

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

13 באוגוסט 2020

הנדון: דיווח מיידי - התקשרות בהסכם מימון

בהמשך לאמור בסעיף ב' (א) 3 בדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2020¹ בדבר סיכום עקרוני עם בנק ישראלי על קבלת ליווי בנקאי להקמת פרויקט "אחד העם" במקרקעין שבחלקה 38 בגוש 6920 בתל-אביב (רחוב אחד העם 13) (להלן: "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה), החברה מתכבדת להודיע כי ביום ד', 12 באוגוסט 2020 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה חברה בשליטת החברה, בשרשור סופי (95%) (להלן: "הלווה" או "חברת הפרויקט")², עם בנק מקומי (להלן: "הבנק"), בהסכם להעמדת מסגרת מימון ללווה בסך כולל שלא יעלה על כ- 277 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה: "מסגרת מימון" ו-"המימון" או "ההלוואה", לפי העניין), הכוללת אשראי כספי למימון מחדש של המקרקעין (כמפורט להלן) וסכומים בגין ערבויות לפי חוק מכר עבור רוכשי יחידות בפרויקט, בתנאים שעיקריהם מפורטים בנספח א' להלן.

יצוין לעניין זה, כי כאמור מסגרת המימון כוללת אשראי כספי למימון מחדש של המקרקעין שיתרתו נכון למועד דיווח זה 75 מיליון ש"ח מהם סך של כ-55 מיליון ש"ח הועמד לחברת הפרויקט במועד רכישת המקרקעין ביום 22 בדצמבר 2015 כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 23 בדצמבר 2015³ והיתרה, בסך של כ-20 מיליון ש"ח הועמדה לחברת הפרויקט ביום 20 במאי 2020. העמדת יתרת מסגרת המימון בפועל, בסך של כ-202 מיליון ש"ח, כוללת בין היתר סכומים בגין ערבויות לפי חוק מכר עבור רוכשי יחידות בפרויקט, וכפופה להתקיימות תנאים מוקדמים, לרבות התקיימות מלוא התנאים המפורטים בנספח א' לדוח מיידי זה.

יצוין כי נכון למועד פרסום דיווח מיידי זה, 39 יחידות דיור נמכרו מתוך 69 יחידות דיור המתוכננות בפרויקט. מחיר המכירה הממוצע למטר ביחידות הדיור שנמכרו בפועל הינו כ-69 אלף ש"ח למ"ר. להערכת החברה, בהנחת מכירת כל יחידות הדיור בפרויקט, סך הרווח לפני מס הצפוי בפרויקט יסתכם לסך של כ-60 מיליון ש"ח. לעניין זה יצוין כי החברה טרם הכירה ברווח כלשהו בגין הפרויקט ורווח כאמור יוכר בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים ומדיניות ההכרה בהכנסה של החברה.

עוד יצוין לעניין זה כי בימים אלה מבוצעות עבודות הריסת המבנה הקיים על הקרקע. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9 בדוח התקופתי של החברה שפורסם ביום 19 במרץ 2020 ומובא בדיווח זה על דרך ההפניה.

האמור לעיל בדבר הרווח הצפוי של החברה בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר אינו ודאי, שטרם נסקר על ידי רואי חשבון המבקרים של החברה ומבוסס על אומדנים וניסיון החברה ובהתבסס על מחיר המכירה הממוצע למ"ר כאמור, בהנחת מכירת כל יחידות הדיור בפרויקט ובקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לבניית הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה) והשלמתו. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש ו/או שיהיה שונה מהמתואר לעיל הינם: אי קבלת כל האישורים הנדרשים לבניית הפרויקט והשלמתו; עליה ו/או ירידה ברמת הביקושים לשטחי מגורים באזור הפרויקט אשר להם השפעה הן על השיווק וקצב השיווק של הפרויקט, הן על מחירי המכירה של הפרויקט ולעניין זה יצוין כי התמשכות משבר הקורונה עלול להשפיע הן על הביקושים והן על שיווק יחידות הדיור שטרם נמכרו; שינויים בריבית למשכנתאות ו/או בתנאים לקבלת משכנתאות; תמורות בכלכלה המקומית לרבות כאמור התמשכות משבר נגיף הקורונה אשר עלול לגרום כאמור

¹ מס' אסמכתא: 2020-01-047266, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

² חברה המוחזקת על ידי הצלחת השרון בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%) (להלן: "הצלחת השרון") (95%) ועל ידי שותפים שונים (5% במצטבר).

³ מס' אסמכתא: 2015-01-186780, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לירידה בביקושים וכדומה;. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לפרטים אודות הסכם ההלוואה 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

נספח א' – פרטים אודות הסכם ההלוואה

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד העמדת מסגרת המימון	סכום מסגרת ההלוואה (אלפי ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבדים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
החברה (באמצעות חברה נכדה)	95%	12.8.2020	277,000 הכוללים: (1) 75,000 ש"ח אשראי כספי למימון מחדש לרכישת המקרקעין; (2) 32,900 ש"ח אשראי כספי למימון הוצאות בניית הפרויקט ו/או הוצאת ערבויות על פי חוק מכר (להלן "אשראי לביצוע"); (3) 169,100 ש"ח אשראי להוצאת ערבויות על פי חוק כר שימשו, בין היתר, להקמת הפרויקט (להלן: "ערבויות חוק מכר")	מסגרת האשראי תפרע בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "מועד הפירעון"). הלווה מתחייב לפרוע את כל חובותיו לבנק, מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הסכם המימון ונספחיו עד ולא יאוחר מיום 30.11.2023 (להלן: "מועד הפירעון הסופי")	להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו (או יירשמו בהתאם ללו"ז שסוכם עם הבנק) לטובת הבנק שעבדים קבועים מדרגה ראשונה, בין היתר, השעבדים המפורטים להלן: 1. שעבדים בדרגה ראשונה (משכנתא מדרגה ראשונה) על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט, כאשר הזכויות נקיות מכל שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי, לרבות שעבוד של כלל זכויות המשקיעים בחברת הפרויקט. 2. העמדת ערבות בלתי מוגבלת, של הצלחת השרון בע"מ (חברת בת המוחזקת 100% ע"י החברה), להבטחת התחייבויות הלווה בקשר עם הסכם המימון. 3. מתן שעבוד שלילי שוטף על רכוש חברת הפרויקט ונכסיה, כולם או מקצתם, והתחייבות שלא לתת ערבות כלשהי להבטחת חובותיו של צד שלישי ולא למכור או להעביר בכל דרך שהיא את נכסיו של הלווה לאחרים שלא במהלך השוטף והרגיל של עסקי של הלווה.	מסגרת האשראי שתנוצל תישא ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.7%. (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 2.30%) בתקופה שהחל מיום 15 ביולי 2020 ועד למועד הפירעון תיגבה עמלת אי ניצול בשיעור של 0.25% לשנה אשר תחול על כל מסגרות האשראי הכספיות/ערבויות ע"פ חוק מכר הבלתי מנוצלות אשר אושרו בקשר לפרויקט ו/או על כל חלק מהן.	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. שינוי שליטה משמעו התקיימות אחד מהאירועים המפורטים להלן: עסקה שכתוצאה ממנה שיעור החזקותיהם של בעלי השליטה בלווה (להלן יחד: "בעלי המניות"), במישרין או בשרשרת, בלווה ישתנה ביחס לשיעור ההחזקות שבמועד החתימה. ולמעט שינוי שליטה כתוצאה מהעברת מניות הלווה המוחזקות על ידי חברת הצלחת השרון בע"מ, לפי שיקול דעתה, לחברה אחרת מתוך כלל חברות הבנות של החברה.	תנאים מוקדמים עיקריים להעמדת אשראי לביצוע וערבויות חוק מכר: א. הלווה מתחייב להשקיע ממקורותיו העצמיים הון עצמי שלא יפחת מסך של 30,700 אלפי ש"ח. יצוין כי סכום ההון העצמי הועמד בפועל ללווה וכולל את עליית שווי המקרקעין בהשוואה לעלות הרכישה כך שהתנאי האמור התקיים. ב. קבלת היתר בניה מלא לפרויקט (להערכת החברה ההיתר צפוי להתקבל בחדש הקרוב). ג. מכירות של 37 יח"ד שסכומים שהתקבלו בגינן לא יפחתו משיעור של 15%. נכון למועד דוח מידי זה נמכרו 39 יחידות אשר הסכום שהתקבל בגינן הינו בשיעור של 7%. בהתאם לתנאי הסכמי המכר עם קבלת היתר הבנייה המלא לפרויקט הרוכשים מחויבים להעביר סכומים אשר עם קבלתם יהוו יותר מ-15% כאמור לעיל. עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: אם יחול שינוי שליטה בלווה; אם הרוכשת תידרש לבצע פירעון מוקדם של חובות/התחייבויות בסכום העולה על הסכום שנקבע בהסכם ההלוואה; העמדה לפירעון מיידי של חוב אחר של הלווה בבנק (שאינו ההלוואה); אי התקיימות התנאים המוקדמים עד למועד שנקבע עם הבנק.

האמור בדבר הערכת החברה ביחס למועד קבלת היתר הבנייה לפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מבוסס על הערכת וניסיון החברה ולפיכך אין ודאות שהאמור לעיל יתקיים ואף אם יתקיים אין ודאות כי יתקיים במועד שנחזה על ידי החברה ולפיכך עלול לחול שינוי לרבות שינוי מהותי.