

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

26 במאי 2021

הנדון: התקשרות ICR בהסכם ליווי לפרויקט גפן בהרצליה להקמת 264 יחידות דיור

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 25 במאי 2021 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ו-50% על ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ (לעיל ולהלן: "ICR") עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת פרויקט הגפן – שלב א'¹, פרויקט פינני-בינוי במתחם בר כוכבא בהרצליה, עליו יוקמו 6 בניינים הכוללים 264 יחידות דיור, מתוכם 180 יחיד לשיוק (להלן: "היחידות לשיוק"), וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "הפרויקט")², בהיקף אובליגו כולל של עד כ-678 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם הלוואה" ו-"הלוואה"), לפי העניין) באופן שסך של עד כ-145 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות והכל כמפורט בנספח א' לדוח מיידי זה. נכון למועד פרסום דוח מיידי זה, נמכרו 154 יחיד (כ-86% מהיחידות לשיוק) בתמורה כוללת של כ-459 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

לפרטים אודות הלוואה ראה נספח א' המצורף לדוח מיידי זה להלן.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה
סמנכ"ל הכספים של החברה

¹ שלב ב' של הפרויקט כולל 136 יחידות דיור נוספות מהן 96 לשיוק .
² לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-046170), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

נספח א' – פרטים אודות הסכם ההלוואה

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשרת סופי)	מועד חתימת הסכם ההלוואה	סכום ההלוואה	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבי)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
ICR (כהגדרתה לעיל, להלן גם: "הלווה")	50%	מאי 2021	מסגרת אשראי כוללת בהיקף כספי שלא יעלה על סך של 678 מיליון ש"ח (לעיל "מסגרת האשראי") כדלקמן: (1) אשראי כספי בסך שלא יעלה על כ-145 מיליון ש"ח למימון הקמת חלק מעלויות בניית הפרויקט (להלן: "האשראי לבניה"); (2) מסגרת ערבויות חוק מכר בסך של עד 466 מיליון ש"ח; (3) מסגרת ערבויות חוק מכר לבעלי הדירות הקיימות בסך של עד כ-201 מיליון ש"ח (כולל גם ערבויות לבנקים למשכנתאות שהעמידו לדיירים הקיימים משכנתא בסך של עד 10 מיליון ש"ח; (4) מסגרת ערבויות כספיות להבטחת תשלומי והוצאות העברה בסך כולל של עד כ-10 מיליון ש"ח.	31 בדצמבר 2024 ³	<p>1. משכנתאות בדרגה ראשונה מוגבלות (כל אחת מהן) לסכום של 850,000,000 ש"ח על זכויות הבעלות/החכירה של כל הבעלים במקרקעין; וכן</p> <p>2. משכנתה ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של ICR בתת חלקה מסוימת במקרקעין.</p> <p>3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וכן שעבוד צף, ללא הגבלת סכום, על כל זכויות ICR במקרקעין ובפרויקט, לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות ICR לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט; על זכויות ICR עפ"י חוזה הביצוע עם הקבלן ועפ"י כל הסכמים עם קבלני משנה, ספקים, יועצים, אדריכלים, לרבות הזכויות לקבלת כספים עפ"י ההסכמים האמורים על כל החזרי כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט לרבות מרשויות מע"מ, ולרבות הזכות לקיזוז הפסדים, וכן שעבוד חשבוניות הפרויקט.</p> <p>3. קבלת כתב נחיתות מ-ICR כי הערות האזהרה הרשומות לטובתה תהיינה נחותות למשכנתאות שתרשמה לטובת הבנק;</p>	<p>האשראי לבניה נושא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפרויקט בתוספת מרווח של עד 1% (עד 2.6%).</p> <p>"שינוי שליטה" קרי התרחשות אחד או יותר מהאירועים שלהלן: עסקה שכתוצאה ממנה החברה ו/או ר.אס פרויקטים בע"מ (להלן: "השותפה"; השותפה והחברה תקראנה להלן ביחד: "בעלות השליטה בלווה") יחזיקו כתוצאה ממנה, ביחד, במישרין או בעקיפין, בפרות מ-50.1% ICR; עסקה שכתוצאה ממנה תחזיק מי מבעלות השליטה בלווה פחות מ-25% ב-ICR; עסקה שנעשתה על ידי ה"ה רו עודד ואפי חורמרו (או מי מהם), אשר כתוצאה ממנה, במישרין או בעקיפין, שיעור החזקות ב-ICR פחת מהשיעור הקבוע בהסכם המימון; עסקה שכתוצאה ממנה ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן יחדלו להיות בעלי שליטה בחברה" בכפוף לאמור להלן:</p> <p>בנוסף, שינוי מבנה אסור יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. "שינוי מבנה" משמעו, מיזוג או פיצול (כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או בחוק החברות, לרבות איחוד וארגון מחדש, בין חברה קולטת ובין חברה יעד וכן כל פעולה שלא במהלך העסקים השוטף והרגיל שתוצאתה היא רכישה של נכסים ו/או התחייבויות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר בהתאם לסעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, או העברת נכסים תמורת מניית או ניירות ערך אחרים או בתמורה אחרת (בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות).</p>	<p>עיקרי תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי: העמדת מסגרת האשראי כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים ביחס לכל רכיב במסגרת האשראי אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן: ביחס לערבויות לבנקים למשכנתאות יתקיים עד ליום 31.5.2021 - יירשמו ויווצרו לטובת הבנק כל הבטוחות; יופקד ההון העצמי לצורך הוצאת ערבויות לבנקים למשכנתאות בגובה סכום הערבויות המבוקש - תנאי זה התקיים והועמדו הערבויות האמורות; ביחס לערבויות חוק מכר - יתקיים האמור לעיל וכן ייחתמו כל מסמכי המימון, יומצא טופס 50, יירשמו הערות אזהרה לטובת ICR בגין הסכמי פינוי בינוי עם הבעלים - תנאי זה התקיים; ביחס להנפקת ערבויות חוק מכר לבעלים וערבויות דמי שכירות לבעלים - יתקיימו התנאים המפורטים להלן עד ליום 30.6.2021 - הפקדת הון עצמי בסך של כ-36 מיליון (התקיים), יתקבל היתר חפירה ודיפון (התקיים), המקרקעין יפוננו מכל מחזיק (טרם התקיים); ביחס לאשראי הבניה ושחרור כספי תקבולי מכירות - יתקבל היתר בניה להקמת הפרויקט בשלמותו, ייחתם הסכם קבלן, עריכת פוליסת ביטוח, מכירה מוקדמת של 135 יח"ד בשווי מצטבר שלא יפחת מהסכום הנקוב בהסכם המימון - להוציא היתר בניה מלא התנאים האמורים לעיל התקיימו.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות:</p> <p>אם ICR לא החלה בביצוע הפרויקט לא יאוחר מ 30 ביוני 2021; (טרם התקיים); אם יחול שינוי שליטה או שינוי מבנה אסור בלווה כמפורט לעיל; אם קיימת חריגה משמעותית בקצב המכירות ו/או מתחזית תקבולי המכירות ו/או מכירה במחירים הנמוכים מדו"ח אפס באופן שבמצטבר קיימת ירידה של מעל 5% ממחירי היחידות על פי דוח אפס; אם תחרוג הלווה בכל עת מתקציב עלויות הפרויקט כמפורט בדוח האפס.</p>	

3 ביחס לערבויות שיוצאו בהתאם להסכם המימון הן תושבנה ו/או תבוטלנה עד לא יאוחר מיום 31.12.2025.

4 בהתאם להסכם עסקה שכתוצאה ממנה אחד מבין ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן ייותר בעל השליטה לא תחשב כ"שינוי שליטה"; כל עוד אסף טוכמאיר ו/או ברק רוזן ו/או בני משפחתם מדרגה ראשונה מחזיקים בשיעור של לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה מהווה הדבר חזקה חלוטה שהם בעלי השליטה בחברה; וכן כל עוד ה"ה אסף טוכמאיר ו/או ברק רוזן ממנים בפועל את רוב הדירקטורים בחברה מבלי לכלול במניין זה דירקטורים חיצוניים, דבר זה מהווה חזקה חלוטה שהם בעלי השליטה בחברה.