

4 באפריל 2022

### הנדון: התקשרות בעסקה למכירת קרקע ברח' הרכבת בתל אביב בתמורה לסך של 486 מיליון ש"ח

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 3 באפריל 2022 (להלן: "מועד החתימה") התקשרו שלוש חברות בנות המוחזקות על ידי החברה (להלן: "החברות המוחזקות" ו-"המוכרים", בהתאמה)<sup>1</sup> עם אפי קפיטל שובל בע"מ<sup>2</sup>, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכשת") בהסכם (להלן: "ההסכם") למכירת ממכר הכולל: (1) את זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977 המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, בשטח רשום כולל של כ-2,610 מ"ר (להלן: "המקרקעין") וכן; (2) המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחיד המוכרים בהסכמים המפורטים להלן: הסכמים בין אחד מיחיד המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 19 בגוש 6977 להקמת 13 יחידות דיור (להלן: "הסכם המגורים"); הסכמים בין אחד מיחיד המוכרים לבין כל בעלי הזכויות בחלקה 245 בגוש 6977 להשכרה ולהקמת שטחי משרדים בהיקף שלא יפחת מ-1166 מ"ר (להלן: "הסכם המשרדים"); וכן שני הסכמים ביחס לזכויות צד שלישי אחר בחלק מהמקרקעין: האחד- להקמת מבנה ציבור בשטח כ-1500 מ"ר (להלן: "הסכם המטלה הציבורית"), והשני - התחייבות להקצות כ-10% מיחידות המגורים שיוקמו לצורך דיור בר השגה (להלן: "הסכם דיור בר השגה"); (הסכם המגורים, הסכם המשרדים, הסכם המטלה הציבורית והסכם דיור בר השגה ייקראו להלן ביחד: "ההסכמים המומחים"); המקרקעין וההסכמים המומחים יקראו להלן יחד: "הממכר"), במצבו כפי שהוא, כשהממכר נקי וחופשי<sup>3</sup>, בתמורה לסך כולל של כ-486 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), שתשולם במועדים ובתשלומים שנקבעו כדלקמן: סך של כ-48 מיליון ש"ח ישולם במועד החתימה כנגד רישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת הרוכשת, סך של כ-24 מיליון ש"ח ישולם עד ליום 30 באפריל 2022 כנגד רישום שעבודים לטובת הרוכשת על זכויות המוכרים וההסכמים המומחים ויתרת התמורה, בסך של כ-413 מיליון ש"ח, תשולם עד ליום 28 ביוני 2022 (להלן: "מועד התשלום האחרון"), כאשר לרוכשת יש זכות לדחות את מועד התשלום האחרון ליום 28.7.22 בכפוף להקדמת תשלום של כ-48 מיליון ש"ח מתוך התשלום האחרון עד ליום 28.5.22. התשלום האחרון ישולם בכפוף לקבלת מכתב כוונות מהמוכרים בקשר לכלל השעבודים על פי ההסכם 7 ימים לפני מועד התשלום האחרון וכנגד מסירת החזקה בממכר, כשהוא נקי וחופשי וכן כנגד המצאת מסמכים ואישורים הנדרשים על פי ההסכם.

### השלכות חשבונאיות

להערכת החברה, בכפוף להשלמת העסקה נשוא דוח מידי זה, ייווצר לחברה רווח מהותי, לפני מס. כמו כן בכפוף להשלמת העסקה צפוי להיווצר לחברה תזרים פנוי מהותי, לפני מס, של כ-300 מיליון ש"ח<sup>4</sup>. הערכה בדבר מהותיות הרווח הינה הערכה ראשונית של החברה שטרם בוקר על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ואין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי.

1 החברות המוכרות מוחזקות על ידי החברה בשיעור של 95%.

2 המוחזקות על ידי אפי קפיטל נדל"ן בע"מ, תאגיד מדווח שאגרות החוב שלו נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ועל ידי צד שלישי נוסף, בחלקים שווים.

3 הממכר נקי וחופשי, למעט ו/או בכפוף למפורט להלן: (1) זכויות והתחייבויות המוכרים כלפי השוכרים עפ"י הסכמי זכויות הצד השלישי; (2) זכויות והתחייבויות המוכרים כלפי העירייה עפ"י ההתחייבות להקמת מבנה ציבורי; (3) ההערה לטובת העירייה, לרבות הערה נוספת ככל שתירשם לטובת העירייה בגין חוזה ההקמה עד למועד השלמת העסקה; (4) זכויות והתחייבויות אחד מיחיד המוכרים כלפי העירייה עפ"י ההסכם לדיור בר השגה; (5) זכויות והתחייבויות אחד מיחיד המוכרים כלפי בעלי חלקת המשרדים, מכח הסכמי המשרדים; (6) זכויות והתחייבויות אחד מיחיד המוכרים כלפי בעלי חלקת המגורים, מכח הסכם המגורים; (7) זיקת הנאה הרשומה על חלקת המשרדים (חלקה נהנית); (8) הערות שתירשמה על זכויות המוכרים במקרקעין לטובת הרוכשת ו/או בגינן. לחברה הלוואה בגין הקרקע שיתרתה נכון למועד דיווח מידי זה כ-177 מיליון ש"ח.

# ישראל קנדה

לפרטים אודות המקרקעין ראה סעיף 8.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021, שפורסם ביום 13 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-024459, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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