה ומועדי התשלום: סך של 265 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה") אשר תשולם במועדים המפורטים להלן: (א) 7% מגובה התמורה ישולם עם התקיימות התנאי המתלה; (ב) 13% מגובה התמורה ישולם בתוך 14 חודשים ממועד החתימה; (ג) 45% מגובה

¹ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. יוער, כי בעלי השליטה בחברה הי"ה ברק רוזן (המכהן כיו"ר הדירקטוריון) ואסף טוכמאייר, הינם גם בעלי מניות ברוכשת ומחזיקים כ-1.98% ו-1.68% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה ברוכשת (בהתאמה).

² לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיפים 8.12 ו-9.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ופורסם ביום 24 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026135).

³ יתר הבניין צפוי לכלול כ-200 דירות למגורים שחלקן ו/או כולן ישמשו להשכרה לטווח ארוך ושטחי מסחר (שאינם חלק מהממכר) אשר ינוהל על ידי הרוכשת ("הבניין").

⁴ בהתאם למפרט שהוסכם בין הצדדים.

⁵ הרוכשת תהא רשאית להתחיל בביצוע העבודות בטרם מועד המסירה החוזי וקבלת טופס 4 לפרויקט ולבניין כך שהעבודות יבוצעו במקביל לעבודות הבנייה של המוכרת ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה.

התמורה ישולם עד 3 חודשים לפני מועד המסירה; (ד) 35% מגובה התמורה ישולם עד 14 ימים לפני מועד המסירה.

התמורה תהיה צמודה למדד מחירי תשומות הבניה למסחר ומשרדים הידוע במועד החתימה בהתאם לחוק מכר, אך בכל מקרה סכומי ההצמדה לא יעלו על 2% לשנה.

המוכרת תשתתף בסך של 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין לצורך ביצוע עבודות גמר אשר ישולמו כנגד ביצוע עבודות בפועל ("התקציב לעבודות הגמר").

ניהול הבניין והפרויקט: הרוכשת תנהל את הבניין בו מצוי בית המלון וכן תשתתף בעלויות החזקת השטחים המשותפים בפרויקט, בהתאם לחלקה היחסי, והכל במנגנון שייקבע או לפי Cost בתוספת 15%. חברת הניהול של הפרויקט, תבחר על ידי המוכרת לרבות חברת ניהול בבעלות החברה.

ב. הסכם הניהול ביחס למלון בשימור

במקביל לחתימת הסכם המכר נחתם הסכם ניהול ביחס לבית מלון בן 53 חדרים שיוקם על ידי הבעלים במבנה ההיסטורי אשר שימש בעבר את בית החולים הישן 'שערי צדק' וישומר כחלק מהפרויקט ("המלון לשימור"). הסכם הניהול יכנס לתוקף עם התקיימות התנאי המתלה בהסכם הרכישה המפורט בסעיף א' (2) לעיל ויעמוד לתקופה של 25 שנים ממועד השלמת הבנייה של המלון לשימור.

הרוכשת תנהל את המלון לשימור עבור הבעלים⁶ תחת זיכיון של מותג מלונאי בינלאומי ("הסכם המותג") ותעניק לה את שירותי הניהול המרכזיים לרבות, ייעוץ מקצועי בהקמת המלון לשימור לרבות בקשר עם הסכם המותג, שירותי מכירה, תפעול, שירותי מטה וכיוצא"ב, כנהוג בהסכמים דומים.

הרוכשת תהיה זכאית לדמי ניהול בגובה 3% ממחזור המכירות הכולל של המלון לשימור וכן ל-8% מהרווח התפעולי⁷ בכל שנה קלנדרית. הוצאות ועלויות בקשר עם המלון לשימור יחולו על הבעלים, כמקובל בהסכמי ניהול. כמו כן, ההסכם כולל מנגנוני העברת זכויות מקובלים בכל אחד מהצדדים לרבות העברה לנעברים מותרים בתוך קבוצת החברות של כל צד וכן, מנגנוני בחינת ביצועים מקובלים בענף המבוססים על אי עמידה ביעדים מוסכמים אשר מאפשרים לבעלים להחליף את חברת הניהול במקרה של אי עמידה כאמור. במקרה של ביטול הסכם הרכישה או אי התקשרות בהסכם המותג⁸ יהיו רשאים הבעלים לבטל גם את הסכם הניהול.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי:
גיא קנדה, משנה למנכ"ל

⁶ כך שהבעלים תהיה זכאית לכלל ההכנסות והרווחים ותישא בכל ההוצאות בקשר עם המלון לשימור והפעלתו.

⁷ "הרווח התפעולי", משמעו: הסכום שבו עולה המחזור הכולל על ההוצאות התפעוליות (כהגדרתן בהסכם) של המלון לשימור בכל תקופת זמן רלוונטית.

⁸ למעט בנסיבות שנקבעו בהסכם.