

ישראל קנדה

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

18 בנובמבר 2021

הנדון: פרויקט שדה זב בתל-אביב – השלמת תשלום מלוא התמורה

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2021¹ בדבר זכייתה של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה (להלן "חברת הפרויקט") במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 324, 314, 312, 209, 208, 169 ו-164, 15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה זב" בתל אביב, בשטח של כ-8,647 מ"ר המיועד להקמת 480 יח"ד בשטח של כ-54,000 מ"ר ברוטו ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו (להלן יחד: "המקרקעין") בסכום של כ-1,253 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-54 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח לרמ"י, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום **18 בנובמבר 2021 השלימה חברת הפרויקט את תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין.**

התמורה שולמה באמצעות הונה העצמי של החברה בסך כולל של כ-148 מיליון ₪ (מזה 10 מיליון ש"ח תשלום מע"מ) ובאמצעות הלוואה בנקאית שהועמדה לחברת הפרויקט (להלן גם: "הלווה"), משני בנקים מקומיים (להלן יחד: "המלווים"), כחלק מהסכם הלוואה (להלן: "ההסכם"), כפוף להתקיימות תנאים מתלים שיפורטו להלן, להעמדת מסגרת מימון ללווה בסך כולל שלא יעלה על כ-1.45 מיליארד ש"ח (מזה כ-206 מיליון ש"ח הלוואת גישור לתשלום מע"מ), לצורך רכישת המקרקעין כאמור לעיל, וכן לצורך תשלום המע"מ וצרכים נלווים החלים בגין רכישת המקרקעין (להלן: "המימון" או "ההלוואה"), בתנאים שעיקריהם מפורטים בנספח א' להלן.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה

סמנכ"ל הכספים של החברה

¹ מסי' אסמכתא: 2021-01-069583, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ישראל קנדה

נספח א' – פרטים אודות הסכם ההלוואה

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד העמדת הלוואה	סכום מסגרת ההלוואה (אלפי ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
חברת הפרויקט	100%	16 בנובמבר 2021	מסכום ההלוואה כוללת 3 הלוואות כדלקמן: כ-1,202 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן): "מסגרת האשראי" כ- 41 מיליון ש"ח (להלן) "מסגרת האשראי הנוספת" כ-206 מיליון ש"ח אשר ישמש לצורך גישור תשלום המע"מ (להלן): "הלוואת המע"מ"	פירעון מסגרת האשראי הינו עד ליום 20 במאי 2024, תשלומי ריבית חודשיים. קרן מסגרת האשראי הנוספת נפרעת ב-11 תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 20 במאי 2022. תשלומי הריבית רבעוניים. פירעון הלוואת המע"מ (קרן וריבית) עד ליום 16 בפברואר 2022.	<p>1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה מכוח אישור הזכיה במכרז לרכישת המקרקעין וכן כל זכויות החברה כלפי רמ"י בקשר עם המקרקעין, והכל כשהזכויות המשועבדות נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו למעט זכויות רמ"י כבעלים של המקרקעין.</p> <p>2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי עיריית ת"א בקשר עם זכיית הלווה המכרז לרבות זכויות על פי חוזה התשתיות, והכל כשהזכויות המשועבדות נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו.</p> <p>3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, לרבות הפסדים, פטורים, הנחות וכד'.</p> <p>4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיוו על כל הכספים שיעמדו לזכות הלווה מעת לעת בחשבונות האשראי ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבונות האשראי שנוצרו לצורך ההלוואה.</p> <p>5. שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על כלל הנכסים והזכויות הקיימים והעתידיים של הלווה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין של הלווה.</p> <p>6. ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת האשראי, שתינתן על ידי החברה.</p>	<p>ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.2% (ריבית אפקטיבית כ-1.8%)</p>	<p>הלווה מתחייבת כי עד למועד פירעון האשראי וכל החובות הנובעים ממנו לבנק, לא יחול שינוי בבעלות ואו בשליטה בלווה במישורין ואו בעקיפין לרבות, אך לא רק, שינוי בבעלי השליטה ואו בשיעורי אחזקתם באיזה מאמצעי השליטה בלווה ואו בחברה לעומת המצב ביום חתימת ההסכם, בלי שהתקבלה לכך הסכמת המלווים בכתב ומראש לכך.</p> <p>לעניין זה- "אמצעי שליטה" ו-"שליטה" משמעים - כמובנם בחוק ניירות ערך התשכ"ח 1968.</p> <p>על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ירידה בהזקות של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ- 32% מאמצעי השליטה בה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה בחברה בכל עת - לא תהווה הפרה לעניין זה ולא תידרש הסכמת מנהלי האשראי לכך.</p>	<p>עיקרי תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי: העמדת מסגרת האשראי הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים, אשר התקיימו זה מכבר, ביחס לכל רכיב במסגרת האשראי אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן:</p> <p>(1) הפקדת הון עצמי בסך של כ-138 מיליון ש"ח מאמצעיה העצמאיים של החברה, סכום זה כולל חילוט מקדמה שהעמידה הלווה בסך של כ-60 מיליון ש"ח המהווה חלק מההון העצמי הנדרש.</p> <p>(2) יצירת ורישום כל הבטחונות דלעיל.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי:</p> <p>העמדת הלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ואו למימוש הביטחונות, ולרבות שינוי שליטה ולרבות במקרה שיתברר כי קיים חשש סביר לאי קבלת האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט עד ליום 30.6.2024 ואו אם יתברר כי קיים חשש סביר לקיומה של מניעה כלשהי להתחלת ביצוע הפרויקט עד ליום 31.12.2024 ואו אם יתברר כי קיימת מניעה להקמת הפרויקט במתכונת שהוצגה למלווים.</p>

² לחברה קיימת התחייבות לאחד הבנקים המלווים לעמידה באמות מידה פיננסיות הכל כמפורט בסעיף ב.6 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 שפרסמה החברה ביום 18.11.2021 (להלן "אמות מידה פיננסיות קיימות") ובהתאם האמות מידה הפיננסיות חלות גם בקשר עם ההלוואה הני"ל. יצויין כי ביום 17.11.2021 חתמה החברה על עדכון לאמות המידה הפיננסיות הקיימות שעיקרו הגדלת ההון העצמי המינימלי ל-700 מיליון ש"ח (חלף 475 מיליון ש"ח טרם העדכון).