

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: 072957-01-2020 ו-105516-01-2020 (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

שם הלווה	חלק החברה בפרויקט (בשרשור סופי)	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי (מיליון ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
חברת הפרויקט	80.0% (בכפוף לאישור רמ"י את הצטרפות השותפים כאמור בדיווחים הקודמים)	1.10.2020	549	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").	להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו (או יירשמו בהתאם ללו"ז שסוכם עם הבנק) לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, בין היתר, השעבודים המפורטים להלן: - 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") (שתייהן יחד ולחוד להלן: "החברות הערביות").	ריבית שנתית בשיעור של 2.0% (ריבית אפקטיבית של 2.01%)	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.	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. 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 לתשלומו 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. 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.