

12 באוגוסט 2021

הנדון: בית ישראל קנדה ברמת גן - מכירת כ-20% ממניות חברת הפרויקט למור קופות גמל בע"מ

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 11 באוגוסט 2021, התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן: "המוכרת"), עם מור קופת גמל בע"מ (להלן: "הקונה"), בהסכם למכירת 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה נכדה (100%) של החברה (להלן: "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"), אשר לפי ההסכם ישולם למוכרת היום¹ כנגד העברת המניות הנמכרות. התמורה כוללת תשלום בסך של כ-42 מיליון ש"ח בגין המניות הנמכרות וכן סך של כ-13 מיליון ש"ח עבור רכישת כ-19.9% מהלוואות הבעלים אשר העמידה המוכרת לחברת הפרויקט כך שהלוואות הבעלים לחברת הפרויקט, בעקבות ההסכם, הינם פרו-רטה לשיעור אחזקות החברה (בשרשור) והקונה בחברת הפרויקט. יצוין, כי התמורה בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע שווי של כ-390 מיליון ש"ח, כמפורט להלן.

במקביל להתקשרות הצדדים בהסכם, הצדדים התקשרו 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 בגין המניות הנמכרות משקפת לקרקע (100%) שווי של כ-390 מיליון ש"ח ויתרת הלוואה בנקאית הקיימת בחברת הפרויקט בסך של כ-114 מיליון ש"ח, וזאת בהשוואה ליתרות בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021² כדלקמן: שווי קרקע בסך של כ-232 מיליון ש"ח ויתרת הלוואה בנקאית של כ-114 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, לאחר השלמת העסקה נשוא דוח מיידי זה, עשוי להיווצר לחברה רווח מהותי מאוד מעליית ערך הקרקע בהתאם למחיר העסקה האמור לעיל. הערכה בדבר רווח מהותי כאמור הינו הערכה ראשונית של החברה שטרם נסקר על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ואין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי.

לאחר ההתקשרות כאמור, מחזיקה החברה (בשרשור סופי) בכ-80.10% 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 2020³, וכן בבאור 15(יח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020⁴ 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

¹ למעט רכיב המע"מ שישולם עד ליום 12 בספטמבר 2021.

² מס' אסמכתא: 2021-01-032092, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

³ מס' אסמכתא 2018-01-058588, 2018-01-060688, 2018-01-071377, 2018-01-072334, 2018-01-085093, 2018-01-100501, 2018-01-102031, 102031 ו-2018-01-109897 ו-2020-01-093141, בהתאמה.

⁴ אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ואשר פורסם ביום 25 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-046170).