

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

17 ביולי 2022

הנדון: תוספת להסכם בעסקה למכירת קרקע ברח' הרכבת בתל אביב-יפו

בהמשך לדיווח המיידני של החברה מיום 4 באפריל 2022 (להלן: "הדוח הקודם")¹ בדבר התקשרות החברה² (להלן: "המוכרת") עם אפי קפיטל שובל נחשון בע"מ³, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכשת" וביחד עם המוכרת: "הצדדים") בהסכם (להלן: "ההסכם") למכירת הממכר ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב בתמורה לסך כולל של כ-486 מיליון ש"ח (להלן "התמורה הכוללת") במועדים ובסכומים כפי שפורטו בדוח הקודם (נכון למועד דיווח מיידני זה, כולל התשלום המפורט בסעיף 1 להלן, התקבל סך של כ-171 מיליון ₪ על חשבון התמורה הכוללת), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 14 ביולי 2022 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם (להלן: "מועד חתימת התוספת להסכם"), שעיקרה עדכון תנאי תשלום יתרת התמורה, אשר מסתכמת נכון לדוח מיידני זה לסכום של כ-364 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), כדלקמן:

1. סך של 50,000,000 ש"ח שולם במועד חתימת התוספת להסכם, והמע"מ בגין התשלום האמור ישולם בשיקים דחויים שמועד פירעונם יחול ביום 12 באוגוסט 2022.
2. סך של 314,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "יתרת התמורה"), ישולם עד ליום 31 באוגוסט 2022. על אף האמור, לרוכשת זכות להודיע בכתב למוכרים עד ליום 25 באוגוסט 2022, כי ברצונה לדחות את מועד תשלום יתרת התמורה למועד שלא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2022⁴.
3. המוכרת ימשיכו להעמיד ערבויות לבעלים של חלקות המגורים וזאת עד ליום 14 בפברואר 2023 או מועד מוקדם יותר לבחירת הרוכשת (להלן: "המועד להסרה"). עד למועד ההסרה, תפעל הרוכשת לביטול הערבות והשבתה למוכרים וככל שערבות זו תמומש לאחר 30.9.22 כי אז הרוכשת תשפה את המוכרת בגין כל סכום שמומש כאמור (להלן: "ההתחייבות לשיפוי"). להבטחת התחייבות לשיפוי, הרוכשת והשותף יעמידו ערבויות, בגובה חלקם היחסי ברוכשת. בנוסף, תומצאנה למוכרים ערבויות אישיות של בעלי השליטה ברוכשת בהתאם לחלקם היחסי ברוכשת.
4. כן נקבע בתוספת כי הרוכשת תשפה את המוכרת בגין עלויות שיסאו בהן המוכרת בתקופה שתחילתה ב-29 ביולי 2022 או 30 בספטמבר 2022, לפי העניין, כגון תשלום דמי שכירות לבעלים, עמלה בגין הערבות האמורה בס"ק 3 וריביות ו/או הפרשי הצמדה בגין הערבות האמורה החל מיום 30 בספטמבר 2022, ותשלומים ליועצים חיצוניים (כגון אדריכלים ויועצי הפרויקט).

לפרטים מלאים אודות ההסכם ראה בדוח הקודם. 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. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהא 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: 2022-01-035424, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2 באמצעות שלוש חברות בנות המוחזקות על ידי החברה: חברת ג.ז. מדף 14 בע"מ (50%), חברת ג.ז. מדף 15 בע"מ (40%) וחברת ג.ז. מדף 18 בע"מ (10%)

3 המוחזקת 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 (להלן: "השותף"), בחלקים שווים.

4 מועד תשלום יתרת התמורה יהא "המועד הקובע". הסכום שישולם כאמור ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 28.7.22, והמדד החדש הינו המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.