

31 בדצמבר 2020

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 20 בדצמבר 2020¹ (להלן: "**הדיווח הקודם**"), בדבר משא ומתן שמנהלת החברה² עם אקרו נדל"ן יזום בע"מ (להלן: "**המוכרת**") להתקשרות בהסכם לרכישת יתרת 50% מהזכויות בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי (במצב As-Is) המחזיקים בפרויקט קנדה אקרו בסיטי הממוקם ברחוב יהודה הלוי והרצל בתל-אביב (הידוע גם בשם בנין בנק לאומי) (להלן בהתאמה: "**הסכם הרכישה**" ו- "**הפרויקט**"), לפי העניין, בתמורה לסך כולל ברוטו של כ-220 מיליון ש"ח ותמורה כוללת נטו בסך של כ-120 מיליון ש"ח³ בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התמורה נטו**")⁴, החברה מתכבדת לעדכן כדלקמן:

א. תיאור הסכם הרכישה

1. העסקה

ביום 30 בדצמבר 2020 (להלן: "**מועד חתימת ההסכם**"), ולאחר שהתקבל אישור הבנק לשינוי השליטה בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי, התקשרו החברה, מור קופות גמל בע"מ (להלן: "**מור**") וצד שלישי נוסף (להלן: "**המשקיע**") (החברה, מור והמשקיע ייקראו להלן יחד: "**הרוכשות**") עם המוכרת בהסכם הרכישה, באופן שהרוכשות רכשו מהמוכרת את מלוא החזקותיה בשותפות המוגבלת, במצב As-Is, כך ששיעור החזקותיהן של כ"א מהמוכרות בשותפות המוגבלת הינו כדלקמן: החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתה) – 81%, מור – 18% המשקיע – 1%; ובאופן שהחברה בלבד רכשה את מלוא החזקותיה של המוכרת בשותף הכללי, במצב As-Is (בתמורה לסכום זניח) כך שעם השלמת העסקה מחזיקה החברה (בשרשור) במלוא ההון המונפק והנפרע (100%) של השותף הכללי (להלן יחד: "**הממכר**").

2. התמורה ואופן תשלום התמורה

בתמורה לממכר שילמו הרוכשות למוכרת, במועד החתימה על ההסכם, את מלוא התמורה נטו בתוספת מע"מ כדין (היינו, סך של 120 מיליון ש"ח) כאשר חלק החברה הסתכם לסך של כ-38 מיליון ש"ח והוא מומן ממקורותיה העצמיים.

ב. הסכם לשיתוף פעולה עם מור והמשקיע

בהמשך לאמור בסעיף א' לעיל, ובד בבד עם החתימה על הסכם הרכישה, התקשרו החברה, מור והמשקיע בהסכם שותפות (להלן: "**הסכם השותפות**") המסדיר את יחסיהן כשותפות בשותפות המוגבלת לפיו מור והמשקיע העמידו סך של כ-80 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח בגין חלקם בתמורה נטו, בהתאמה.

¹ מס' אסמכתא: 2020-01-137163.

² בעצמה או באמצעות תאגידים בשליטתה בשרשור סופי.

³ לשותפות המוגבלת הלוואה מבנק (להלן: "**הבנק**") בסך של כ-200 מיליון ש"ח (להלן: "**ההלוואה הבנקאית**"). התמורה בגין הממכר מורכבת מסכום התמורה בגין 50% משווי הנכס בניכוי 50% מיתרת ההלוואה הבנקאית.

⁴ התמורה נטו כוללת רכישת זכויות המוכר בשותפות והחזר הלוואות הבעלים של המוכר בשותפות המוגבלת.

הסכם השותפות דומה במהותו לתנאים המפורטים בסעיף 6.1(י) לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2019 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-023236), המובא בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח ברנע 2019").

ג. פרטים אודות הפרויקט בהתאם לתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

לפרטים מלאים אודות הפרויקט, זכויות הבנייה הקיימות בו על פי התב"ע הקיימת ותכניות החברה לגביו ראו סעיף 8.8 לדוח ברנע 2019 וכן דיווח מידי של החברה מיום 10 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-099855), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

ע"י מר גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים של החברה