

27 באוקטובר 2021

### הנדון: בית ישראל קנדה ברמת גן - מכירת 29% ממניות חברת הפרויקט - למנורה מבטחים ורוכשים נוספים

1. החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 26 באוקטובר 2021, התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן: "המוכרת"), עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן יחד: "מנורה"), בהסכם למכירת 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה נכדה המוחזקת (71.1%) על ידי המוכרת (להלן בס"ק זה: "ההסכם", "המניות הנמכרות" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה), המחזיקה בנכס הידוע בשם בית ישראל קנדה הממוקם ברחוב דב פרידמן 2 ו-4 ברמת-גן (לשעבר בית יורוקום) (להלן: "הפרויקט" או "קרקע"), במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה לסך של כ-55 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה ממנורה"), אשר תשולם למוכרת בתשלום אחד<sup>1</sup> במועד ההשלמה<sup>2</sup> כנגד העברת המניות הנמכרות. התמורה ממנורה כוללת תשלום בסך של כ-42 מיליון ש"ח בגין המניות הנמכרות וכן סך של כ-13 מיליון ש"ח עבור רכישת 20% מסך הלוואות הבעלים אשר העמידה המוכרת ושאר בעלי מניות חברת הפרויקט כך שהלוואות הבעלים לחברת הפרויקט הינם פרו-רטה לשיעור אחזקות כלל בעלי המניות בחברת הפרויקט.

2. יצוין כי, במהלך חודש אוגוסט 2021, התקשרה המוכרת עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "הרוכשים הנוספים"), בהסכמים למכירת 9% נוספים<sup>3</sup> מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן בס"ק זה: "המניות הנמכרות"), במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה כולל של כ-30 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת המכירה לרוכשים הנוספים"), אשר שולמה למוכרת כנגד העברת המניות הנמכרות. תמורת המכירה של הרוכשים הנוספים כללה תשלום בסך של כ-24 מיליון ש"ח בגין המניות הנמכרות וכן סך של כ-6 מיליון ש"ח עבור רכישת 9% מיתרת הלוואות הבעלים אשר שהעמידו כלל בעלי מניות חברת הפרויקט באותו מועד כך שהלוואות הבעלים לחברת הפרויקט הינן פרו-רטה לשיעור אחזקות בעלי המניות הקיימים באותו מועד<sup>4</sup>. יצוין, כי התמורה ממנורה בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע עליה יוקם הפרויקט שווי של כ-390 מיליון ש"ח, ותמורת המכירה לרוכשים הנוספים משקפת לקרקע שווי של כ-450 מיליון ש"ח, וזאת לעומת השווי ההוגן בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021 בסך של כ-232 מיליון ש"ח, כמפורט להלן.

3. במקביל להתקשרויות הצדדים בהסכמים כמפורט לעיל, כל אחד מבין הצדדים המפורטים בס"ק 1 ו-2 לעיל התקשרו ו/או יתקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברת הפרויקט אשר דומה במהותו לתנאים המפורטים בסעיף 6.1(י) בפרק תיאור עסקי החברה אשר צורף לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2021-01-046170), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

### השלכות חשבונאיות

כאמור לעיל, התמורה ממנורה והרוכשים הנוספים משקפת לקרקע (100%) שווי של כ-390 מיליון ש"ח ו-450 מיליון ש"ח בהתאמה בניכוי הלוואה בנקאית הקיימת בחברת הפרויקט בסך של כ-111 מיליון ש"ח (נטו), וזאת בהשוואה ליתרות בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021<sup>5</sup> כדלקמן: שווי קרקע בסך של כ-232 מיליון ש"ח ויתרת הלוואה בנקאית של כ-111 מיליון ש"ח (נטו).

להערכת החברה, לאחר השלמת העסקאות נשוא דוח מיידי זה, עשוי להיווצר לחברה רווח מהותי מאוד מעליית ערך הקרקע בהתאם למחיר העסקה עם מנורה והרוכשים הנוספים. הערכה בדבר מהותיות הרווח הינו הערכה

<sup>1</sup> למעט רכיב המע"מ שישולם עד ליום 12 בנובמבר 2021.

<sup>2</sup> יום 31.10.2021 או מועד מאוחר יותר ככל שיוסכם בין הצדדים, ובלבד שעד לאותו מועד נחתם הסכם בעלי המניות על ידי כלל בעלי המניות האחרים בחברת הפרויקט.

<sup>3</sup> אשר רכשו כ"א 5% ו-4% מהון המניות המונפק והנפרע.

<sup>4</sup> יוער כי ההתקשרות עם הרוכשים הנוספים אינה מהותית עבור החברה ואינה מחויבת בדיווח בהתאם להוראות הדין והחברה מדווחת אודות ההתקשרות בעסקה עם הרוכשים הנוספים על מנת לשקף את החזקות החברה בחברת הפרויקט לאחר המכירה למנורה והמכירה לרוכשים הנוספים וכן על מנת לשקף את שווי הקרקע בעסקאות.

<sup>5</sup> מס' אסמכתא: 2021-01-066298, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

# ישראל קנדה

ראשונית של החברה שטרם נסקר על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ואין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי.

לאחר ההתקשרויות כאמור, מחזיקה החברה (בשרשור סופי) ב-51.10% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה. לפרטים נוספים אודות בית ישראל קנדה ראה דיווחים מיידיים מהימים 30 ביולי 2018, 1 באוגוסט 2018, 20 בספטמבר 2018, 7 בנובמבר 2018, 11 בנובמבר 2018, 29 בנובמבר 2018 ו-25 באוגוסט 2020<sup>6</sup>, וכן בבאור 15(יח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020<sup>7</sup> המובאים בדוח מיידי זה בדרך של הפניה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה  
סמנכ"ל הכספים של החברה

<sup>6</sup> מס' אסמכתא 2018-01-058588, 2018-01-060688, 2018-01-071377, 2018-01-072334, 2018-01-085093, 2018-01-100501, 2018-01-102031, 2018-01-109897 ו-2020-01-093141, בהתאמה.

<sup>7</sup> אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ואשר פורסם ביום 25 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-046170).