

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ ("החברה")

12 בפברואר 2025

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: צירוף משקיעים לשתי השקעות בסך כולל של כ-19 מיליון דולר בנכס Aventura Corporate Center ובעתודת הקרקע Biscayne 85, שאינן תלויות זו בזו

בהמשך לדיווח המיידני של החברה בדבר רכישת הנכס Aventura Corporate Center¹ ("פרויקט אוונטורה"), ובהמשך לדיווח המיידני של החברה בדבר התקשרות החברה בעסקה מותנית לרכישת עתודת הקרקע Biscayne 85² ("פרויקט ביסקיין"), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 11 בפברואר 2025, התקשרה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה)³ עם משקיעים צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן, ביחד ולחוד: "השותף/ים"), בהסכמים לפיהם החברות הבנות האמורות יקצו לכל אחד מהשותפים מניות בחברות הבנות, כנגד תמורה בסך כ-12 מיליון דולר בפרויקט אוונטורה ובסך כ-7 מיליון דולר בפרויקט ביסקיין, באופן שהחזקתה של החברה (בשרשור) בחברת פרויקט אוונטורה תעמוד על כ-60.1%, כך שסך ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לצורך רכישת פרויקט אוונטורה יפחת לכ-14 מיליון דולר (חלף כ-26 מיליון דולר) ("ההון העצמי הכולל של החברה באונטורה"); והחזקתה של החברה (בשרשור) בחברת פרויקט ביסקיין (ככל שהעסקה תושלם) תעמוד על כ-52.5%, כך שסך ההון העצמי שיועמד על ידי חברת ביסקיין לצורך רכישת פרויקט ביסקיין יפחת לכ-12.5 מיליון דולר (חלף כ-19.6 מיליון דולר)⁴ ("ההון העצמי הכולל של החברה בביסקיין") ויתרת הסכום תועמד על ידי השותפים, והכול כמתואר להלן. עוד יצוין כי הסכום האמור (כ-12.5 מיליון דולר) כולל את התשלום בגובה 5.3 מיליון דולר, אשר הועמד על ידי החברה במועד הזכייה במכרז, כך שיתרת חלק החברה בהון העצמי הנדרש לצורך השלמת רכישת פרויקט ביסקיין עומדת על כ-7.2 מיליון דולר.

1. השקעה בפרויקט אוונטורה

1.1. השותף ישקיע כ-12 מיליון דולר ("ההון העצמי של השותף באונטורה") בחברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (לעיל ולהלן: "חברת בת אוונטורה"), המחזיקה בשיעור של כ-70% בתאגיד זר, המחזיק בנכס Aventura Corporate Center ("חברת פרויקט אוונטורה"), וזאת בתמורה להקצאת מניות בחברת בת אוונטורה, בשיעור אשר יהווה, לאחר ההקצאה, כ-14.14% מהון המניות של חברת בת אוונטורה ומזכויות ההצבעה בה⁵, אשר משקפות החזקה של כ-9.9% בנכס (באמצעות החזקה בחברת פרויקט אוונטורה). השקעת השותף תבוצע בשני תשלומים, כאשר תשלום ראשון בסך כ-6 מיליון דולר ישולם עד ליום 4 בספטמבר 2025, וכנגדו תוקצינה מניות המשקפות את השיעור היחסי של ההשקעה; ותשלום שני בסך כ-5.98 מיליון דולר ישולם עד ליום 22 בדצמבר 2025, וכנגדו תוקצינה יתרת המניות שטרם הוקצו, כך ששיעור החזקתו בחברת בת אוונטורה יעמוד על כ-9.9% (להלן: "הקצאת המניות בחברת בת אוונטורה").

¹ מיום 19 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-616761), והדוח המשלים מיום 20 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-617389), אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("דוח אוונטורה").
² מיום 22 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-006037), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("דוח ביסקיין"); וביחד עם דוח אוונטורה: "הדיווחים הקודמים".
³ יודגש כי Flow (כהגדרתה בדיווחים הקודמים) מחזיקה בשיעור של כ-30% בחברת פרויקט אוונטורה ובשיעור של כ-38% בחברת פרויקט ביסקיין ואינה מחזיקה בחברת בת אוונטורה ובחברת בת ביסקיין.
⁴ יצוין כי סך ההון העצמי האמור, אשר יועמד לצורך רכישת פרויקט ביסקיין, משקף השקעת הון עצמי בשיעור של כ-40%, ויתרת התמורה (60%) תמומן באמצעות נטילת חוב בכיר, חלף מימון בשיעור של 50%, כפי שנכתב בדוח ביסקיין.
⁵ יוער כי ההשקעה של השותף נעשתה לפי עלות הנכס בדוח הכספי, בתוספת הוצאות עסקה שהיו לחברת פרויקט אוונטורה עד למועד דוח מיידני זה.

- 1.2. לאחר הקצאת המניות בחברת בת אוונטורה, החברה תחזיק (בשרשור) מניות אשר תהווה כ-60.1% מהון המניות של חברת פרויקט אוונטורה.
- 1.3. השקעת השותף תשמש להחזר חלק מההון העצמי שהושקע על ידי החברה לצורך רכישת פרויקט אוונטורה, באופן שההון העצמי שהושקע על ידי החברה יעמוד על סך כ-14 מיליון דולר, חלף 26 מיליון דולר כאמור בדוח אוונטורה. יצוין כי השותף לא הצטרף כמשקיע בחברת פרויקט אוונטורה, שנטלה מימון בסך כ-80 מיליון דולר לצורך רכישת הנכס, אלא בחברה המחזיקה בה. מכאן, שההון העצמי של השותף באוונטורה הוא כנגד שיעור החזקה (בשרשור) של כ-9.9% בחברת פרויקט אוונטורה, ואילו ההון העצמי הכולל של החברה באוונטורה הוא כנגד שיעור החזקה (בשרשור) של כ-60.1% בחברת פרויקט אוונטורה.

2. השקעה בפרויקט ביסקיין

- 2.1. שני שותפים ישקיעו כ-7 מיליון דולר ("ההון העצמי של השותפים בביסקיין") בחברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("חברת בת ביסקיין"; וביחד עם חברת בת אוונטורה "החברות הבנות"), המחזיקה בשיעור של 62% בתאגיד זר, שהתקשר בעסקה מותנית לרכישת פרויקט ביסקיין ("חברת פרויקט ביסקיין"), וזאת בתמורה להקצאת מניות בחברת בת ביסקיין, בשיעור אשר יהווה, לאחר ההקצאה, כ-15.3% מהון המניות של חברת בת ביסקיין ומזכויות ההצבעה בה, אשר משקפות החזקה של כ-9.5% בחברת פרויקט ביסקיין. השקעת השותפים תבוצע בתשלום אחד, כאשר ביחס לשותף אחד התמורה הועברה וביחס לשותף השני התמורה תועבר עד ליום 28 בפברואר 2025 (להלן: "הקצאת המניות בחברת בת ביסקיין").
- 2.2. הקצאת המניות בחברת בת ביסקיין מותנית בהשלמת עסקת רכישת פרויקט ביסקיין, כאמור בדוח ביסקיין.
- 2.3. לאחר הקצאת המניות בחברת בת ביסקיין, החברה תחזיק (בשרשור) מניות אשר תהווה כ-52.5% מהון המניות של חברת פרויקט ביסקיין.
- 2.4. השקעות השותפים תשמשנה להעמדת יתרת חלקה של החברה בהון העצמי הנדרש לצורך רכישת פרויקט ביסקיין, באופן שההון העצמי שיועמד על ידי החברה יעמוד על סך כ-12.5 מיליון דולר (חלף כ-19.6 מיליון דולר). יצוין, כי השותפים לא הצטרפו כמשקיעים בחברת פרויקט ביסקיין, שעתידה ליטול מימון לצורך רכישת פרויקט ביסקיין, אלא בחברה המחזיקה בה. מכאן, שההון העצמי של השותפים בביסקיין הוא כנגד שיעור החזקה (בשרשור) של כ-9.5% בחברת פרויקט ביסקיין, ואילו ההון העצמי הכולל של החברה בביסקיין הוא כנגד שיעור החזקה (בשרשור) של כ-52.5% בחברת פרויקט ביסקיין.

הסכמי ההקצאה עם כל אחד מהשותפים כוללים הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות הסדרת מערכת היחסים בין החברה לבין השותפים כבעלי מניות בכל אחת מהחברות הבנות, כגון: חלוקת רווחים פרו-רטה להחזקות השותפים; תנאים לדרישת הזרמות הון נוספות פרו-רטה להחזקות השותפים; הסדרת אחריות וסמכויות השותף המנהל (שהוא חברת בת זרה בשליטתה המלאה של החברה); מכירה או העברה של מניות בכפוף לאישור השותף המנהל, פרט ביחס להעברות מותרות (העברות בין השותפים או ליורשים); זכויות בפירוק פרו-רטה להחזקות השותפים וכדומה.

לפרטים נוספים על פרויקט אוונטורה ופרויקט ביסקיין ראו הדיווחים הקודמים. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהא להם המשמעות שניתנה להם בדיווחים הקודמים.

בכבוד רב,

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

ע"י: אסף טוכמאיר, יו"ר ומנכ"ל
טוני קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה