

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

1 באוקטובר 2020

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מהימים 8 ביולי 2020 ו-29 בספטמבר 2020¹ בקשר עם זכייתה של החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות² (להלן: "חברת הפרויקט")) במכרז לרכישת מתחם שערי צדק בתמורה לסך כולל של כ-537.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "המכרז", "הפרויקט" ו-"התמורה", בהתאמה) ובקשר עם התקשרות בהסכמים עם שותפים לפיו הם ישקיעו בחברת הפרויקט סך של 120 מיליון ש"ח בתמורה ל-20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט בכפוף לאישור רמ"י כאמור בדיווחים הקודמים, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם מימון עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") להעמדת אשראי בסך של עד כ-457 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי") וסך של כ-83 מיליון ש"ח בגין המע"מ (להלן: "הלוואת המע"מ") לצורך מימון יתרת התמורה, דמי פיתוח, תמורת המבנה לשימור, קידום התב"ע החדשה ותשלומי מע"מ נוספים (להלן: "הסכם הליווי"). לפרטים נוספים הסכם הליווי ראה נספח א' המצורף לדוח מיידי זה.

כאמור בדיווחים הקודמים, סך של כ-53 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין שולם על ידי החברה ממקורותיה העצמאיים על-ידי מימוש ערבות בנקאית שהעמידה החברה כחלק מתנאי המכרז ויתרת התמורה, בסך של כ-485 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, שולמה לרשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "רמ"י") באמצעות הון עצמי, האשראי והלוואת המע"מ.

לפרטים נוספים ראה הדיווחים הקודמים. מונחים שלא הוגדרו במפורש בדוח מיידי זה, תהא להם המשמעות שניתנה להם בדיווחים הקודמים.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ
נחתם על ידי גיא קנדה
סמנכ"ל הכספים של החברה.

¹ מספרי אסמכתא: 2020-01-072957 ו-2020-01-105516 (בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה (להלן יחד: "הדיווחים הקודמים").

² כאמור בדיווחים הקודמים וכאמור להלן, החברה התקשרה עם שותפים בהסכמים לפיהם ישקיעו השותפים סך של כ-120 מיליון ש"ח בחברת הפרויקט בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 20% מהון המניות של חברת הפרויקט, בכפוף לקבלת אישור רמ"י אשר נכון למועד דוח מיידי זה טרם התקבל.

נספח א' – פרטים אודות הסכם ההלוואה

התחייבויות אחרות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	סכום מסגרת האשראי (מיליון ש"ח)	מועד העמדת האשראי	חלק החברה בפרויקט (בשרשור סופי)	שם הלווה
<p>תנאים מוקדמים להעמדת ההלוואה: העמדת ההלוואה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים לרבות השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מכ- 81 מיליון ש"ח ורישום כל הבטוחות לטובת הבנק.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו שיגיע לבנק בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלום ולא העולה על 7 ימים; אם תחול הרעה ממשית במצבה הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים של חברת הפרויקט ו/או במצב העסקים שלה; אם יחול שינוי שליטה בחברת הפרויקט (למעט כאמור לעיל); יינקטו כנגד חברת הפרויקט, או כנגד הערבים, הליכי פירוק, כינוס או פשרה או הסדר.</p> <p>בנוסף, יחולו על האשראי הנ"ל גם היחסים והתנאים המפורטים בסעיף 15.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (מס' אסמכתא -01-2020-023236) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>לא יחול שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם אחרים.</p> <p>על אף האמור, מוסכם כי:</p> <ol style="list-style-type: none"> ירידה בהחזקות של אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 35.01% מאמצעי השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך. ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ- 70% מאמצעי השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק לכך. 	<p>ריבית שנתית בשיעור של 2.0% (ריבית אפקטיבית של 2.01%)</p>	<p>להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו (או ירשמו בהתאם ללו"ז שסוכם עם הבנק) לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, בין היתר, השעבודים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט על פי חוזה החכירה כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעין; שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט כלפי רשות מקרקעי ישראל על פי אישור הזכייה ואישור העסקה; שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין; שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מעת לעת בחשבון הבנק שלה ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הבנק שלה; ערבויות ללא הגבלה בסכום בחתימת החברה ובחתימת חברת פאנגאיה ישראל ט.ר. בע"מ (100%) (להלן: "פאנגאיה") (שתיהן יחד ולחוד להלן: "החברות הערבות"). 	<p>סך של עד ל- 92 מיליון ש"ח, כאשר בפועל החברה ניצלה כ-83 מיליון ש"ח, והריבית בגינו, אשר ישמשו לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין, יפרע בתשלום אחד בתום 90 ימים ממועד העמדת ההלוואה, קרי עד ליום 1.1.2021 (להלן: "ההלוואת המע"מ").</p> <p>סך של כ- 457 מיליון ש"ח והריבית בגינו יפרע בתום 3 שנים ממועד העמדת האשראי, קרי עד ליום 1.10.2023 (להלן: "יתרת מסגרת האשראי").</p>	<p>549</p>	<p>1.10.2020</p>	<p>80.0%</p> <p>(בכפוף לאישור רמ"י את הצטרפות השותפים כאמור בדיווחים הקודמים)</p>	<p>חברת הפרויקט</p>