

ישראל קנדה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

4 בנובמבר 2021

הנדון: דיווח מיידי - רכישת 52 דירות נופש במלון ווסט ת"א תמורת סך של 82 מיליון ש"ח

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 2 בנובמבר 2021 (להלן: "מועד החתימה על ההסכם") התקשרה חברת פרייד ים המלח בע"מ (להלן: "הרוכשת"), חברה המוחזקת (100%) על ידי ישראל קנדה מלונאות בע"מ¹, בהסכם מכר עם אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשדר") וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת (להלן: "קרן ריאליטי") (אשדר וקרן ריאליטי יקראו להלן יחד: "המוכרות") בהסכם לרכישת 52 דירות נופש מתוך 65 דירות נופש המהוות יחד את מלון West תל-אביב² (להלן: "ההסכם" ו-"המלון", בהתאמה), הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 6621 בתל אביב, בתמורה לסך כולל בסך של 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והכל כמפורט בדוח מיידי זה להלן.

1. העסקה

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה לעסקה (כמפורט בסעיף 3 להלן), במועד השלמת העסקה שיחול בתום 60 ימים מחתימת ההסכם וכמפורט בסעיף 2 להלן (להלן: "מועד ההשלמה"), תרכוש הרוכשת מהמוכרת את מלוא הזכויות הקנייניות של המוכרת ב- 52 דירות נופש (להלן: "הממכר")³.

2. התמורה ואופן תשלום התמורה

בתמורה לממכר, ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תשלם הרוכשת למוכרת סך של 82 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לעיל ולהלן: "התמורה"), במועדים כדלקמן:

- א. סך של 5 מיליון ש"ח שהופקדו בנאמנות על ידי הרוכשת במועד החתימה על ההסכם;
- ב. סך של 15.5 מיליון ש"ח בחלוף 7 ימים מהתקיימות התנאי המתלה (להלן: "התשלום השני");
- ג. היתרה, בסך של 61.5 מיליון ש"ח בחלוף 60 ימים ממועד החתימה או 7 ימים מיום התשלום השני, לפי המאוחר מביניהם.

3. תנאי מתלה להשלמת העסקה

השלמת העסקה מותנית באישור משרד התיירות בתוך 60 ימים ממועד החתימה על ההסכם (לעיל ולהלן: "התנאי המתלה"). היה ולא יתקיים התנאי המתלה במועד ההשלמה, ההסכם יבוטל.

4. מימון העסקה

בכוונת החברה וחברת המלונות לממן את התמורה על פי ההסכם, ממקורותיה העצמיים ו/או מימון חיצוני.

עם ובכפוף להשלמת ההסכם, סך חדרי המלון שיהיו בבעלות ובניהול הרוכשת יעמוד על כ- 1,400 חדרים. לפרטים אודות רכישת חברת פרייד ים המלח בע"מ שהינה, בין היתר, המפעילה של מלון west תל אביב, ראו בדוח השנתי של החברה שפורסם ביום 25 במרץ 2021 (מס' אמסתכא: 2021-01-046170), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

יודגש, כי האמור לעיל בדבר השלמת העסקה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה והוא מבוסס, בין היתר, בהתקיימות כל התנאי המתלה

¹ חברת בת המוחזקת ידי החברה בשיעור של 75% ועל ידי ה"ה ראובן אלקס ועופר פלדמן בשיעור של 20%-5%, בהתאמה.
² יצוין כי חברת טמרס נופש בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של הרוכשת, שוכרת נכון למועד הדוח את היחידות המלונאיות מאשדר וריאליטי ומשמשת כמפעילה של המלון.
³ זכויות הרוכשת בממכר הינן זכויות חכירה בתנאי בעלות הנרכשות לתקופה של 999 שנים, וזאת עד להשלמת רישום הבית המשותף בפנקסי המקרקעין.

ישראל קנדה

והשלמת ההסכם, ובקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך השלמת העסקה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה

סמנכ"ל הכספים של החברה