



ישראל קנדה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.fase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

9 בספטמבר 2025

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדיווח החברה מיום 8 ביולי 2025 ("דוח ההפניה"), בדבר קבלת מכתב מאת בעל מניות בחברה ("בעל המניות") בדרישה להגיש תביעה כנגד בעלי השליטה בחברה ("בעלי השליטה") וכנגד חברת קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ ("קנדה גלובל")², על רקע טענות לניצול הזדמנות עסקית של החברה לכאורה, והכול כמפורט בדוח ההפניה ("מכתב הדרישה"), החברה מעדכנת כי ביום 9 בספטמבר 2025, החברה השיבה למכתב הדרישה, באמצעות מכתב מטעם עורכי דינה, שעיקריו בתמצית יובאו להלן:

- עם קבלת מכתב הדרישה, הוא הועבר לעיון ובחינת ועדת הביקורת של החברה הכוללת רק דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים ("ועדת הביקורת"). ועדת הביקורת קיימה מספר ישיבות בעניין, יחד עם יועציה המשפטיים של החברה, וביצעה את הבירורים העובדתיים והמשפטיים הנדרשים לה לגבי הנטען במכתב הדרישה.
- בסופו של בירור עובדתי ומשפטי, ועדת הביקורת מצאה כי הנטען במכתב הדרישה חסר יסוד, הן ברמה העובדתית והן ברמה המשפטית, כך שלא קיימת הצדקה להגשת תביעה נגד בעלי השליטה ונגד קנדה גלובל, ותביעה שכזו, לו תוגש, צפויה בסבירות גבוהה מאוד להידחות. בנסיבות אלה, הגשת תביעה כמבוקש אינה לטובת החברה, ואף תסב לה נזקים כבדים ומיותרים.
- ברמה העובדתית, במכתב הדרישה נטען כי בעלי השליטה כביכול בחרו לבצע עסקאות באמצעות קנדה גלובל, במקום לבצע אותן באמצעות החברה. ברם, בירור עובדתי בדיווחיה המידיים של קנדה גלובל, מלמד כי מדובר בטענה חסרת שחר, והתיאור העובדתי שהוצג במכתב הדרישה הוא חלקי ומסולף, באופן היורד לשורש הנטען במכתב הדרישה ושומט את הקרקע תחתיו, שכן ההזדמנות העסקית ביחס לאותן עסקאות שייכת ל-Flow Property Investors LLC ("Flow")³, בהיותה המאתרת והיוזמת של אותן עסקאות, ולא לבעלי השליטה. כפי העולה מהדיווחים המידיים הנ"ל, ביחס לכל אחת מהעסקאות המתוארות במכתב הדרישה, Flow היא שאיתרה את העסקה, היא שביצעה את הפעולות הנדרשות להתקשרות עם הצד השני, לרבות התקשרות בהסכמים לבדה מול הצד השני בשלב ראשון, ובעיקר – היא שהציעה לקנדה גלובל את האפשרות להשתתף בעסקאות המתוארות במכתב הדרישה, ובכך חלקה עם קנדה גלובל את ההזדמנות העסקית שבבעלותה במסגרת הסכם שיתוף פעולה בינה לבין קנדה גלובל, ומכאן שהעסקאות האמורות מעולם לא היו הזדמנות עסקית "של החברה", וממילא שלא ניתן היה ליטול אותן ממנה. בהתאם – אין בסיס לטענה כי לבעלי השליטה של החברה הייתה בכלל אפשרות לבחור באיזה מהחברות להוציא את העסקאות לפועל.
- בנוסף, ברמה המשפטית, בניגוד לנטען במכתב הדרישה, תחומי הפעילות של החברה מסוימים ומוגדרים, ואינם כוללים ביצוע עסקאות נדל"ן בארה"ב; כמפורט בדיווחי החברה, החברה בחרה

1 מספר אסמכתא: 2025-01-050101, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.
 2 חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ובעלי השליטה בה הם בעלי השליטה בחברה.
 3 בעלת מניות מהותית בקנדה גלובל (המחזיקה במניות המהוות כ-29% מהונה המונפק והנפרע של קנדה גלובל).

ישראל קנדה

בעבר, באופן מודע, לעדכן את האסטרטגיה העסקית שלה, להתרכז בתחום הנדל"ן בישראל בלבד ולצאת מתחום הנדל"ן בחו"ל⁴, מטעמים שונים, כך שלא ניתן לטעון כי ביצוע עסקאות נדל"ן בארה"ב הינו חלק מהתחומים המשיקים לפעילות החברה; גם הסדר תיחום הפעילות שבין החברה ובין בעלי השליטה, כפי שהוא מתואר בדוחותיה התקופתיים של החברה מזה מספר שנים, מלמד כי ביצוע עסקאות נדל"ן בארה"ב אינו מצוי בתחומי הפעילות של החברה. בהקשר זה הובהר בנוסף, כי לעמדת החברה, הטענה לפיה הסדר תיחום הפעילות של החברה אינו בתוקף, משוללת יסוד, והחברה בעמדה כי הסדר תיחום הפעילות שריר ותקף.

5. נוכח האמור וכמפורט לעיל, ועדת הביקורת החליטה לדחות את דרישת בעל המניות להגשת תביעה נגד בעלי השליטה ו/או נגד קנדה גלובל. ועדת הביקורת החליטה גם לדחות את דרישת בעל המניות לקבלת מסמכים, בין היתר, מאחר שדרישה זאת אינה מבוססת על זכות כלשהי הקיימת לבעל המניות כבעל מניות בחברה; ומאחר שאין תשתית ראיתית מינימלית להגשת התביעה כאמור, ממילא אין הצדקה להעברת המסמכים המבוקשים לבעל המניות.

יובהר, למען הסר ספק, כי אין באמור בדיווח מיידי זה כדי למצות באופן כלשהו את עמדת החברה ביחס למכתב הדרישה והעניינים הנטענים בו.

לפרטים נוספים ראו דוח ההפניה. מונחים שלא הוגדרו בדוח מיידי זה, תהא להם המשמעות שניתנה להם בדוח ההפניה.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
נחתם על ידי: גיא קנדה
משנה למנכ"ל החברה

⁴ למעט פעילות ותיקה קיימת ברוסיה ובפולין ולמעט פעילות במסגרת חברה בת בתחום המלונאות, שלגביה הורחב תחום פעילות החברה באופן פרטני גם למלונאות ביוון, כמפורט בדוח ההפניה.