

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

21 באפריל 2024

הנדון: ורטיקל סיטי – הסכם הקצאת כ- 25% ממניות חברת הפרויקט לחברות בקבוצת כלל ביטוח לפי שווי קרקע של כ- 1.3 מיליארד ש"ח

1. החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 18 באפריל 2024 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה החברה¹, יחד עם ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ² (להלן: "בסר") (החברה ובסר יקראו להלן יחד: "בעלות המניות הקיימות"), וחברת ורטיקל סיטי בע"מ המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 74% (בשרשור סופי) ועל-ידי בסר בשיעור של 26% (בשרשור סופי) (והמחזיקה בנכס הידוע בשם ורטיקל סיטי הממוקם במתחם הבורסה ברמת-גן (להלן: "חברת ורטיקל" או "המוכרת" ו-"הפרויקט", בהתאמה), עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "כלל" או "הרוכשת"), בהסכם לפיו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שיפורטו להלן, תשקיע כלל בחברת ורטיקל סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח (להלן: "השקעת כלל")³, וזאת כנגד הקצאת מניות המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל, כשהן נקיות וחופשיות, אשר ישולמו למוכרת במועד ההשלמה (להלן: "העסקה" או "ההסכם", בהתאמה).
2. השקעת כלל משקפת לקרקע עליה יוקם הפרויקט שווי של כ-1,318 מיליון ש"ח.
3. ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכם מין הסוג הזה לרבות מצגים והתחייבויות של חברת ורטיקל ובעלות המניות הקיימות; הוראות בקשר עם תקופת הביניים (שעיקרן פעילות במהלך העסקים הרגילי); שיפוי של כ"א מבעלות המניות, לפי חלקה בחברת ורטיקל, בגין נזק ישיר ו/או הוצאה ובכלל זאת ירידת ערך השקעה, שייגרמו לרוכשת עקב אי נכונות של מצגי חברת ורטיקל ו/או החברה ו/או בסר על-פי ההסכם או הפרה שלהם, מוגבל לתקופה של 30 חודשים ממועד ההשלמה או עד תום תקופת ההתיישנות – בהתאם למצג שהתגלה כשגוי, ובגין מיסים שיוטלו, ככל שיוטלו, על חברת ורטיקל שעילתם קודמת ליום 31.12.2023 (כפוף לחריגים שצוינו בהסכם) עד לתום תקופת ההתיישנות על פי דין, ובכל מקרה תקרת השיפוי לא תעלה על סך השקעת כלל (כפוף לחריגים שצוינו בהסכם).
4. השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים בתוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, שהעיקרים שבהם: (1) קבלת אישור הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע להתקשרות בהסכם ולהקצאת המניות המוקצות לרוכשת; (2) קבלת אישור הממונה על התחרות להתקשרות בהסכם.
5. במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרו בעלות המניות וכלל בהסכם בעלי מניות הכולל הוראות המסדירות את מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בחברת ורטיקל אשר ייכנס לתוקף במועד ההשלמה. להלן יפורטו עיקרי ההסכם בעלי המניות:

מינוי דירקטורים לחברת ורטיקל (החברה ובסר ימנו 2 דירקטורים כ"א וכלל דירקטור אחד) וקבלת החלטות ברוב של 60% בהתאם להחזקות הצדדים במניות חברת ורטיקל למעט החלטות מיוחדות שבהן ידרש לקבל את אישור כלל⁴; קבלת שירותי שיווק אשר יינתנו ע"י החברה ובסר וכן - קבלת שירותי פיקוח אשר יינתנו על ידי בסר וחברת פיקוח נוספת, בשיעורים כפי שנקבעו בהסכם; מימון חברת ורטיקל (נקבע יחס מינוף מקסימלי של 85% באופן שבמקרה של אי עמידה בו חברת ורטיקל תדרש לרפא את היחס האמור לרבות

¹ באמצעות ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.
² באמצעות ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 100% על ידי ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ.
³ בדרך של העמדת הלוואת בעלים בסך של כ-142 מיליון ש"ח, ובדרך של השקעה בהון חברת ורטיקל בסך של כ-18 מיליון ש"ח.
⁴ "החלטות מיוחדות" לעניין זה – הקצאה של אמצעי שליטה (כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981) לרבות שינוי במבנה ההון של חברת ורטיקל שמשמעם דילול בעלי המניות; שינוי מהותי בתחום הפעילות או הפסקת פעילות; שינוי מבנה של חברת ורטיקל; פשרה או הסדר בחברת ורטיקל; עסקאות שאינן זניחות בין חברת ורטיקל לבין בעלות המניות הקיימות; אימוץ תגמול הוני לעובדים ונושאי משרה בחברת ורטיקל.

ישראל קנדה

בדרך של דרישה להעמדת הלוואות בעלים מבעלי מניותיה) ומנגנון דילול ביחס לבעל מניות אשר לא העמיד את הלוואות הבעלים הנדרשות; מגבלות על עבירות המניות (תקופת חסימה לבעלות המניות הקיימות שבה לא ניתן יהיה להעביר את המניות של בעלות המניות הקיימות אל מתחת לשיעור של 50.01% לחברה ו-15.5% לבסר), הוראות הנוגעות לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות לצדדים האחרים (אשר כלל אינה כפופה לה) וכן זכות מצרנות לכל בעלי המניות; פירעון הלוואות הבעלים אשר תפרענה מהעודפים בחברת ורטיקל; פיצוי לכלל במקרה שבו ישולמו היטלי השבחה ו/או תשלומים לרשות מקרקעי ישראל מעבר לתקרות שנקבעו לעניינים אלה בהסכם באופן שכלל תהיה זכאית לפיצוי בסכום השווה למכפלה של שיעור החזקותיה בחברת ורטיקל בסכום העולה מתקרת היטלי השבחה או התשלומים לרשות מקרקעי ישראל, שנקבעו בהסכם, לפי העניין, בדרך של הסבת חלק מהלוואות הבעלים של בעלות המניות ועוד.

השלכות חשבונאיות

העסקה נעשית בשווי דומה לשווי הקרקע בספרי חברת ורטיקל ובהתאם להשלמת העסקה אין השלכות חשבונאיות משמעותיות על החברה.

עם השלמת העסקה כאמור ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים והקצאת המניות המוקצות, תחזיק החברה (בשרשור) בכ-55.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא).

לפרטים נוספים אודות פרויקט ורטיקל סיטי ראה סעיפים 9.11.3 ו-9.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2024-01-026143), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל
הכספים של החברה