

28 באפריל 2021

הנדון: השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן¹

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 27 באפריל 2021 אישר דירקטוריון החברה את עדכון האסטרטגיה של החברה² באופן שהחברה, באמצעות תאגיד ייעודי שיוקם על ידה, תשקיע בתאגידים הפועלים בחדשנות עם זיקה לנדל"ן ובכלל זה בתחומי האנרגיה המתחדשת וה-Property Technology³ וכדומה (להלן: "תאגיד ההשקעות" ו-"ההשקעה בחדשנות", בהתאמה), בדומה לחברות מובילות אחרות בישראל ובעולם, וזאת בנוסף לאסטרטגיה הנוכחית של החברה שהינה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד⁴ כמפורט בסעיף 20 לדוח ברנע 2020, והכל כמפורט להלן:

1. רקע:

כחברה מובילה בתחום הנדל"ן בישראל מגיעות לחברה הצעות השקעה בתאגידים הפועלים בחדשנות, חלקם בשלב של טרום הנפקה (Pre IPO).

בהתאם, ביום 27 באפריל 2021 דירקטוריון החברה דן בהצעות השקעה בתאגידי חדשנות בהיקפים לא מהותיים לחברה:

1.1. השקעה בתאגיד המפתח פתרון טכנולוגי לניקיון פאנלים סולריים הממוקמים על גגות.

1.2. השקעה בתאגיד המפתח סנסורים המוטמנים ביציקות בטון ואשר נותנים אינדיקציה לקבלן בדבר הליך התייבשות יציקת הבטון

(להלן ביחד: "ההשקעה המיידית").

לאחר שהתקיים דיון בדירקטוריון החברה, חברי הדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי השקעה בחדשנות משתלבת וסינרגטית לפעילות החברה וכחברה מובילה בתחום הנדל"ן בישראל שלה ניסיון רב שנים, השקעה בחדשנות הינה נכונה ולטובת החברה ובכך למעשה אישר את עדכון האסטרטגיה של החברה וכן את ההשקעה המיידית. התקשרויות החברה בעסקאות השקעה בחדשנות תבוצענה על ידי תאגיד ההשקעות ובאופן שהחברה תשקיע (באמצעות תאגיד ההשקעות) בתאגידי חדשנות בהשקעה כוללת שלא תעלה על סך של 2% מסך הנכסים של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו טרם ביצוע ההשקעה⁵ (להלן: "תקרת ההשקעה"), ובשים לב להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה שההשקעה בנדל"ן תהווה את עיקר הפעילות של החברה. כן יצוין, כי דירקטוריון החברה יהא רשאי לעדכן את תקרת ההשקעה בשים לב להתחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל.

כאמור בסעיף 2 להלן, הכניסה להשקעה בחדשנות לרבות ההשקעה המיידית מותנית בתנאי מתלה של שינוי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "התנאי המתלה"). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה לא

1 מותנה באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כמפורט להלן.

2 המפורטת בסעיף 20 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2020 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-046170) המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח ברנע 2020").

3 שהינה פעילות העושה שימוש בטכנולוגיות דיגיטליות, בטכנולוגיות מידע כדי לשכלל את שוק הנדל"ן.

4 והחזקת מניות אלו נדל"ן ומלונאות בע"מ כאמור בדוח זה להלן.

5 לעניין זה יצוין, כי סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ-4.3 מיליארד ש"ח כך שנועד לדוח מיידית זה תקרת ההשקעה עומדת על סך של כ-86 מיליון ש"ח.

כובל את שיקול דעתו ואם וככל שהתנאי המתלה לא יתקיים דירקטוריון החברה יתכנס לדון באפשרויות העומדות לחברה.

2. התנאי המתלה - קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')

בהתאם לסעיף 8.2 לשטר הנאמנות מיום 22 בפברואר 2017 (להלן יחד: "שטר הנאמנות") בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "הנאמן"), החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כאמור כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, פעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן בישראל בלבד ובהחזקת מניות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ⁶ (להלן: "ההתחייבות לתיחום פעילות").⁷

לאור החלטת דירקטוריון החברה כאמור לעיל ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, החברה תפעל, בתיאום עם הנאמן, לזימון אספת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), שעל סדר יומה אישור תיקון שטר הנאמנות באופן שיאפשר לחברה להשקיע בחדשנות כאמור לעיל.

ככל שלא יתקבל אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטור וכמנכ"ל החברה וכיו"ר דירקטוריון, בהתאמה, יוכלו להשקיע בעצמם בהשקעה המיידית ובהשקעות בחדשנות מאחר והשקעות כאמור אינן בליבה העסקית של החברה אלא אם דירקטוריון החברה יחליט כי עדכון האסטרטגיה כאמור בדוח זה לעיל ייכנס לתוקף חרף אי התקיימות התנאי המתלה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי: גיא קנדה
סמנכ"ל הכספים של החברה

⁶ ביום 8 באפריל 2021, אישרו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') תיקון לשטר הנאמנות (מס' אסמכתא 2021-01-060450), באופן שמפעילותה של החברה לצורך הגדרת תיחום הפעילות דלעיל, תוחרג אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ אשר מניותיה נרכשו על ידי החברה כמפורט בדיווחים המיידים מיום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-039243) ו-25 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-10-060450), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

⁷ כאמור בשטר הנאמנות, ההתחייבות לתיחום פעילות אינה גורעת מהמשך פעילותה הנוכחית של החברה כפי שהייתה קיימת במועד החתימה על שטר הנאמנות, ברוסיה ובפולין.