

# ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

31 במרץ 2020

## הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לאמור בסעיף 6.3.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2019 ובאור 15' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019<sup>1</sup> בקשר עם החלטות דירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של חברת פי גלילות מסופי נפט בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של כ-70%) (להלן: "פי גלילות") על פירוק פי גלילות ומינוי מפרק, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 במרץ 2020 התקשרו בעלי המניות בפי גלילות<sup>2</sup> בהסכם פירוק (להלן: "ההסכם") לפיו זכויות החכירה במקרקעין המוחזקים על ידי פי גלילות, כ-163 דונם שבמתחם פי גלילות<sup>4</sup> (להלן: "המקרקעין"), תועברנה לבעלי המניות בפי גלילות בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, בתנאים המפורטים בדוח מיידי זה להלן.

חלק חברת פי גלילות<sup>2</sup> במקרקעין הינו כ-65 דונם אשר יוחזקו ישירות על ידי פינת גלילות חלק אחזקה ישירה במניות פי גלילות, כאשר חלק שותפות אפטאון<sup>2</sup> בשרשור סופי מסתכם לכ-18 דונם. האחזקה הישירה בקרקע תאפשר לפינת גלילות למכור זכויות בקרקע כפי שעשתה שותפות אפטאון בקרקע סמוכה המוחזקת על ידה ו/או לקדם תכנון והכל בהתאם לשיקול דעתה של פינת גלילות.

כאמור, בבעלות שותפות אפטאון שטחי מקרקעין נוספים במתחם פי גלילות המשווקים על ידה לצדדים שלישיים<sup>5</sup>. נכון למועד דוח מיידי זה, מכרה שותפות אפטאון כ-23.5 דונם מהקרקע המוחזקת על ידה כאמור, במחיר ממוצע של כ-9 מיליון ש"ח לדונם. בגין המכירות האמורות שותפות אפטאון הכירה, עד ליום 31 בדצמבר 2019, ברווח גולמי של כ-85 מיליון ש"ח.

בכוונת חברת פינת גלילות לממן את כל הסכומים שהתחייבה להעביר לנאמן כמפורט מטה בסעיפים 4-2 לדיווח מיידי זה להלן (להלן: "הסכומים לתשלום"), באמצעות מימון בנקאי, ללא השקעת הון עצמי. נכון למועד דוח מיידי זה, חברת פינת גלילות הגיעה להסכמות עם בנק מקומי להעמדת מימון כאמור, כאשר להערכת פינת גלילות, החתימה על ההסכם עתידה להתקיים בימים הקרובים (להלן: "המימון בנקאי"). עם העמדת המימון הבנקאי צפויה להיוותר בחברת פינת גלילות, לאחר ניכוי הסכומים לתשלום, יתרה בסך של כ-92 מיליון ש"ח שישמשו את חברת פינת גלילות לפירעון הלוואות בעלים כאשר שותפות אפטאון צפויה לקבל בגין פירעון הלוואות הבעלים כאמור סך של כ-26 מיליון ש"ח.

להלן יתוארו תנאי העיקריים של ההסכם:

1. תנאי מפסיק - ההסכם ייכנס לתוקף ביום החתימה עליו אך ככל שמועד הסגירה לא יחול בתוך 25 ימים ממועד החתימה (להלן: "מועד הסגירה") הדבר יהווה תנאי מפסיק להסכם ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל וכאילו לא נחתם מעולם כאשר לאף אחד מהצדדים לו לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי משנהו. במקרה של סגר כללי בשל משבר נגיף הקורונה, יוארכו המועדים עד לחלוף 14 ימים ממועד הסרת הסגר.
2. בעלי המניות בפי גלילות התחייבו להעמיד למפרק סכומים בגובה הסכומים המקסימאליים שצפויים להידרש מפי גלילות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה והדרושים לפי גלילות לצורך פירוקה בהתאם לדוח חשיפות שהוכן על ידי המפרק (להלן: "דו"ח החשיפות"), בהתאם לחלקם

1 פורסם ביום 19 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 023236-01-2020) (להלן: "דוח ברנע 2019" ו-"דוחות כספיים שנתיים 2019", בהתאמה).  
2 פי גלילות מוחזקת על ידי פינת גלילות בע"מ המוחזקת על ידי שותפות ש-64% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה (להלן: "שותפות אפטאון"). שותפות אפטאון מחזיקה בפינת גלילות בשיעור של כ-27.3357% (להלן: "פינת גלילות"). פינת גלילות מחזיקה בכ-40.156% מפי גלילות.

3 על בעלי המניות נמנים המדינה, המחזיקה בפי גלילות בשיעור של 50% ובעל מניות נוסף המחזיק ביתרת המניות (9.844%) (בעלי המניות בפי גלילות יקראו להלן יחד: "בעלי המניות").

4 הידועים כגוש 6611 חלקה 4 וכגוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם פי גלילות.

5 לפרטים נוספים אודות מקרקעי אפטאון ראה גם סעיף 6.3.2.1 לדוח ברנע 2019.

היחסי בשווי המקרקעין (לחוד ולא ביחד ולחוד). חלקה של פינת גלילות בסכום האמור מסתכם לסך של כ-76 מיליון ש"ח (חלק החברה בשרשור סופי מסתכם לסך של כ-21 מיליון ש"ח) שימומן במלואו מהמימון הבנקאי.

3. עד מועד הסגירה יחתמו בעלי המניות על: הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"); הסכם לניהול משותף של הסכמי שכירות קיימים ועתידיים הקיימים על המקרקעיין; מתוך הסכומים המפורטים בדו"ח החשיפות, בעלי המניות שאינם המדינה יעמידו המחאה בנקאית בגין היטל השבחה בסך של כ-122 ש"ח (חלק פינת גלילות בשרשור הינו 49 ש"ח) (להלן יחד: "הבטוחות"). סכומים שיתקבלו כחוזר או ככל שחלק מהחשיפות שהוגדרו יסגרו בסכום הנמוך מהסכום שנקב המפרק בדו"ח החשיפות תיוותרנה בתוקף עד למועד המוקדם מבין חיסול פי גלילות או 7 שנים או ככל ויוחלט אחרת על ידי ועדה שתורכב מהמפרק ונציגים של בעלי המניות ובכלל זה גם של פינת גלילות.

4. ממועד העברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות יהיו בעלי המניות אחראים לפי חלקם היחסי לכל תשלום, הוצאה, מס, היטל וכיוצ"ב בקשר למקרקעין ו/או בגינם שעילתם לאחר מועד העברת הזכויות במקרקעין, ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה כספית מפי גלילות בכל הקשור למקרקעיו והזכויות בהם.

5. בהתאם להסכם, חברות האם של בעלי המניות שאינם המדינה, עליהם נמנית החברה, יערבו, ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם לקיום כל התחייבויותיה של פינת גלילות כלפי פי גלילות, מדינת ישראל והמפרק.

האמור לעיל בדבר חלק פינת גלילות במקרקעין (כ-65 דונם) וכן כוונת פינת גלילות להתקשר עם בנק מקומי בהסכם לקבלת מימון וכן הסכומים שיוותרו בפינת גלילות וסכום פירעון הלוואת הבעלים שצפויה להתקבל בשותפות אפטאון הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1986 אשר התממשותו אינה ודאית והוא מבוסס על כך שלא יתקיים התנאי המפסיק וכן על ההסכמות אליהן הגיעה פינת גלילות עם הבנק ועל הערכה כי ייחתם הסכם מימון בין הבנק לבין פינת גלילות, בהתאם לתנאים אשר סוכמו בין פינת גלילות לבין הבנק, בימים הקרובים. המידע האמור עלול שלא להתקיים מסיבות שונות לרבות חרפת משבר נגיף הקורונה ולפיכך אין כל ודאות כי התנאי המפסיק לא יתקיים וכי ההסכם עם הבנק ייחתם ולפיכך אין ודאות שהאמור לעיל יתממש ואף אם יתממש שלא יחול במידע האמור שינוי, לרבות שינוי מהותי.

נכון למועד דוח מיידי זה, נוכח חוסר הודאות הקיים בשוקים הנובע ממשבר נגיף הקורונה אין ביכולת החברה להעריך את השפעת המשבר האמור על שווי המקרקעין (ככל שישנה השפעה כאמור) ולפיכך אין ביכולת החברה להעריך את השלכות החשבונאיות שיש על החברה כתוצאה מההתקשרות בהסכם היות שהשלכות החשבונאיות כאמור מושפעות משווי המקרקעין.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3.2 לדוח ברנע 2019 ובאור 15 לח דוחות הכספיים שנתיים 2019. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהא להם המשמעות שניתנה בדוח ברנע 2019 ובדוחות הכספיים השנתיים 2019.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ  
נחתם על ידי גיא קנדה  
סמנכ"ל הכספים של החברה