

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

29 בספטמבר 2020

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 8 ביולי 2020¹ בקשר עם זכייתה של החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות (להלן: "**חברת הפרויקט**")) במכרז לרכישת מתחם שערי צדק (להלן: "**המכרז**" ו-"**הפרויקט**", בהתאמה) בתמורה לסך כולל של כ-537.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 24 בספטמבר 2020, התקשרו החברה, חברת הפרויקט ופאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ² בהסכם עם **מור קופות גמל בע"מ** (להלן: "**הסכם בעלי המניות**" ו-"**השותף**", בהתאמה) לפיו ישקיע השותף בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואת בעלים, נון ריקורס לחברה, **סך של 90 מיליון ש"ח** (להלן: "**השקעת השותף**"), וזאת בד בבד עם הקצאת מניות בחברת הפרויקט, בשיעור אשר יהווה, לאחר ההקצאה, 15% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה והחברה (בשרשור סופי) תחזיק במניות אשר תהווה 85% מהון המניות של חברת הפרויקט (להלן: "**הקצאת המניות בחברת הפרויקט**"). בהתאם לתנאי המכרז, הקצאת המניות בחברת הפרויקט לשותף ו/או לכל גורם כפופה לקבלת אישור בכתב מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") לשינוי ההחזקות בחברת הפרויקט (להלן: "**אישור רמ"י**").

הסכם בעלי המניות דומה במהותו לתנאים המפורטים בסעיף 6.1(י) בפרק תיאור עסקי החברה אשר צורף לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-072957, המובא בדוח זה על דרך ההפניה).

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, צדדים שלישיים (להלן: "**השותפים הנוספים**") חתמו על כתבי הצטרפות מחייבים (להלן: "**כתבי ההצטרפות המחייבים**") להשקעות נוספות בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואות בעלים, בסכום כולל של כ-30 מיליון ש"ח (להלן: "**השקעת השותפים הנוספים**") בתמורה להקצאה של מניות בחברת הפרויקט לשותפים הנוספים, אשר תהווה לאחר הקצאתן, 5% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה והכל בכפוף לקבלת אישור רמ"י כאמור לעיל. השותפים הנוספים עתידים לחתום על הסכם בעלי המניות האמור בימים הקרובים. (השקעת השותף והשקעת השותפים הנוספים תקראנה להלן יחד: "**השקעות השותפים**"). עד לקבלת אישור רמ"י השקעות השותפים (סך של 120 מיליון ש"ח) תופקדנה בחשבון נאמנות ייעודי שנפתח לצורך כך. אם וככל שאישור רמ"י לא יתקבל בתוך 180 ימים ממועד החתימה על הסכם בעלי המניות וכתבי ההצטרפות המחייבים כאמור לעיל, אזי הקצאת המניות לשותף ו/או לשותפים הנוספים אשר לא קיבלו את אישור רמ"י - לא תתבצע והשקעות השותפים שלא אושרו, תושבנה להם מחשבון הנאמנות, בהתאם לאמור בכתבי ההצטרפות המחייבים. אם וככל שאישור רמ"י יתקבל, השקעות השותפים יועברו מחשבון הנאמנות לחברת הפרויקט וישמשו לפירעון כל או חלק מההון העצמי שהועמד על ידי החברה לצורך תשלום התמורה כאמור לעיל (לרבות מס הרכישה בגין רכישת מקרקעי הפרויקט במסגרת המכרז).

נכון למועד דיווח מיידי זה הפקידו השותף וחלק מהשותפים הנוספים בחשבון הנאמנות סך כולל של 105 מיליון ₪ (90 מיליון ₪ ו-15 מיליון ₪ בהתאמה).

בכפוף לקבלת אישור רמ"י ולהשקעות השותפים כאמור לעיל, תחזיק החברה (בשרשור סופי) ב-80% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה.

בכבוד רב,

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

¹ אסמכתא 2020-01-072957

² חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה.