

25 בינואר 2022

הנדון: מכירת 50% ממתחם "בית הנערה" בהוד השרון בתמורה לכ-441 מיליון ש"ח

1. הסכם מכר

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 24 בינואר 2022 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה חברת בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הבת" או "המוכרת", לפי העניין), עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "השותף" או "הקונה", לפי העניין), בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע הידועה בשם "מתחם בית הנערה" בהוד השרון (להלן: "הקרקע"), המיועדת להקמת 464 יחידות¹, במצבה As-Is (להלן: "ההסכם" ו-"הממכר", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-441 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה") אשר תשולם בהתאם לתנאים שיפורטו להלן.

במקביל להתקשרויות הצדדים בהסכם כמפורט לעיל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת"), לפיו הצדדים יפעלו במשותף להקמת הפרויקט, ולמכירת הדירות לצורך השאת רווח וחלוקתו בין הצדדים. חלקם היחסי של כ"א בפעילות המשותפת יהיה 50% והחלטות יתקבלו פה אחד על ידי הצדדים;

מועדי תשלום התמורה:

א. סך של 66 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום הראשון") שולם בהמחאה בנקאית לטובת המוכרת במועד חתימת ההסכם ויופקד בחשבון הנאמנות (לעיל ולהלן: "חשבון הנאמנות");

ב. סך של כ-282 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום השני") בתוספת מע"מ כדין ישולם בתוך 45 ימים מיום חתימת ההסכם. התשלום הראשון והשני ישמשו בחלקם לסילוק 50% מהמימון שהועמד לטובת המוכרת לצורך רכישת המקרקעין דהיינו 255- מיליון ש"ח, חלקם לתשלומי מיסים והיתרה תופקד בחשבון הנאמנות;

ג. סך של כ-92.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין בגין תשלום זה (להלן: "יתרת התמורה") ישולם למוכרת בתוך 7 ימים ממועד המצאת אישור מס שבח וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר לקונה.

התמורה בגין הממכר משקפת שווי קרקע של כ-882 מיליון ש"ח, וזאת לעומת עלות קרקע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 בסך של כ-552 מיליון ש"ח, כמפורט להלן.

ומיועדת. להערכת החברה, בכפוף להשלמת העסקה נשוא דוח מידי זה, עשוי להיווצר לחברה רווח מהותי מאוד ממכירת מלאי מקרקעין בהתאם למחיר העסקה כמפורט לעיל.

הערכה בדבר מהותיות הרווח הינו הערכה ראשונית של החברה שטרם בוקר על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ואין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי.

ככפוף להשלמת ההסכם ותשלום מלוא התמורה על פיו, תחזיק החברה (בשרשור סופי) ב-50% מהזכויות בקרקע (במושע). לפרטים נוספים אודות מתחם בית הנערה ותוכניות החברה בקשר עם הקרקע ראה דיווחים מיידיים מהימים 6 באפריל 2021, 8 באפריל 2021, 4 במאי 2021, 30 ביוני 2021 ו-20 ביולי 2021², וכן בבאור 5(ח) לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021³ המובאים בדוח מיידי זה בדרך של הפניה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה סמנכ"ל
הכספים של החברה

¹ 450 יחיד על פי תבי"ע הר/1310/א' ותוספת של 14 יחיד על פי תכנית שאושרה להפקדה 423-0781856.

² מס' אסמכתא: 2021-01-057129, 2021-01-059856, 2021-01-077247, 2021-01-045568, 2021-01-055207, בהתאמה (לעיל ולהלן יחד: "הדיווחים הקודמים").

³ אשר צורפו לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר פורסם ביום 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-098962).