

16 מרץ 2022

### הנדון: דיווח מיידי - כניסה לתחום פעילות בדיוור מוגן והתקשרות בהסכם לרכישת בית דיוור מוגן/מועדון נווה אביב' בכפר שמריהו

החברה מתכבדת לדווח כי דירקטוריון החברה קיבל החלטה על כניסה לתחום פעילות נוסף ולעסוק, לפעול וליזום בתי דיוור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה (להלן "תחום הדיוור המוגן"). תוך כוונה לרכוש בתי דיוור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיוור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות. פעילות החברה תתבצע באמצעות חברת בת ייעודית (בבעלות מלאה של החברה) שתרכז את פעילות תחום הדיוור המוגן (להלן "חברת הדיוור המוגן").

במסגרת ההחלטה האמורה ביום 15 במרץ 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה, חברת הדיוור המוגן באמצעות חברה בת של חברת הדיוור המוגן<sup>1</sup> (להלן: "חברה נכדה"), עם מועדון נווה אביב כפר שמריהו בע"מ אשר מוחזקת במלואה על ידי ישרס חברה להשקעות בע"מ<sup>2</sup>, שהינה צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת"), בהסכם מותלה לרכישת מלוא זכויותיה של המוכרת במקרקעין<sup>3</sup> בכפר שמריהו בשטח של כ-8.4 דונם עליהם פועל בית דיוור מוגן ("מועדון נווה אביב") ("ההסכם", "המקרקעין" ו-"בית הדיוור המוגן", בהתאמה) (המקרקעין ובית הדיוור המוגן יחד: "הנכס").

בתמורה לרכישת הנכס תשלם החברה הנכדה למוכרת סך של 125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), שתשולם בשני (2) תשלומים כדלקמן: (1) סך של 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, שולם במועד חתימת ההסכם<sup>4</sup> כנגד רישום הערת אזהרה לטובת חברה נכדה<sup>5</sup>; (2) היתרה, בסך של 100 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה לעליות מדד המחירים לצרכן<sup>6</sup> ובתוספת מע"מ כדין, תשולם עד ולא יאוחר מיום 31.12.2022 (להלן: "יתרת התמורה"). יצוין, כי החברה הנכדה רשאית להקדים את תשלום יתרת התמורה (כולה או חלקה) על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהודעה בכתב שתימסר למוכרת 5 ימים מראש. לשם הבטחת עמידת החברה הנכדה בכל התחייבויותיה מכוח ההסכם, החברה תהא ערבה באופן מלא לכל התחייבויות ו/או חיובי החברה הנכדה מכל מין וסוג. בכוונת החברה הנכדה לממן את תשלום התמורה ממקורותיה העצמיים ו/או מימון חיצוני ו/או באמצעות שותפים.

במסגרת ההסכם נקבע, כי החברה הנכדה תיכנס בנעלי המוכרת בכל הקשור להפעלת בית הדיוור המוגן, וזאת החל מיום 1 ביולי 2022 (להלן: "מועד מסירת החזקה בנכס"), בכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה (כהגדרתו להלן) עד אותו מועד (עובר למועד מסירת החזקה בנכס, ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, יערכו הצדדים התחשבות בגין התקופה שהחל ממועד החתימה ועד למועד מסירת החזקה בנכס בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם). עוד נקבע, כי החל ממועד החתימה, המוכרת לא תהיה אחראית לנכס (לרבות הציוד שבנכס וחובות והתחייבויות המוכרת בפעילות הדיוור המוגן), אלא אך ורק להפעלת פעילות הדיוור המוגן כפי שפועלת כיום וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס.

<sup>1</sup> יצוין, כי חברת הדיוור המוגן והחברה הנכדה (המוחזקת על-ידי חברת הדיוור המוגן בשיעור של 80%) התקשרו עם צדדים שלישיים (20%) בהסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות החברה הנכדה אשר דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021 (פורסם ביום 13 במרץ 2022, מס' אסמכתא 024459-01-2022) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>2</sup> חברה ציבורית שמנייתיה נסחרות בבורסה.

<sup>3</sup> חלקות 107, 119, 120 ו-121 בגוש 6671.

<sup>4</sup> הסכום הועבר לנאמן אשר יעבירו למוכרת בכפוף להתקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן).

<sup>5</sup> לאחר התקיימות התנאי המתלה.

<sup>6</sup> מדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ההפרש יהיה הפער בין המדד הידוע במועד החתימה לבין המדד האחרון שפורסם קודם למועד בו היה על חברת הבת לשלם איזה מתשלומי התמורה.

כניסתו לתוקף של ההסכם ומסירת החזקה במקרקעין כפופים לקבלת אישור הממונה על בתי הדיור המוגן, וזאת בתוך 90 ימים ממועד החתימה (לעיל ולהלן: "התנאי המתלה"). במידה ולא יתקיים התנאי המתלה, תהא זכאית המוכרת, בנסיבות מסוימות, לפיצוי מוסכם בגובה 5% מהתמורה, בתוספת מע"מ.

#### פרטים אודות המקרקעין ובית הדיור המוגן

בית הדיור המוגן מעמיד לרשות הדיירים יחידות דיור ובנוסף לכך שירותים הכוללים ארוחות, שירות רפואי ופעילות תרבותית וחברתית. הפעילות הקיימת, נכון למועד זה, בבית הדיור המוגן אינה מהותית. בכוונת החברה הנכדה, לבצע שדרוג איכותי לנכס ולפעול לאכלוסו המלא לאחר מכן.

לפרטים אודות המקרקעין ובית הדיור המוגן ר' סעיף 1.7.16 לדוח התקופתי של המוכרת לשנת 2020 שפורסם ביום 17 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036996), אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה.

**המידע האמור בדוח מיידי זה בקשר עם תכניות החברה בתחום פעילות הדיור המוגן בכלל ועם בית הדיור המוגן בפרט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע המצוי נכון למועד זה בידי החברה והנחות החברה באשר לעלויות העסקה, כמו גם התקיימות התנאי המתלה. אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.**

#### עיכוב דיווח

יצוין, כי ביום 24 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסכם והחליט באותו מועד לעשות שימוש בזכות המוקנית לו בסעיף 36 (ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, ולעכב דיווח אודות אישור הדירקטוריון את העסקה נושא דוח מיידי זה מן הטעם שפרסום הדיווח היה עלול למנוע את השלמת העסקה כאמור או להרע את תנאיה. עם השלמת העסקה כאמור לעיל, הוסרה המניעה לדיווח.

**בכבוד רב,**

**ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ**

**נחתם על ידי גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים של החברה**