

# ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

15 בדצמבר 2019

## הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 12 בדצמבר 2019 התקשרה החברה עם איסתא ליינס חברת הנסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ<sup>1</sup>, צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר"; ויחד עם החברה: "הצדדים") במזכר הבנות לרכישת מלוא החזקות המוכר, בשיעור של 66.67% (להלן: "הממכר")<sup>2</sup>, בסוג מניות אי של תאגיד המקנה למחזיק בהן, בין השאר, את זכויות הבעלות בבית המלון הידוע בשם "פאבליקה הרצליה" (להלן: "החברה הנרכשת") אשר נבנה על המקרקעין הידועים כחלקה 51 בגוש 5420 בשדרות אבא אבן 9, הרצליה (להלן: "המקרקעין" או "המלון"), שתנאיו העיקריים מפורטים להלן:

1. השלמת רכישת הממכר: רכישת הממכר תושלם בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות תנאים מתלים שייקבעו בהסכם מפורט שייחתם עד ליום 31 בדצמבר 2019 (שאם לא כן, יפקע מזכר ההבנות) (להלן: "ההסכם המפורט"), הכוללים אישורים הנדרשים על פי דין (לרבות אישור דירקטוריון החברה ודירקטוריון המוכר ואישור הממונה על התחרות, לפי העניין) ואישורים נוספים שהוגדרו במזכר ההבנות (להלן: "מועד ההשלמה").

2. התמורה: תמורה כוללת בסך של 142 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ככל שיחול (כפוף להתאמות)<sup>3</sup> (להלן: "התמורה") שתועבר ב-2 תשלומים בסכומים שייקבעו בהסכם המפורט ואשר ישולמו במועד חתימת ההסכם המפורט ובתוך 5 ימי עסקים לאחר מועד ההשלמה, בהתאמה. סכום של 25.5 מיליון ש"ח על חשבון התמורה יועמד על ידי המוכר כהלוואת מוכר לתקופה של 4 שנים (להלן: "הלוואת המוכר" ו-"תקופת ההלוואה", לפי העניין), אשר תשולם בתשלום אחד בסוף תקופת ההלוואה. הלוואת המוכר תישא ריבית שנתית בשיעור של 2% (צמודה למדד המחירים לצרכן) שתשולם בתשלומים שנתיים, ותהא מובטחת באמצעות שעבוד על הממכר.

3. זכויות בניה: ככל שלאחר מועד ההשלמה תוקנינה זכויות בנייה נוספות במקרקעין (להלן: "זכויות הבנייה הנוספות"), כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לשליש מסך זכויות הבנייה הנוספות (קרי, כל אחד מבין הצדדים ומחזיק המיעוט יהיה זכאי לשיעור של 1/3 מסך זכויות הבנייה הנוספות).

4. הסכמי שכירות במלון: החל ממועד החתימה על מזכר ההבנות ועד לפקיעתו או עד למועד ההשלמה (לפי העניין) כל חתימה על הסכם שכירות מחייב בקשר עם המלון תהא כפופה להסכמת החברה.

5. פרטים כלליים אודות המקרקעין בהתאם לתקנה 36(א1) והתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970: למיטב ידיעת החברה, ועל פי שנמסר לה על ידי המוכר דמי השכירות השנתיים הכוללים המייצגים (לפי 100%) מוערכים בסך של כ-11 מיליון ש"ח. השוכרים העיקריים של הנכס הינם אלה ר. מלוונות ישראל בע"מ וחברה מקבוצת ישרוטל בע"מ.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה

סמנכ"ל הכספים של החברה

1 שהינה למיטב ידיעת החברה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.  
2 למיטב ידיעת החברה, 33.3% הנותרים מוחזקים על ידי אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ (להלן: "מחזיק המיעוט").

3 142 מיליון ש"ח בניכוי 2/3 מסך יתרת האשראי של החברה הנרכשת ובתוספת 2/3 מסך ההון החוזר נטו שלו. למיטב ידיעת החברה ועל פי שנמסר לה על ידי המוכר, נכון ליום 30 בספטמבר 2019, סך יתרת האשראי של החברה הנרכשת כאמור (לפי 100%) עומדת על סך כ-140.6 מיליון ש"ח.