

ישראל קנדה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

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

ג.א.ג.,

16 בדצמבר 2024

הנדון: דיווח מיידי – עסקת מלונות בראון

בהמשך לדוח המיידי של החברה מיום 19 בספטמבר 2024¹ (להלן: "הדוח הקודם") בדבר התקשרות ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ, חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-68.5% (להלן: "קנדה מלונות") עם בראון (כהגדרתה להלן) וצדדים שלישיים בשני מזכרי הבנות (להלן יחד: "מזכרי הבנות"), החברה מתכבדת לעדכן כדלקמן:

בראון הוטלס בע"מ (להלן: "בראון") עדכנה את קנדה מלונות, כי הגישה היום לבית המשפט בתל אביב בקשה להסדר חוב עבור קבוצת בראון² (להלן: "הסדר החוב"), על פי חלק י' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, אשר אליו צורפה התחייבות קנדה מלונות (להלן: "התחייבות קנדה מלונות") לרכוש (כמתואר בהסדר החוב ובכפוף לתנאים מתלים המפורטים להלן) חלק מפעילותה העסקית של בראון ב-8 מלונות בישראל המופעלים³ תחת המותג 'בראון' (Brown) הכוללים כ-555 חדרים (להלן: "הפעילות הנרכשת" או "פעילות מלונות בראון הנרכשים"), וכן את מלוא זכויות הקניין הרוחני של בראון בישראל הכולל, בין היתר, את מותגי הרשת ('בראון', 'לייטהאוס' ועוד) מערכת הזמנות, אתר האינטרנט, נכסים דיגיטליים ומועדון לקוחות (להלן: "הקניין הרוחני") ולהלן יחד: "הממכר" ו-"העסקה", בהתאמה).

בנוסף, ובהמשך לאמור בדיווח הקודם, במקביל לעסקה נשוא הסדר החוב, קנדה מלונות מנהלת מ"מ עם צדדים שלישיים להעברת הבעלות במותג Brown ביוון לקנדה מלונות (להלן: "המותג בראון ביוון") וכן להתקשרות בהסכמי שכירות ו/או ניהול ביחס למלונות נוספים בישראל הכוללים כ-377 חדרים ו-8 מלונות ביוון הכוללים כ-1,076 חדרים (המלונות ביוון יחד עם המלונות הנוספים בישראל יכוננו להלן: "המלונות הנוספים"). יודגש, כי נכון למועד דוח מיידי זה, טרם נחתמו הסכמים ביחס למותג בראון ביוון ולמלונות הנוספים והתקשרות כאמור מהווה תנאי מתלה להשלמת העסקה כאמור בדוח זה להלן.

בכפוף להשלמת העסקה והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים להלן, קנדה מלונות תנהל כ-3,600 חדרי מלון בישראל וביוון.⁴

1. להלן יתוארו עיקרי העסקה:

רכישת הפעילות הנרכשת – שותפות מוגבלת שתוקם על ידי קנדה מלונות (80%) וגוף מוסדי (20%)⁵ (בהתאמה: "הגוף המוסדי" ו-"השותפות המלונאית") תרכוש את פעילות מלונות בראון הנרכשים

1 מס' אסמכתא: 2024-01-604306, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
2 יצוין, כי, למיטב ידיעת החברה, הסדר החוב כולל, גם חברות בנות של בראון, לרבות חברות שפעילותן אינה נרכשת על ידי קנדה מלונות ואינן חלק מהממכר.
3 כל אחד מהמלונות מופעל על ידי חברת תפעול ייעודית. שבע מחברות התפעול הייעודיות מוחזקות בבעלות מלאה (100%) על ידי בראון וחברה אחת מוחזקת על ידי בראון ושותף בחלקים שווים (50-50) אשר כפוף להשלמת העסקה, השותפות המלונאית תרכוש את חלקו של השותף במלון האמור כאמור בה"ש 6 להלן. יודגש, כי קנדה מלונות רוכשת את הפעילות העסקית של החברות הייעודיות ולא את מניות החברות הייעודיות.
4 האמור בדבר סך החדרים שינהל על ידי קנדה מלונות הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח מיידי זה והינו כפוף להתקיימות מלוא התנאים המתלים ולהשלמת העסקה. לפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי.
5 יצוין, כי הגוף המוסדי הינו בעל מניות (20%) בבראון וכחלק מההסכמות בקשר עם הסדר החוב הוסכם בין הצדדים כי השותפות המלונאית תחזיק על ידי קנדה מלונות והגוף המוסדי בשיעורים הנקובים לעיל. למועד זה

(קרי הסכמי השכירות/ניהול, הרכוש הקבוע, השיפוצים במושכר וכיוב') וכן תיטול על עצמה את החוב הפיננסי (כהגדרתו להלן).

רכישת הקניין הרוחני – קנדה מלוונת תרכוש את הקניין הרוחני כהגדרתו לעיל.

השלמת העסקה מותנית בכך שיתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 3 להלן. ככל ובית המשפט יאשר את הסדר החוב, קנדה מלוונת תרכוש את הממכר כשהוא נקי וחופשי מחובות עבר בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-1968.⁶

2. התמורה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, בתמורה לממכר, כשהוא נקי וחופשי תשלם קנדה מלוונת ו/או השותפות המלוונאית, לפי העניין, את התמורה המפורטת להלן:

2.1. תמורה במזומן – סך של כ-38.5 מיליון ש"ח⁷ ישולם על ידי קנדה מלוונת. מרבית הסכום ישולם במועד השלמת העסקה (להלן: "התמורה במזומן").

בכוונת קנדה מלוונת לממן את התמורה במזומן ממקורותיה העצמיים וכן באמצעות מקורות חיצוניים.

2.2. המחאת חובות - סך כולל של כ-74 מיליון ש"ח ישולמו לבראון בדרך של המחאת חובות מגופים פיננסיים אל השותפות המלוונאית במועד השלמת העסקה (לעיל ולהלן: "החוב הפיננסי").

קנדה מלוונת צפויה להפקיד בידי נאמן ערבות בנקאית בשיעור של כ-10% מסכום התמורה במזומן להבטחת התחייבויותיה על פי הסדר החוב.

3. תנאים מתלים

התחייבות קנדה מלוונת כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים להלן עד ליום 15 בפברואר 2025⁸:

3.1. קבלת פסק דין מבית המשפט המוסמך המאשר את הסדר החוב (ללא כל שינוי מלבד שינויים שאושרו מראש ובכתב על ידי קנדה מלוונת ובראון) ואת ביצוע הסדר החוב בהתאם לחוק;

3.2. קבלת אישור הממונה על התחרות לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988;

3.3. לא ניתן ו/או התקבל צו שיפוטי כלשהו ו/או כל צו ו/או החלטה של גוף ממשלתי אשר לא הוסר או בוטל עד מועד ההשלמה, אשר ימנע ו/או יש בכוחו למנוע ו/או לסכל את ביצוע העסקה מושא הסדר החוב ו/או כדאיותה;

3.4. העברת המותג בראון ביוון וחברת הניהול ביוון לקנדה מלוונת והתקשרות בהסכמי שכירות וניהול ביחס למלוונת הנוספים. מובהר כי בהתאם למו"מ נכון למועד דוח מידי זה, התקשרויות אלה אינן כוללות תוספת תמורה;

3.5. חתימת הסכם שותפות עם הגוף המוסדי באשר להקמת השותפות המלוונאית (לעניין זה ראה ה"ש 4 לעיל);

3.6. חתימת הסכם עם גוף פיננסי אשר העמיד חלק מן החוב הפיננסי, ביחס להמחאת החוב הפיננסי כלפיו לשותפות המלוונאית (עד לסכום הנקוב בהסדר החוב) והסבת הסכם השכירות במלון שלטובתו הועמד חלק מן החוב הפיננסי.

מתנהל מו"מ בין הגוף המוסדי ובין קנדה מלוונת בקשר עם הסכם השותפות, אשר טרם נחתם, ואשר חתימתו מהווה תנאי מתלה לעסקה.

⁶ סעיף 34א: "מכר נכס על ידי בית משפט, לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין, עוברת הבעלות לקונה נקיה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בנכס, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי".

⁷ סך של כ-10 מיליון ש"ח מתוך התמורה במזומן הינו בגין חלקו של שותף של בראון באחד המלוונת (כאמור בה"ש 3 לעיל) אשר השותפות המלוונאית רוכשת גם את חלקו (50%) בפעילות אותו מלון (כפוף להשלמת העסקה), ואשר לא נכלל בדיווח הקודם.

⁸ השלמת העסקה תבוצע תוך 10 ימים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים ובכל מקרה לא יאוחר מיום 25 בפברואר 2025 ("מועד ההשלמה").

יצוין כי על פי תנאי הסדר החוב, אם במועד ההשלמה לא יהיה בכלל הכספים שינבעו ממקורות הסדר החוב כדי לשרת את חובות נושי הסדר החוב וכן את ההוצאות שינבעו מהעסקה, הסדר החוב יפקע.

יודגש ויובהר, כי אין ודאות שהתנאים המתלים יתקיימו, שהסדר החוב יושלם או כי העסקה תושלם. לפרטים נוספים אודות מזכרי ההבנות בהם התקשרה קנדה מלוונת ראה בדוח הקודם. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוח הקודם.

4. פרטים נוספים אודות העסקה בהתאם לתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

4.1. תיאור תמציתי של הממכר – רשת מלוונת בראון בישראל וביוון הינה רשת מוכרת העוסקת בתפעול ובניהול של בתי מלון בישראל וביוון (תחת המותגים 'Brown', 'לייטהאוס', 'דייב' ו-'WOM') (יצוין כי שני המותגים האחרונים לא נרכשים על ידי קנדה מלוונת). לבראון קיים מועדון לקוחות רחב המונה כ-100,000 לקוחות לצד מותג מגובש וזכיר בשוק הישראלי. הממכר כולל 8 מלוונות בישראל הכוללים כ-555 חדרים במיקומים מרכזיים באזור ירושלים ותל אביב. הממכר יכול את כלל השיפורים שנערכו במלוונות, ציוד תפעולי, פעילות קיימת ומלאי מלוונאי כאשר השותפות המלוונאית תיכנס בנעליה של בראון בהסכמי השכירות ביחס לפעילות מלוונת בראון הנרכשים והכל כמפורט בנספח א' לדוח מיידי זה.

בנוסף תרכוש קנדה מלוונת את הקניין הרוחני של מלוונת בראון. הקניין הרוחני כאמור לעיל כולל את המותגים 'Brown' ו-'לייטהאוס', סימני מסחר רשומים, מאגר לקוחות, נכסים דיגיטליים, אתרי אינטרנט וכו' אשר ישמשו את קנדה מלוונת להרחבת מעגל הלקוחות שלה.

4.2. נתונים כספיים עיקריים ביחס לפעילות הנרכשת – אין בידי קנדה מלוונת דוחות כספיים של החברות הרלבנטיות במלוונת בראון אשר פעילותן נרכשת לימים 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 ולתקופה השוטפת בשנת 2024.

4.3. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה – למיטב ידיעת החברה, לא ידוע לחברה על חיוב מס או היטל אשר עתיד לנבוע מהעסקה.

4.4. מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לממכר והמגבילים את יכולת השימוש בו – למיטב ידיעת החברה, כפוף להתקיימות התנאים המתלים, לא קיימות מגבלות הנוגעות לממכר המגבילות את יכולת השימוש בו.

4.5. תכניות התאגיד לגבי הנכס הנרכש וייעודו, לרבות אומדן ההשקעות הצפויות בנכס לאחר רכישתו; היה הנכס הנרכש מפעל, ציוד או נכס מוחשי אחר, יצוין האופן שבו שימש הנכס את המוכר וכן אם התאגיד מתכוון לעשות שימוש בנכס באופן דומה או שיש בכוונתו לייעד את הנכס לשימוש אחר, תוך ציון אותו ייעוד – כפוף להתקיימות התנאים המתלים והשלמת העסקה, קנדה מלוונת מתעתדת להמשיך בפעילות המלוונאית הקיימת כיום הן במלוונת הנרכשים במסגרת העסקה והן במלוונת הנוספים (שהינם תנאי מתלה לעסקה), תוך ייעול הפעילות ושיפור התוצאות העסקיות כמו גם בחינת ביצוע השקעות אסטרטגיות במלוונת כאשר נכון למועד דוח זה להערכת החברה ההשקעות (ככל שיהיו) אינן מהותיות לחברה, והכל-לצד המשך חיזוק מותגי קנדה מלוונת והקניין הרוחני שלה, שיכלול את המותגים ואת הקניין הרוחני הנרכשים במסגרת העסקאות האמורות.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה, משנה למנכ"ל

ישראל קנדה

נספח א' – רשימת מלונות בראון אשר פעילותם תירכש על ידי השותפות המלונאית (כפוף להשלמת העסקה)⁹

מס' חדרים	שם המלון	עיר	
53	בראון ביץ' האוס	תל אביב	.1
29	וילה בראון TLV	תל אביב	.2
¹⁰ 144	בראון לייטהאוס	תל אביב	.3
34	תאודור בראון רוטשילד	תל אביב	.4
200	בראון בובו	תל אביב	.5
46	בראון ממילא JLM	ירושלים	.6
24	וילה בראון במושבה	ירושלים	.7
25	וילה בראון ירושלים	ירושלים	.8

⁹ פרטים נוספים אודות הסכמי השכירות יפורסמו לאחר ובכפוף להשלמת העסקה.
¹⁰ בנוסף לכך, ביחס ליתרת 80 החדרים במלון ההתקשרות תהיה (ככל שתהיה) בהסכם שכירות במסגרת עסקת המלונות הנוספים ואינה כלולה בטבלה זו לעיל.