

ישראל קנדה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה")
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

20 באוגוסט 2024

הנדון: השקעה של כלל ביטוח (15%) בחברת ICR (כלולה) לפי שווי של כ-1.7 מיליארד ש"ח (אחרי הכסף) בתמורה לסך של כ-258 מ"ש"

החברה מתכבדת לעדכן כי איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ ("ICR"), שהינה חברה כלולה מהותית המוחזקת בשרשור סופי על ידי החברה בשיעור של 50%¹ באמצעות ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("ICR פרויקטים")², התקשרה עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ ("המשקיעה"), בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה ICR למשקיעה מניות אשר תהווה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של ICR, וזאת כנגד השקעה של כ-258 מיליון ש"ח המשקף שווי ל-ICR (אחרי הכסף) של כ-1.7 מיליארד ש"ח ("התמורה" ו-"ההסכם ההשקעה" או "העסקה"), חלק החברה בשווי ICR (אחרי הכסף) הינו כ-730 מיליון ש"ח לעומת הערך בספרים של השקעה ב-ICR באמצעות ICR פרויקטים ליום 31 במרץ 2024 העומד על סך של כ-230 מיליון ש"ח.

כפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק, בשרשור סופי, במניות אשר תהווה כ-42.5% מ-ICR. להלן יתוארו עיקרי מערך ההסכמים:

הסכם ההשקעה

השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם ("מועד ההשלמה") לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים (בנקים). עוד כולל הסכם ההשקעה סעיפים מקובלים ביחס לשיפוי בגין המצגים שניתנו על ידי ICR. כן הוסכם, כי תמורת ההשקעה תשמש גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו ל-ICR (חלק החברה כ-67 מיליון ש"ח). ממועד ההשלמה יחתמו החברה והשותפה על ויתור על טענות כלפי ICR שעילתן קודמת למועד החתימה על הסכם ההשקעה למעט ביחס להלוואות הבעלים ולמעט תשלומים מכוח הסכמים קיימים לרבות הסכמי ניהול לפיהם מכהנים ה"ה ברק רוזן³ ורו עודד כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR⁴ וכן שירותי שיווק לפרויקטים של ICR על ידי החברה.

1 החברה מחזיקה במניות ב-ICR פרויקטים באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות (ולא במישרין).
2 כאשר למיטב ידיעת החברה יתרת ה-50% מוחזקים על ידי א.ר. ראם מגורים בע"מ ("ראם מגורים"). ראם מגורים הינה, למיטב ידיעת החברה, חברה המוחזקת בשיעור של כ-85% על ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטת מר רו עודד (בשרשור סופי) (להלן: "השותפה").
3 הנמנה על בעלי השליטה בחברה ומכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.
4 בהתאם להסכם רכישת השליטה ב-ICR הוסכם כי בגין כהונה כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR כל אחד מהיו"ר המשותף, יהיו זכאים לתשלום דמי ניהול הכוללים מרכיב קבוע ומרכיב משתנה. התשלום למר רוזן הותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לתשלום התגמול. לפיכך החל ממועד רכישת השליטה, החברה זכאית לתגמול הקבוע והתגמול המשתנה. בהתאם להסכמה עם המשקיעה דמי הניהול נערכו עדכונים בהסכם הניהול ובשיעור המרכיב הקבוע והמשתנה וכן נקבעה תקרה לדמי הניהול הכוללים כך שסכומים העולים על תקרת דמי

הסכם בעלי המניות

כפוף להשלמת העסקה, במועד ההשלמה, ICR פרויקטים והמשקיעה יתקשרו בהסכם בעלי מניות אשר יסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ב-ICR ("הסכם בעלי המניות") ויכלול הוראות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה וכן זכויות מקובלות להגנה על זכויות המיעוט לרבות: (1) זכויות מגנות למשקיעה בהחלטות מסוימות כמקובל בהסכמים מן הסוג הזה; (2) זכות למינוי דירקטור למשקיעה כל עוד היא מחזיקה במניות המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של ICR; (3) מגבלות מקובלות על העברת מניות ICR וכן מגבלות על העברת מניות על ידי בעלות המניות ב-ICR פרויקטים⁵ לרבות תקופת חסימה של שנתיים להעברה של מניות ICR, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למשקיעה, זכות גרירה ל-ICR פרויקטים וכדומה.

במסגרת הסכם בעלי המניות התחייבו ICR פרויקטים ובעלות המניות בה (לרבות החברה) כי לא יחול אירוע שינוי שליטה בתקופה של 3 שנים מתום תקופת החסימה כאמור לעיל; וכן התחייבו (בין היתר) (1) בהסדר לתיחום פעילות לפיו לא יפעלו בתחום ההתחדשות העירונית אלא באמצעות ICR למעט פרויקטי התחדשות עירונית קיימים ולמעט ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית בעיר תל אביב יפו (שביחס אליהם לא תחול כל מגבלה ובעלות המניות ב-ICR פרויקטים לרבות החברה תהיינה רשאיות לפעול ללא מגבלה); (2) כי אם וככל שיהיה אירוע IPO (כהגדרת המונח בהסכם) הוא יבוצע ב-ICR ולא ב-ICR פרויקטים.

לעניין זה יצוין, כי בעלות המניות ב-ICR פרויקטים (עליהן נמנית החברה) יתקשרו במועד ההשלמה בהסכם בעלי מניות חדש המעגן את ההתחייבויות כתוצאה מעסקת המשקיעה כמפורט לעיל. כן יודגש, כי לא חל שינוי ביחס לשליטה המשותפת של החברה ושל השותפה ב-ICR פרויקטים וב-ICR והן החברה והן השותפה תחשבנה כבעלות שליטה משותפת ב-ICR פרויקטים וב-ICR.

בכבוד רב,
ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
נחתם על ידי גיא קנדה, משנה למנכ"ל

הניהול, ישולמו על ידי ICR פרויקטים. החברה תפעל לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לפיהם מר רוזן יהיה זכאי לתגמול הקבוע.

⁵ למעט העברה לנעבר מורשה ולמעט האפשרות לשעבד/למשכן את המניות בהתאם הוראות ההסכם (לטובת מימון של ICR וכפוף לכך שמימוש השעבוד יהיה כפוף להסכם בעלי המניות).