

4 בספטמבר 2022

הנדון: דיווח מיידי – התקשרות בהסכם לרכישת מקרקעין ברחוב עמק ברכה בתל-אביב

החברה מתכבדת לדווח כי ביום 1 בספטמבר 2022, התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית (להלן: "הרוכשת")¹, עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה (להלן יחד: "המוכרים"), בהסכם לרכישת כ-54% בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בשטח של כ-2.1 דונם, הידועים כחלקה 553 בגוש 7093 ברחוב עמק הברכה בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-95 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה", "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה), שעיקרו יפורטו להלן.

לאור התקשרות החברה לרכישת חלקים במקרקעין בפברואר השנה כמפורט בסעיף ב' להלן ובכפוף לתשלום מלוא התמורה והשלמת העסקה על פי ההסכם נשוא דיווח מיידי זה, תחזיק החברה (באמצעות הרוכשת ובאמצעות חברה נכדה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) בכ-80% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין, כאשר נכון למועד דוח מיידי זה יתר המקרקעין (20%) מוחזקים על ידי בעלים פרטיים אחרים שאינם קשורים לחברה.

על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר בתוקף 3401 / א' המאשרת זכויות בניה בהיקף של כ-20 א' מ"ר למגורים ותעסוקה. בכוונת החברה להגיש תב"ע להגדלה משמעותית של זכויות הבניה לשימושי מגורים/מלונאות ומשרדים.

א. תיאור ההסכם

1. הרוכשת תרכוש מהמוכרים את מלוא זכויותיהם במקרקעין, המהווים כ-54% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, במצבם As-Is, כשהם נקיים וחופשיים², ותיכנס בנעלי חלק מהמוכרים בהסכם השכירות של המבנה הקיים על המקרקעין (להלן יחד: "הממכר").

2. בתמורה לממכר תשלם הרוכשת למוכרים את התמורה במועדים המפורטים להלן:

א. סך של כ-9.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין הופקד במועד החתימה על ההסכם בידי נאמן (להלן: "הנאמן") וכנגדו תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכשת על זכויות המוכרים במקרקעין.

ב. בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת, ביום 26.10.2022 יופקד בידי הנאמן סך של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התשלום השני")³.

ג. סך של כ-4.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין יופקד בידי הנאמן בתוך 3 ימים מהמועד בו יקבל הראשון מבין יחידים המוכרים דרישה לתשלום היטל השבחה ו/או שומת היטל השבחה ו/או שובר תשלום היטל השבחה, אך בכל מקרה לא אחרי חלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התשלום השלישי").

¹ חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) בשיעור של כ-63% על ידי החברה וכ-37% על ידי צדדים שלישיים בחלקים שונים ביניהם (להלן: "השותפים").

² למעט הערת אזהרה שתירשם לטובת הרוכשת ושוכרים המחזיקים בממכר.

³ יצוין כי חלק מהתשלום השני יועבר ישירות ליחידים המוכרים כמקדמה על חשבון תשלומי מס שבח שיחולו עליהם, על פי חלקם היחסי המקרקעין.

ד. יתרת התמורה, בסך של כ-56.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם למוכרים ביום 1 ביולי 2023 (להלן: "מועד המסירה")⁴, בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר, במצבו As-Is כשהוא נקי וחופשי וכנגד מסירת מסמכים ואישורים.⁵

3. חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ, חברת פרטית המוחזקת (100%) על ידי החברה, תהיה ערבה להתחייבויות הרוכשת על פי ההסכם.

ב. הסכם בעלי מניות ברוכשת

יצוין כי בד בבד להתקשרות בהסכם, התקשרה החברה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) עם השותפים ברוכשת (כ- 37%) בהסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ברוכשת אשר דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021 (פורסם ביום 13 במרץ 2022, מס' אסמכתא 024459-01-2022) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. במסגרת ההבנות התחייבו כל אחד מהצדדים להעמיד לרוכשת הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי ברוכשת (היינו 63% ו-37%, בהתאמה) במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

כאמור לעיל, התקשרות החברה (בשרשור, באמצעות הרוכשת) בהסכם נשוא דיווח מיידית זה הינה בנוסף לזכויות החברה (בשרשור) הקיימות במקרקעין, שנרכשו במהלך חודש פברואר 2022 באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה (100%), המהוות כ-26% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, בסכום שאינו מהותי לחברה.

המידע האמור בדוח מיידית זה בקשר עם תכניות החברה בדבר הגדלת זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לשימושי מגורים/מלונאות ומשרדים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, התלוי, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה. אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

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

⁴ יצוין כי הרוכשת רשאית להקדים את מועד תשלום יתרת התמורה למועד התשלום השלישי, ומועד המסירה יוקדם בהתאמה, בכפוף להמצאת האישורים הנדרשים וכנגד מסירת החזקה בממכר.

⁵ המצאת אישור עיריה, המצאת אישור מס שבח, יפוי כח, שטרי מכר, כתב המחאה לשוכר וכו'.