

ישראל קנדה

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("החברה")

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

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

30 ביוני 2021

הנדון: מתחם בית הנערה, הוד השרון – חתימה על הסכם וביצוע תשלום ראשון לעיריית תל-אביב בגין מתחם "בית הנערה" הוד השרון, התקשרות עם בנק מקומי בהסכם מימון לרכישת הקרקע ועדכון של אמות מידה פיננסיות

א. התקשרות בהסכם לרכישת מתחם בית הנערה והסכם מימון לרכישת המתחם האמור

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מהימים 8 באפריל 2021 ו-4 במאי 2021¹, בדבר זכייתה של חברת בת בבעלות ובשליטה מלאות (100%) במכרז (להלן ובהתאמה: "**חברת הבת**" ו-"**המכרז**") לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם "בית הנערה" בהוד השרון המיועדים להקמת 450 יחידות דיור (להלן: "**המקרקעין**" או "**מתחם בית הנערה**")² החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 ביוני 2021 (להלן: "**מועד החתימה**"), התקשרה חברת עם עיריית תל אביב בהסכם לרכישת מתחם בית הנערה וכן שילמה חברת את התשלום הראשון בסך של כ-256 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה עבור מתחם בית הנערה והכל בהתאם לתנאי המכרז. בסמוך לפני מועד החתימה, התקשרה חברת הבנק עם בנק מקומי (להלן: "**הבנק**") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולצרכים הנלווים כמפורט להלן, בהיקף אובליגו כולל של **עד כ-598 מיליון ש"ח** (להלן: "**הסכם ההלוואה**" ו-"**ההלוואה**"), לפי העניין, מתוכו סך של כ-511 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר יועמד לחברה, כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים שיפורטו להלן, בשני תשלומים שווים, וסך נוסף של כ-87 מיליון ש"ח אשר ישמש לצורך תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין ויועמד לחברה בשני תשלומים שווים במועדים שיפורטו להלן, והכל כמפורט להלן:

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה	סכום הלוואה	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
החברה באמצעות תאגיד בשליטתה המלאה (לעיל ולהלן גם: " הלווה ")	100%	29 ביוני 2021	מסגרת אשראי כוללת בהיקף כספי שלא יעלה על סך של כ-511 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: " מסגרת האשראי ") שתועמד בשני חלקים שווים במועדים כדלקמן: (1) סך שלא יעלה על 255.5 מיליון	מסגרת האשראי - ביום 30 ביוני 2023; הלוואת מע"מ ראשונה -	1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי עיריית תל אביב על פי אישור הזכיה, והכל כשהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו, בכפוף להערות בדבר הפקעות הרשומות בנסחי רישום המקרקעין במועד החתימה על הסכם הלוואה ובכפוף להסכם שכירות מיום 4.3.2019 לגבי מגרש 251 בין עיריית	פריים +0.3% (שיעור ריבית אפקטיבית 1.91%)	הלווה מתחייבת כי עד למועד פירעון האשראי וכל החובות הנובעים ממנו לא יחול שינוי שליטה בלווה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.	תנאים נוספים להעמדת מסגרת האשראי: 1. העמדת האשראי הראשון כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים של רישום שעבודים 1 עד 5 כמפורט בטבלה זו לעיל. 2. העמדת האשראי השני כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים של רישום שעבודים 6-7 כמפורט לעיל,

¹ מס' אמסמכתא: 2021-01-059856 ו-2021-01-077247, בהתאמה (להלן: "**הדיווחים הקודמים**"), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

² הידועים כמגרשים 204, 208, 251, 252, 253, ו-254 על פי תב"ע הר 1310/א המצויים בגוש 6442 חלקות 1, 93, 95 ו-96, בשטח של כ-33,000 מ"ר, ברוטו, עם תב"ע מאושרת להקמת פרויקט הכולל 450 יחידות מגורים בהיקף של כ-74,000 מ"ר ברוטו.

ישראל קנדה

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה	סכום ההלוואה	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
			ש"ח שיועמד לחברה עד ליום 30.6.2021 וישמש לצורך ביצוע התשלום ראשון בגין המקרקעין (להלן: " האשראי הראשון ") ; (2) סך שלא יעלה על 255.5 מיליון ש"ח שיועמד לחברה עד יום 28.9.2021 וישמש לצורך ביצוע התשלום השני בגין המקרקעין (להלן: " האשראי השני ").	עד ליום 28 בספטמבר 2021 ; הלוואת מע"מ שניה - עד ליום 27 בדצמבר 2021.	<p>1. תל אביב לבין עיריית הוד השרון.</p> <p>2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, וממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין. כמו כן יחול השעבוד על כל ההפסדים, ההקלות, הפטורים, ההנחות, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכות הלווה כיום ו/או שיעמדו לזכותו בעתיד על פי דין.</p> <p>3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות הלווה מעת לעת.</p> <p>4. שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה וזכויות על כלל הנכסים והזכויות הקיימים והעתידיים של הלווה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין של הלווה.</p> <p>5. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה להבטחת כל חובות והתחייבויות הלווה כלפי הבנק.</p> <p>6. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה מכח הסכם המכר ללא הגבלה בסכום) כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו בכפוף להערות הקיימות.</p> <p>7. במועד רישום החברה כבעלת המקרקעין תיצור החברה לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה לגבי המקרקעין, כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו בכפוף להערות הקיימות.</p>	<p>יפחת מ- 35.01% מאמצעי השליטה בלווה ובלבד שיוותרו בעלי השליטה השליטה בחברה.</p> <p>ירידה בהחזקות של החברה בלווה עד לשיעור שלא יפחת מ- 70%, ובלבד שהחברה תיוותר בעלת השליטה בלווה בכל עת- לא תהווה הפרה על פי סעיף זה ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.</p>	<p>עד ליום 22 בספטמבר 2021.</p> <p>3. כתנאי להעמדת תשלומים בגין האשראי הראשון החברה תשלם ממקורותיה העצמיים סך של 6 מיליון ש"ח על חשבון מס הרכישה אשר בהתאם להסדר מס הרכישה, כתנאי להעמדת תשלומים ביחס לאשראי השני החברה תשלם ממקורותיה העצמאיים סכומים נוספים בהתאם להסדר מס הרכישה שנקבע;</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי: הסכם הלוואה כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה. נוסף על האמור, כולל ההסכם תניית שינוי שליטה כמפורט לעיל.</p> <p>בנוסף על האשראי יחולו ההתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 15.4 לדוח ברנע 2020 כפי שעודכנו כאמור בדוח מיידי זה להלן.</p>	

ב. התקשרות במכתב אמות מידה פיננסיות עם הבנק

בנוסף, בהמשך לאמור בסעיף 15.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2020³ ובסעיף ב.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2021⁴ בקשר עם התחייבות החברה כלפי בנק מקומי אשר העמיד הלוואות לחברה ולחברות מוחזקות של החברה לעמידה בהתחייבויות אשר עיקריהן מפורטות בסעיף 15.4 לדוח ברנע 2020, החברה

³ פורסם ביום 19 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 01-046170-2021) (להלן: "**דוח ברנע 2020**").

⁴ פורסם ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא 01-032092-2021).

ישראל קנדה

מתכבדת להודיע כי ביום 29 ביוני 2021, התקשרו החברה והבנק האמור בהסכם המעדכן את התחייבויות החברה כלפיו (להלן: "מכתב התניות החדש") כאשר עיקר השינויים בהשוואה לאמות המידה שהיו קיימות טרם החתימה מפורטים להלן:

הערות	ההתחייבויות הפיננסיות/התחייבויות אחרות החדשות (קרי, בהתאם להתקשרות במכתב התניות החדש)	התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות הישנות (קרי, עובר להתקשרות במכתב ההתניות החדש)
הבדיקה תעשה על בסיס הדוחות הרבעוניים/שנתיים, סולו או מאוחד (לפי העניין); אי עמידה באמות המידה המפורטות במשך 2 רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי	סכום ההון העצמי המאוחד ⁵ של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 475 מיליון ש"ח.	ההון העצמי ⁵ של החברה לפי המידע הכספי הנפרד של החברה (סולו) לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2017
	ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)	יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן מאוחד של החברה לא יפחת מ-20%
	ללא שינוי	יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-30%
	ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים).	---

לפרטים נוספים אודות ההתחייבויות כלפי הבנק האמור ראה סעיף 15.4 לדוח ברנע 2020.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה
סמנכ"ל הכספים של החברה

⁵ "הון עצמי" לעניין זה משמעו – לא כולל זכויות מיעוט, כולל כתבי אופציה שתוספת מימוש בגינם צמודה, כולל גם את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהם צמוד, לא כולל קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתחייבויות הפיננסיות.

⁶ "הון עצמי מאוחד" לעניין זה משמעו - ההון העצמי של החברה, כולל זכויות שאין מקנות שליטה (לשעבר זכויות מיעוט), כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים.