

ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

7 במאי, 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

לכבוד
רשות ניירות ערך

א.ג.נ.,

הנדון: עסקת מיזוג לרכישת מנרב פרויקטים בע"מ

בהמשך לדיווחים המיידים שפרסה החברה בימים 16.2.2020, 22.3.2020 ו-13.4.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-013669, 2020-01-024004 ו-2020-01-033751, הנכללים בזאת על דרך ההפניה) בקשר להסכם מיזוג שנחתם בין ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("הרוכשת"), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור) ועל ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ ("ראם פרויקטים") לבין מנרב פרויקטים בע"מ ("הסכם המיזוג", "המיזוג" ו-"מנרב פרויקטים", בהתאמה), מעדכנת החברה כי על רקע המחלוקות שהתגלו בין הצדדים להסכם המיזוג ("הצדדים"), ועל מנת לסיים באופן מלא וסופי את המחלוקות בין הצדדים בנוגע להסכם המיזוג, ביום 6 במאי 2020 התקשרו הצדדים בתיקון להסכם המיזוג, הכולל בעיקר את השינויים שלהלן ("התיקון להסכם המיזוג"):

1. שווי מנרב פרויקטים לצורך עסקת המיזוג (לא כולל התמורה הנוספת עקב מימוש כתבי האופציה (סדרה 2) שהנפיקה מנרב; להלן: "כתבי האופציה") הופחת לסך של 530 מיליון ש"ח. בהתאם, תמורת המיזוג, הכוללת גם את ההתאמות הנדרשות עקב מימוש כתבי האופציה (בסך של כ-33 מיליון ש"ח) הופחתה לסך של כ-563 מיליון ש"ח ("תמורת המיזוג"), כפוף להתאמות¹. תמורת המיזוג תשולם במלואה לבעלי מניות מנרב פרויקטים במועד השלמת המיזוג².
2. מנרב אחזקות בע"מ, בעלת השליטה במנרב פרויקטים ("מנרב אחזקות") התחייבה להעמיד לרוכשת, או לחברה ולראם פרויקטים בחלקים שווים, 'הלוואת מוכר' בסך של 70,000,000 ש"ח, אשר תשמש לתשלום חלק מתמורת המיזוג ("הלוואת מנרב אחזקות ללווה"). הלוואות מנרב אחזקות ללווה תיפרע בתשלום אחד בתום 24 חודשים ממועד השלמה המיזוג, תישא ריבית בשיעור שלא יעלה על השיעור שנקבע בתיקון להסכם המיזוג³ ותהיה בתנאים Back to Back לתנאי ההלוואה שטיטול מנרב אחזקות מגוף מממן לצורך העמדת הלוואות מנרב אחזקות לרוכשת.
3. הלוואות מנרב אחזקות ללווה תובטח בערבות, ביחד ולחוד, של החברה, ראם פרויקטים וא.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ⁴ ("ראם החזקות").
4. מנגנון התמורה הנוספת, בגין מכירה מתוכננת של הפרויקטים במקרקעי אשדוד ריווירה ובמקרקעי הגבעה הצרפתית (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), כמפורט בסעיף 5 לדיווח המידי מיום 16.2.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-013669), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, התבטל.

¹ ההתאמות הינן בגין עלויות המיסוי ביחס לפרויקט מסוים של מנרב פרויקטים, עלויות ביטוח ה-Run-Off, וחלוקות דיבידנדים בתקופה שעד למועד ההשלמה.

² מתוך תמורת המיזוג 40 מיליון ש"ח הופקדו בידי הנאמן במועד ההתקשרות בהסכם המיזוג (13 בפברואר 2020). בנוסף התחייבה הרוכשת להפקיד בידי הנאמן סך נוסף של 20 מיליון ש"ח בתוך 10 ימים ממועד אישור עסקת המיזוג על ידי האסיפה הכללית של מנרב פרויקטים.

³ הריבית תיפרע בתשלומים עיתיים בהתאם למועדי תשלום הריבית של ההלוואה שטיטול מנרב אחזקות.

⁴ יצוין כי במסגרת הסכם המיידים שנחתם בין החברה לבין א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ נקבע כי הצדדים יישאו בחלקים שווים ביניהם, בכל הוצאות הרוכשת.

לפיכך המקרקעין הנ"ל לא יוצעו למכירה מכוח הסכם המיזוג, וכל עוד לא יוחלט אחרת, יישארו בבעלות מנרב פרויקטים .

5. התנאי המתלה הנוגע לביטוח המצגים לטובת הרוכשת התבטל. מנגד, התוסף תנאי מתלה לטובת הרוכשת לפיו עד 4 ימי עסקים לפני מועד ההשלמה יתקבל אישור הארכת תקופת הפיתוח של מקרקעי "אשדוד ריווירה" לתקופה מינימלית שהוסכמה על הצדדים.

6. המועד האחרון להשלמת המיזוג נדחה מיום 13 במאי 2020 ליום 15 ביולי 2020. בהתאם נדחה גם המועד האחרון להתקיימות חלק מהתנאים המתלים⁵.

7. בנוסף כולל התיקון להסכם המיזוג הצהרה של כל אחד מהצדדים ומנרב אחזקות כי הוא מוותר בשמו בשם כל מי מטעמו, באופן מלא, סופי, מוחלט ובלתי מותנה, על כל הטענות, הדרישות והתביעות בכל הנוגע למחלוקות שהתגלו בין הצדדים בנוגע להסכם המיזוג וכי התיקון להסכם המיזוג, מהווה סילוק מלא, סופי ומוחלט של כל טענותיו, דרישותיו ותביעותיו בכל הנוגע למחלוקות בנוגע להסכם המיזוג כאמור.

8. הרוכשת מתכוונת לממן את הרכישה באמצעות הלוואת מנרב אחזקות לווה (בסך של 70 מיליון ש"ח), אשראי בנקאי (בסך של כ-380 מיליון ש"ח) והיתרה באמצעות הון עצמי שיועמד לה על ידי בעלי מניותיה.

יודגש, כי למועד דוח זה טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים להשלמת המיזוג ואין כל וודאות בדבר התקיימותם .

ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ

באמצעות: גיא קנדה, סמנכ"ל כספים

⁵ יצוין כי המועד האחרון להתקיימות התנאי שלא יחול שינוי מהותי במנרב פרויקטים נותר ה-21.5.2020. כן יצוין כי למועד זה התקבל אישור הממונה על התחרות, הושלם הסכם הפשרה בין מנרב תשתיות (1993) בע"מ לבין מי-שבע תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ וכל כתבי האופציה של מנרב פרויקטים פקעו בהתאם לתנאיהם.