

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 במרץ 2021

הנדון: רכישה של כ-13% ממניות חברת אלרוב נדל"ן

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 18 במרץ 2021, ולאחר שניתן אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון¹ החברה לכך², התקשרה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסיה לשכירים ולעצמאים בע"מ (להלן יחד: "המוכרות" ו-"כלל", לפי העניין), אשר נכון למועד דוח זה מחזיקות יחד ב-2,983,435 מניות רגילות³ של חברת אלרוב נדל"ן ומלוואות בע"מ⁴ (להלן: "המניות הנמכרות" ו-"אלרוב", בהתאמה) המהוות כ-12.9% מסך ההון המונפק והנפרע של אלרוב ומזכויות ההצבעה בה, בהסכם לרכישת מלוא החזקותיהן של המוכרות בחברת אלרוב בתמורה לסך של כ-382 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 128 ש"ח⁵ (להלן: "ההסכם", "התמורה" ו-"המחיר למניה", בהתאמה), במצבן As-Is ובכפוף להתקיימות תנאי מתלים (כמפורט להלן). יצוין, כי המחיר למניה נמוך בכ-32% מהון עצמי למניה של אלרוב ליום 30 בספטמבר 2020 (187 ש"ח למניה)⁶.

להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

1. העסקה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט להלן ותוך 3 ימי עסקים ממועד התקיימותם ולא לפני חלוף 30 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם⁷ (לעיל ולהלן: "מועד ההשלמה"), המוכרות תמכורנה לחברה את המניות הנמכרות, במצבן ובמצב חברת אלרוב, נכסיה והתחייבויותיה כפי שיהיו במועד השלמת העסקה ("AS IS").

2. התמורה ואופן תשלום התמורה

במועד החתימה על ההסכם⁸, הפקידה החברה בידי המוכרות מקדמה על חשבון התמורה בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר מהווה גם פיצוי מוסכם (להלן: "סכום המקדמה"), אשר בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ינוכה מהתמורה במועד השלמת העסקה (להלן: "יתרת התמורה"). יתרת התמורה תשולם במועד ההשלמה, בדרך של עסקה מחוץ לבורסה, כנגד העברת המניות הנמכרות.

היה ובתוך תקופה של 18 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "התקופה המזכה"), תמכור החברה את המניות הנמכרות או חלק מהן למר אלפרד אקירוב או מי מטעמו, או שתבוצע הצעת רכש מלאה למניות אלרוב והחברה תמכור את המניות הנמכרות, או חלק מהן, בהצעת הרכש המלאה (המכירה לאקירוב והצעת הרכש המלאה יקראו להלן: "עסקה מזכה"), במחיר למניה בעסקה המזכה הגבוה מן המחיר למניה, תשלם חברה למוכרות סכום, המהווה מחצית (50%) מן ההפרש שבין המחיר למניה בעסקה המזכה לבין המחיר למניה,

¹ בעלי השליטה לא השתתפו בקבלת ההחלטה.

² בישיבתם מיום 18 במרץ 2021.

³ שותפות כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית הינה הבעלים של 2,911,110 מניות אלרוב ועתודות קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ הינה הבעלים של 72,325 מניות אלרוב.

⁴ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

⁵ אם וככל שהחל ממועד החתימה ועד למועד ההשלמה (להלן: "תקופת ההתאמה") חברת אלרוב תבצע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999, שהמועד הקובע לחלוקה יחול במועד תקופת ההתאמה, כי אז סכום החלוקה למניה רגילה אחת של החברה יופחת מהמחיר למניה (להלן: "סכום החלוקה למניה") וסך התמורה שתשולם למוכרת תהיה בניכוי סכום החלוקה בגין המניות הנמכרות.

⁶ בהתאם לדוחות אלרוב ליום 30 בספטמבר 2020 כפי שפורסמו על ידי אלרוב ביום 30 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-121480), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁷ כאשר החברה תהיה רשאית להודיע (לפי שיקול דעתה הבלעדי) על הקדמה של מועד ההשלמה.

⁸ שנחתם ביום 17 במרץ 2021 (להלן: "מועד החתימה").

כשהוא מוכפל במספר המניות שימכרו על ידי החברה בעסקה המזכה (להלן: "**הסכום ברוטו**"), בניכוי ריבית בשיעור של 5% לשנה על סכום התמורה ששולם בגין חלק המניות הנמכרות שנמכרו בעסקה המזכה בגין התקופה שממועד השלמת העסקה ועד למועד ביצוע העסקה המזכה, ובניכוי נוסף של חלק יחסי מהוצאות הרכשת בגין ההתקשרות על פי ההסכם (כחיס שבין כמות המניות שנמכרה בעסקה המזכה לכמות המניות הנמכרות) ובסכום שלא יעלה על 2% מהסכום ברוטו (להלן: "**התמורה הנוספת**"). בתום התקופה המזכה המוכרות לא תהיינה זכאיות לתמורה נוספת מכל מן וסוג שהוא גם אם העסקה המזכה תקרה לאחר תום 18 חודשים.

3. תנאים מתלים

3.1. אישור דירקטוריון החברה לעסקה על כל תנאיה, שהתקבל כאמור ביום 18 במרץ 2021.

3.2. אישור האסיפה הכללית של בעלי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לעסקה (להלן: "**אישור אסיפת אג"ח ה'**"). אם וככל שלא יתקבל אישור אסיפת אג"ח ה' כאמור, וזאת תוך 30 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם⁹, החברה תהיה זכאית¹⁰, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לוותר על התנאי האמור בסעיף 3.2 זה לעיל¹¹.

כאמור בסעיף 6 להלן, לאור העובדה כי למיטב ידיעת החברה עיקר פעילותה של חברת אלרוב הינה בנדל"ן בחו"ל, החברה תפעל בימים הקרובים לזימון אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') לשינוי ההתחייבות לתיחום פעילות בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

4. תנאים נוספים מההסכם

לא התקיימו התנאים המתלים האמורים בסעיף 3.1 ו-3.2 לעיל, תהיה החברה משוחררת מהתחייבותיה על פי ההסכם ותהיה זכאית לא לרכוש את המניות הנמכרות, ואולם בעלי השליטה בין בעצמם במישרין ו/או בעקיפין באמצעות חברות בשליטתם ובין ביחד עם אחרים ו/או מי מטעמם, יכנסו בנעלי החברה להסכם, כאילו חתמו עליו מלכתחילה ויקבלו על עצמם את כל התחייבויות על פי ההסכם ביחד ולחוד (להלן: "**ההתחייבות הבלתי חוזרת**").

היה והחברה תפר את התחייבותה לרכוש את המניות הנמכרות, לאחר התקיימות התנאים המתלים כאמור בסעיף 3 לעיל, ולא תתקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום שקבלה הודעה על כך מן המוכרות, תפצה החברה את המוכרות (יחדיו) בסך של 18 מיליון ש"ח כפיצוי מוסכם, קבוע מראש, כסעד סופי מוחלט וממצה בין הצדדים, והמוכרות לא תהיינה זכאיות לכל פיצוי נוסף מכל מן וסוג שהוא (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). וככל שלא יתקיימו התנאים המתלים כאמור, בעלי השליטה יהיו מחויבים להיכנס בנעלי החברה להסכם ולהשלים את העסקה, ובמקרה שבו בעלי השליטה יחליטו שלא להשלים את העסקה, כי אז בעלי השליטה ישלמו למוכרות את הפיצוי המוסכם. ויודגש, כי הפיצוי המוסכם ישולם על ידי החברה או על ידי בעלי השליטה, בהתאם להתחייבות הבלתי חוזרת כאמור לעיל.

במקרה שבו בעלי השליטה בחברה יבצעו את העסקה בהתאם להתחייבות הבלתי חוזרת, כי אז בעלי השליטה התחייבו להשיב לחברה את סכום המקדמה בתוך יום עסקים אחד מהמועד שבו ההתחייבות הבלתי חוזרת נכנסה לתוקף.

5. מימון העסקה

בכוונת החברה לממן את התמורה על פי ההסכם ממקורותיה העצמאיים ו/או באמצעות מימון בנקאי ו/או גיוס הון או חוב.

6. זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')

בהתאם לסעיף 8.2 לשטר הנאמנות מיום 22 בפברואר 2017 (להלן: "**שטר הנאמנות**") בין החברה לבין רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "**הנאמן**"), החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד (להלן: "**ההתחייבות לתיחום פעילות**").

⁹ כאשר החברה תהיה רשאית להודיע (לפי שיקול דעתה הבלעדי) כי מועד ההשלמה יחול תוך 3 ימי עסקים לפני חלוף 30 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם.

¹⁰ בכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהיעדר בעלי השליטה.

¹¹ לעניין זה יצוין כי בחודש מרץ 2021 החברה צפויה לפרוע סך של כ-73 מיליון ש"ח מתוך קרן אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, בהתאם ללוח סילוקין, כך שלאחר הפירעון האמור יותר סך של כ-117 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ה') במחזור, עד לפירעון המלא שיחול ביום 31.3.2023.

ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן¹² (לעיל ולהלן: **"בעלי השליטה"**), הציעו את ההתקשרות בעסקה לחברה, וזאת על אף שלמיטב ידיעת החברה, עיקר פעילותה של חברת אלרוב הינה בנדל"ן בחו"ל, אך כוללת גם השקעות משמעותיות בנדל"ן בישראל, וזאת מהטעם שלעמדתם מדובר בהזדמנות עבור החברה.

בהתאם לאמור, דירקטוריון החברה החליט בישיבתו האמורה להרחיב את האסטרטגיה של החברה, המפורטת בסעיף 20 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019¹³, כך שתכלול גם את ההשקעה במניות הנמכרות מהטעמים שלעמדת דירקטוריון החברה העסקה מהווה הזדמנות עבור החברה ומשתלבת בפעילותה העסקית הכוללת נדל"ן מניב, מלונאות ופרויקטים יזמיים; כאמור, המחיר למניה נמוך בכ-32% מהון עצמי למניה של אלרוב ליום 30 בספטמבר 2020 (187 ש"ח למניה); והמחיר למניה בעסקה הינו גבוה בכ-0.94% ממחיר הנעילה של מניית אלרוב ביום המסחר שקדם למועד החתימה. כאמור לעיל, העסקה כפופה להתקיימות תנאי מתלה של אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כאמור בסעיף 3.2 לעיל (שהחברה יכולה לוותר עליו).

בתיאום עם הנאמן, חברה תפעל לזימון אספת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), שעל סדר יומה אישור תיקון שטר הנאמנות בהתאם לאמור לעיל.

פרטים אודות אלרוב בהתאם לתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

לפרטים מלאים אודות אלרוב, שהינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ראה דוח שנתי לשנת 2019 שפרסמה אלרוב ביום 13 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-038112) וכן דוח רבעון שלישי לשנת 2020 שפרסמה אלרוב ביום 30 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-121480), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

ע"י: מר גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים של החברה

¹² בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור מנכ"ל החברה, בהתאמה.

¹³ פורסם ביום 19 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-023236).