

1 במרץ 2022

הנדון: השלמת רכישת קרקע בשטח של כ- 12.4 דונם ברחוב הרצל בתל-אביב

בהמשך לדיווח המיידני של החברה מיום 5 בספטמבר 2021¹ בדבר זכייתה של חברה ייעודית (להלן: "החברה הייעודית" או "הרוכשת"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשירשור סופי ועל ידי יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (30%) ואלמוגים החזקות בע"מ² (20%), בהתאמה (להלן יחד: "השותפים"), במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ- 12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצבה As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("הבנק") וקרן ריאליטי (להלן יחד: "המוכרות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה³ (להלן: "התמורה"), החברה מתכבדת לעדכן כי היום, 28 בפברואר 2022 (להלן: "מועד ההשלמה"), שילמה הרוכשת למוכרות את יתרת התמורה בגין המקרקעין, כולל הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-452 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-226 מיליון ש"ח), כנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין לחברה הייעודית, למעט סכום מסוים אשר נותר בנאמנות עד להמצאת מסמכים ואישורים שפורטו בהסכם⁴. יצוין כי הרכישה מומנה מהלוואה בנקאית בסך כולל של 550 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 275 מיליון ש"ח) והיתרה ממקורותיה העצמאיים של החברה.

כאמור בדוח הקודם, במועד ההשלמה ייכנסו לתוקף הסכמי שכירות בין החברה הייעודית לבין הבנק לפיהם הבנק ישכור מהרוכשת שטח של כ-8,700 מ"ר לתקופה של 10 חודשים בתוספת שתי תקופות אופציה של שנה כ"א. סך התמורה הנוכחית מדמי השכירות השנתיים מהנכס מסתכם לכ-16 מיליון ש"ח, מתוכם כ-14 מיליון ש"ח⁵ מהבנק.

לפרטים אודות המקרקעין, מערכת היחסים בין השותפים, ותכניות החברה הייעודית בקשר עם המקרקעין, ראו בדוח הקודם. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהיה להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוח הקודם.

בכבוד רב,

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

1 מס' אסמכתא: 2021-01-076417, המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "הדוח הקודם").

2 חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

3 בגין מדד חודש מאי 2021 (להלן: "הפרשי הצמדה").

4 אישורי מס שבח ואישורים מעיריית תל-אביב.

5 הבנק יהא רשאי לסיים את תקופת השכירות (בין ביחס למלוא המושכר או לחלק ממנו) בהודעה מראש של 90 ימים.