



# ישראל קנדה

## ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

ג.א.ג.,

6 אפריל 2025

### הנדון: השלמת רכישת פעילות מלונות בראון

בהמשך לדיווחים מיידיים קודמים של החברה<sup>1</sup> (להלן: "הדוחות הקודמים") בדבר אישור בית המשפט את הצעת הסדר החוב המתוקנת שהגישה קבוצת בראון, ובכלל זה את ההתחייבות המתוקנת של ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ<sup>2</sup> שצורפה לבקשה להסדר החוב (להלן, לפי הענין: "קנדה מלונות" ו-"הסדר החוב"), והכל כמפורט בדוחות הקודמים (להלן: "העסקה"). החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 3 באפריל 2025 (להלן: "מועד השלמת העסקה"), התקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת העסקה וקנדה מלונות השלימה את העסקה. התמורה בעסקה, בסך של כ- 130 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה"), מומנה בעיקרה באמצעות הון עצמי (כ-56 מיליון ש"ח<sup>3</sup>) ובאמצעות מימון חיצוני מבנק ישראלי (כ-74 מיליון ש"ח) כמפורט בדוח מיידי זה להלן.

### עם השלמת העסקה, ויחד עם הפעילות הקיימת, לקנדה מלונות<sup>4</sup> יהיו כ-3,650 חדרי מלון בבעלות ובניהול בישראל וביוון.

לפרטים אודות המלונות שנכללו בעסקה (לרבות בעסקאות כמפורט בסעיף 2 להלן, אשר היוו תנאי מתלה לעסקה ואשר הושלמו במועד השלמת העסקה) ראו נספח א' לדיווח מיידי זה.

להלן יתוארו עיקרי הפרטים בקשר עם השלמת העסקה:

#### 1. ייסוד השותפות המלונאית

כאמור בדוחות הקודמים, בסמוך למועד השלמת העסקה, התקשרה קנדה מלונות עם הגוף המוסדי (כהגדרתו בדוחות הקודמים) בהסכם לייסוד השותפות המלונאית, אשר רכשה את המלונות בישראל במסגרת הסדר החוב, ואשר מוחזקת על ידי קנדה מלונות והגוף המוסדי בשיעור של כ-90% וכ-10%, בהתאמה, כאשר קנדה מלונות (בשרשור) הינה השותף הכללי בשותפות ("הסכם השותפות"). בהתאם להסכם השותפות, לגוף המוסדי תהיה האפשרות להגדיל את החזקותו בשותפות המלונאית לשיעור של 20% (ובהתאמה חלקה של קנדה מלונות יפחת ל-80%) אם וככל שקנדה מלונות תשלים את רכישת 50% מהחברה המחזיקה בזכויות להקמה, ניהול והפעלה של מלון בנתב"ג<sup>5</sup> ("עסקת נתב"ג").<sup>6</sup>

<sup>1</sup> דוחות מיידיים מהימים 16 בדצמבר 2024, 5 בפברואר 2025 ו- 27 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-624678, 2025-01-008894 ו- 2025-01-013479, בהתאמה) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה (להלן יחדיו: "הדוחות הקודמים").

<sup>2</sup> חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-68.5%.

<sup>3</sup> מזה הלואות גישור ע"ס 20 מיליון ש"ח שהעמידה החברה לקנדה מלונות.

<sup>4</sup> בעצמה ובאמצעות ישויות בשליטתה.

<sup>5</sup> כאמור בדוחות הקודמים, עסקת נתב"ג היתה מותנית בתנאים מתלים שהתקיימו והיא עודנה מותנית בקבלת אישור רשות שדות התעופה, אשר טרם התקבל.

<sup>6</sup> הסכם השותפות כולל הוראות מקובלות בהסכמים מין הסוג הזה, לרבות ניהול השותפות המלונאית על ידי השותף הכללי אשר יהיה זכאי גם לדמי ניהול כקבוע בהסכם השותפות, מימון השותפות המלונאית (לרבות מנגנון דילול במקרה של אי העמדת מימון), חלוקת רווחים, וכדומה.

## 2. רכישת המותג Brown ביוון והתקשרות בהסכמי שכירות וניהול של מלונות יוון והמלונות הנוספים בישראל

בנוסף, התקשרה קנדה מלונות (בשרשור) עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים") במערך הסכמים לשכירות וניהול בתי המלון ביוון, לרכישת הבעלות במותג Brown ביוון<sup>7</sup> ולרכישת חברת ניהול המשמשת כמטה הפעילות של מלונות "בראון" ביוון ("עסקת המותג והפעילות ביוון" ו-"החברות הנרכשות", בהתאמה). יצוין, כי כלל החברות הנרכשות נרכשו ללא תמורה. במועד השלמת העסקה הושלמה גם עסקת המותג והפעילות ביוון והסכמים אלו נכנסו לתוקף.

במסגרת מערך ההסכמים נקבעו מנגנונים למקרה של סיום מוקדם של כלל הסכמי השכירות, עקב סיום צולב של כלל ההסכמי השכירות עקב הפרה על ידי קנדה מלונות או מי מטעמה. בנוסף, מערך ההסכמים כולל התחייבות לשיפוי של המוכרים לקנדה מלונות בגין הפעילות העבר של החברות הנרכשות.

הואיל והמלונות ביוון הינם מלונות פעילים, והחברות הנרכשות הן המחזיקות ברישיונות לניהול ותפעול בתי המלון ביוון וכן הן מעסיקות את העובדים הנדרשים להפעלת המלונות, לרבות פעילות המטה הנדרשת לאופרציה הניהולית ביחס למלונות ביוון החליטה קנדה מלונות לרכוש ללא תמורה את החברות הנרכשות חלף הקמת אופרציה ניהולית חדשה אשר מטבע הדברים עלולה לקחת זמן רב. בהתאם, הנתונים הכספיים של החברות הנרכשות אינם רלוונטיים לפעילות העסקית החדשה של קנדה מלונות ביוון.

בנוסף התקשרה קנדה מלונות בהסכמי שכירות עם צדדי ג' ביחס למלונות הנוספים (כהגדרתם בדוחות הקודמים) בישראל המופעלים תחת המותג "בראון" - ואשר היוו תנאי מתלה נוסף בהסדר החוב<sup>8</sup>. הסכמים אלו נכנסו לתוקף במועד השלמת העסקה.

## 3. מימון התמורה בעסקה

כאמור לעיל, סך של כ-74 מיליון ש"ח מן התמורה מומן באמצעות הלוואות שנטלה השותפות המלוואית מבנק ישראלי, נושאות ריבית שנתית בטווח של פריים +0.8% - 1.8% כאשר סך של כ-64 מיליון ש"ח מתוך קרן הלוואה יפרע החל מתום שנה ממועד העמדת הלוואה ב-37 תשלומים רבעוניים רצופים בהתאם ללוח סילוקין שנקבע בין הצדדים והלוואה בסך של כ-10 מיליון ש"ח תיפרע בתוך בתום שנתיים ממועד העמדתה<sup>9</sup>. הריבית בגין הלוואה תשולם בתשלומים רבעוניים. להבטחת פירעון הלוואה, ניתנו בטוחות כמקובל בהלוואות מסוג זה, לרבות ערבות קנדה מלונות וכן ערבות החברה (מוגבלת לסך של 25 מיליון ש"ח) ושעבודים מדרגה ראשונה ביחס לכלל הזכויות של קנדה מלונות והשותפות המלוואית בהסכמי השכירות של המלונות בישראל המפורטים בנספח **א'** לדוח מידי זה וכן בגין הזכויות בקניין הרוחני שנרכשו כאמור.

קנדה מלונות מבצעת בחינה של השקעות אסטרטגיות במלונות שהוסבו לה (בין בדרך של הסכם שכירות ובין בדרך של הסכם ניהול) כאמור בדוח מידי זה לעיל, כאשר נכון למועד דוח מידי זה, להערכת החברה ההשקעות, ככל שיהיו, אינן מהותיות לחברה.

<sup>7</sup> וכן תתי מותגים נוספים למותג בראון. הרכישה נעשתה באמצעות רכישת חברה אליה הועבר מלוא הקניין הרוחני של המותג Brown ביוון.

<sup>8</sup> בהסכמים אלו קיים מנגנון לסיום צולב של הסכמי השכירות בדומה להסכמי השכירות בעסקת המותג והפעילות ביוון כאמור בדיווח זה.

<sup>9</sup> ככל ולא יירשם שעבוד על המניות שיירכשו בעסקת נתב"ג, אזי סכום זה יפרע בתום 6 חודשים ממועד העמדת הלוואה.

לפרטים נוספים אודות העסקה וההסדר ראה בדוחות הקודמים. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוחות הקודמים, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

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

# ישראל קנדה

## נספח א'

מלוונות בראון אשר הוסבו לשותפות המלוונאית במסגרת הסדר החוב וכן במסגרת המלוונות הנוספים בישראל

תקופת החכירה / השכירות / הניהול (כולל אופציות הארכה של קנדה מלוונות)	מועד תחילת השכירות / ההסבה	שיעור החזקה האפקטיבי של החברה (%)	שיעור החזקות קנדה מלוונות (%)	הזכויות במלון (ניהול / שכירות)	מס' חדרים	שם המלון	עיר	
23.06.2039	03.04.2025	61.65%	90%	שכירות	53	בראון ביץ' האוס	תל אביב	.1
31.10.2039	03.04.2025	61.65%	90%	שכירות	29	וילה בראון TLV	תל אביב	.2
31.12.2039	03.04.2025	61.65%	90%	שכירות	10224	בראון לייטהאוס	תל אביב	.3
30.07.2043	03.04.2025	61.65%	90%	שכירות	200	בראון בובו	תל אביב	.4
31.12.2041	18.04.2025	68.5%	100%	שכירות	182	בראון "ברוט"	תל אביב	.5
31.01.2046	03.04.2025	61.65%	90%	שכירות	46	בראון ממילא JLM	ירושלים	.6
03.04.2035	03.05.2025	61.65%	90%	שכירות	24	וילה בראון במושבה	ירושלים	.7
31.10.2037	03.04.2025	61.65%	90%	שכירות	25	וילה בראון ירושלים	ירושלים	.8
01.04.2046	01.05.2025	68.5%	100%	שכירות	115	בראון "מחנה יהודה"	ירושלים	.9
---	---	---	---	---	898	סה"כ		.10

<sup>10</sup> יצוין כי מתוך סך החדרים, ההתקשרות ביחס ל-80 חדרים נעשתה במסגרת המלוונות הנוספים. ביחס לחדרים אלו החזקת קנדה מלוונות הינה 100%.

# ישראל קנדה

מלונות בראון אשר הועברו לשכירות / ניהול קנדה מלונות (או מי מטעמה) במסגרת עסקת המותג והפעילות ביוון

תקופת השכירות / ניהול	מועד תחילת השכירות/ ניהול	שיעור החזקה האפקטיבי של החברה (%)	שיעור החזקות קנדה מלונות (%)	הזכויות במלון (ניהול / שכירות)	מס' חדרים	שם המלון	עיר	
15 שנים + 5 שנים אופציה	03.04.2025	68.5%	100%	שכירות	93	Museum Hotel	אתונה	.1
15 שנים + 5 שנים אופציה	03.04.2025	68.5%	100%	שכירות	179	Brown Beach Evia Hotel	ארטריה (אוויה)	.2
15 שנים + 5 שנים אופציה	03.04.2025	68.5%	100%	שכירות	166	Isla Brown Corinthia Hotel	קורינתוס	.3
15 שנים	03.04.2025	68.5%	100%	ניהול	165	Brown Acropol Hotel	אתונה	.4
8 שנים	03.04.2025	68.5%	100%	ניהול	200	Isla Brown Chania Resort	כריתים	.5
15 שנים	03.04.2025	68.5%	100%	ניהול	119	Brown Beach Chalkida Hotel	חלקידה	.6
15 שנים	03.04.2025	68.5%	100%	ניהול	16	Villa Brown Ermou Hotel	אתונה	.7
---	---	---	---	---	938	סה"כ		.8