

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

19 בספטמבר 2024

הנדון: התקשרות במזכרי הבנות לרכישה של פעילות מלוונת בראון בישראל וביוון הכוללת כ-1,850 חדרים

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 7 בספטמבר 2023¹ ולביאור 14 לדוח הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2024² בקשר עם מו"מ שניהלה ישראל קנדה מלוונות בע"מ, חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-68.5% (להלן: "קנדה מלוונות") לרכישת פעילות מלוונת בראון, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 18 בספטמבר 2024 התקשרה קנדה מלוונות עם צדדים שלישיים בשני מזכרי הבנות, האחד- לרכישת פעילות מלוונת בראון בישראל ואילו השני לרכישת פעילות בראון ביוון (יחד: "מזכרי הבנות") כמפורט בדיווח מידי זה להלן.

1. מזכר הבנות להתקשרות בהסכמי שכירות למלוונות בישראל ויוון ורכישת מותג בראון ביוון

מזכר הבנות בין קנדה מלוונות לבין צדדים שלישיים (יחד ולחוד: "המוכר/ים" או "המשכיר/ים") לפיו, כפוף להתקיימות תנאים מתלים והתקשרות בהסכמים מחייבים, קנדה מלוונות תתקשר בהסכמי שכירות עם המשכירים ביחס למלוונות בתל-אביב ובירושלים (כוללים בחדרים המצויינים במזכר הפעילות העסקית בישראל שלהלן); וכן קנדה מלוונות תרכוש, ללא תמורה, את פעילות מלוונת בראון ביוון, לרבות חברות התפעול של המלוונות ולרבות חתימה על הסכמי שכירות/ ניהול בקשר עם 8 מלוונות ברחבי יוון, הכוללים כ-1,076 חדרים.

בנוסף תרכוש מאת המוכרים, ללא תמורה, את חברת הניהול הקיימת של מלוונות "בראון" ביוון שהינה גם בעלת הזכויות במותג בראון ביוון ובגרמניה.

עוד הוסכם, כי כפוף להתקשרות בהסכמים מחייבים, תחולנה מגבלות מקובלות על העברת שליטה בקנדה מלוונות וחברות התפעול.

2. מזכר הבנות לרכישת פעילות עסקית בישראל

מזכר הבנות בין קנדה מלוונות לבין בראון הוטלס בע"מ ("הוטלס") ("מזכר הפעילות העסקית בישראל") לפיו, כפוף להתקיימות תנאים מתלים והתקשרות בהסכמים מחייבים, קנדה מלוונות תרכוש מהוטלס ומחברות המוחזקות על ידה את הפעילות העסקית בקשר עם עשרה מלוונות ברשת מלוונות Brown בתל-אביב וירושלים (וביחס למלוונות הנ"ל בלבד) הכוללים כ-779 חדרים, במצבם As-Is כולל הריהוט, ההשקעות והשיפורים שנעשו בהם, כשהם נקיים וחופשיים וכן תרכוש את הקניין הרוחני של הוטלס הכולל, בין היתר, את מותגי הרשת ("בראון", "לייטהאוס" ועוד) מערכת הזמנות, אתר האינטרנט, נכסים דיגיטליים ומועדון לקוחות, בתמורה לסך כולל של כ-100 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-27 מיליון ש"ח ישולם במזומן והיתרה בדרך של נטילת/הסבת חוב לקנדה מלוונות⁴³ ("התמורה").

העסקה תהיה כפופה לתנאים מתלים מקובלים בעסקאות מהסוג הזה לרבות: התקשרות בהסכמים מחייבים; קבלת אישור בית משפט; קבלת אישורים מגורמים נוספים לרבות אישור הממונה על התחרות, הסכמות עם גוף מוסדי המחזיק במניות הוטלס בשיעור של 20% ועוד, וכן - השלמה של העסקאות ע"פ מזכר הבנות בקשר עם הפעילות ביוון המפורט להלן.

1 מס' אסמכתא 2023-01-085003.

2 פורסם ביום 26 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא 2024-01-088128.

3 יצוין, כי סך של כ-10 מיליון ש"ח מתוך סכום התמורה הופקד בנאמנות במועד החתימה כמקדמה על חשבון התמורה אם וככל שהעסקה תושלם. ככל שהעסקה לא תושלם המקדמה תושב לקנדה מלוונות.

4 במסגרת העסקה וללא קשר לתמורה, קנדה מלוונות תשקיע סך של כ-15 מיליון ש"ח לטובת שיפוץ המלוונות.

מזכר הפעילות העסקית בישראל קובע הוראות נוספות מקובלות לרבות בקשר עם תקופת הביניים (התנהלות במהלך העסקים הרגיל), התחשבות במועד ההשלמה וביצוע בדיקת נאותות על ידי קנדה מלונות.

יצוין כי במזכרי ההבנות קיים מנגנון ניהול (חלף דמי שכירות) לתקופת מלחמת חרבות ברזל על פי מנגנון שהוסכם בין הצדדים ביחס למלונות ישראל וכן בכוונת קנדה מלונות, ביחד עם הוטלס, להגיע להסכמה על מנגנוני הגנה מקובלים לעניין זה מול יתר המשכירים בישראל.

העסקאות על פי שני מזכרי ההבנות מותנות אחת בשנייה, וכן מותנות בהשלמת בדיקת נאותות, הגעה לסיכומים מסחריים וחתימה על הסכמים מפורטים ומלאים הנדרשים בהתאם לאמור לעיל.

בהתאם למזכרי ההבנות החל ממועד ההתקשרות במזכרי ההבנות ועד למועד התקשרות בהסכמים מחייבים או 45 ימים, לפי המוקדם, הוטלס ומי מטעמן לרבות המשכירים התחייבו שלא לנהל מו"מ ביחס לעסקאות נשוא מזכרי ההבנות (No-Shop).

בכפוף להשלמת העסקאות נשוא מזכרי ההבנות הנ"ל, קנדה מלונות תכלול כ – 3,600 חדרי מלון בישראל וביוון.

יודגש ויובהר, כי אין ודאות שמזכרי ההבנות יבשילו לכדי הסכמים מחייבים ואף אם יבשילו לכדי הסכמים מחייבים אין ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי. כן יובהר ויודגש, כי אף אם יתקשרו בהסכמים מחייבים, אין ודאות שהתנאים המתלים יתקיימו והעסקאות תושלמה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה, משנה למנכ"ל