

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

23 בפברואר 2020

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לאמור בסעיפים 7.3(ב) ו-7.3(ג) לדוח תיאור עסקי החברה ובאור 15'ח(7) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018¹ ובאור 5(יב) לדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019² (להלן ביחד: "**הביאורים**") בדבר התקשרות Morgal Investments LLC (תאגיד המוחזק בשרשרת סופי על ידי החברה, ומוצג בדוחות הכספיים כחברה כלולה בשיעור החזקה של 44.5%) (להלן: "**מורגל הרוסית**"), בעסקת תמורות על פי הסכם מסגרת עם צד שלישי מקומי (להלן: "**הרוכש**"), ובדבר משא ומתן שהתקיים בין הצדדים לעריכת שינויים בהסכמי המכר של הגוש השני³, לפיהם ירכוש הרוכש ממורגל הרוסית את הממכר (כהגדרתו בסעיף 7.3(ב) לדוח ברנע 2018), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 20 בפברואר 2020 השלימו הצדדים חתימה על הסכמי מכר של חלקות הגוש השני בפרויקט, הכולל 7 חלקות (להלן: "**חלקות הגוש השני**" ו-"**הסכמי מכר הגוש השני**"), בהתאמה. להערכת מורגל הרוסית בהתאם למחירי המכירה בפועל של הרוכש בחלקות הגוש הראשון, סך התמורה העתידה להתקבל בידי מורגל הרוסית בגין חלקות הגוש הראשון וחלקות הגוש השני, כולל סכומים שכבר שולמו בפועל, עתידה להסתכם לסך של כ-78 מיליון דולר⁴.

להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכם מכר הגוש השני:

1. התמורה

בתמורה לחלקות הגוש השני (אשר עתיד לכלול כ-4,500 דירות), ישלם הרוכש למורגל הרוסית תמורות בשיעור של 16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש ממכירת דירות המגורים, שטחי מסחר זעיר וחניות תת קרקעיות שייבנו על ידו בחלקות הגוש השני (להלן: "**התמורה**") (כולל מנגנון השלמת הסכומים הרלוונטיים במועד התשלום הסופי במקרה שעד אז לא ימכרו כל הדירות והשטחים הנ"ל).

2. אופן תשלום התמורה

2.1 **רקע** - כאמור בביאורים, על פי עדכוני החקיקה שנערכו ברוסיה בשנים האחרונות יזם אינו רשאי לעשות שימוש בתקבולים המתקבלים מרוכשי דירות ותקבולים אלו מופקדים בחשבון נאמנות. רק לאחר סיום הבנייה, תחילת איכלוס רוכשי הדירות ומספר תנאים נוספים שצריכים להתקיים לפי הדין המקומי ברוסיה ולפי ההסכם בין הרוכש לבין הבנק אשר העמיד מימון לבניית הפרויקט – הרוכש יהא רשאי לקבלם והוא יורשה להשתמש בהם כמפורט בסעיף 2.4 להלן.

לאור האמור בסעיף 2.1 לעיל, הוסכם בין הצדדים כי התמורה תשולם באמצעות כתב אשראי שיתקבל מבנק מוביל ברוסיה ועלות כתב האשראי תתחלק בין הצדדים באופן שווה.

2.2 **תשלומים שוטפים** – התמורה בגין חלקות הגוש השני תשולם ב-16 תשלומים רבעוניים שוטפים אשר יחולו ב-3 שנים הקרובות לפי מועדים שסוכמו בין הצדדים (לנוכח גודל הפרויקט והיקף הדירות העתידות להיבנות בו) המשקפים את המועדים הצפויים לתחילת המכירות ביחס לכל חלקה. בנוסף, במקרים מסוימים (הקשורים בעיקר לזיהוי הבנק שהעמיד את כתב האשראי והחלפתו) הרוכש יהא רשאי לדחות את תחילת התשלומים השוטפים ב-90 ימים ביחס למועדים שסוכמו.

2.3 **הסכום לתשלום במסגרת התשלומים השוטפים** – הצדדים קבעו מחיר מינימום לחלקה הראשונה בגוש השני (חלקה 64) המבוסס על מחיר מינימום בסך של 85,000 רובל לכל מ"ר מזכויות הבניה למגורים הניתנות למכירה. מחיר המינימום ביחס ליתר החלקות בגוש השני (6 חלקות) יחושב שלושה חודשים לפני פתיחת כתב האשראי לכל חלקה בהתאם למחיר ממוצע של מכירות בתקופה של חמישה חודשים שקדמו ובלבד שהמחירים העדכניים באותה תקופה יהיו גבוהים ב-20% ממחיר של 85,000 רובל למ"ר וככל שלא, מחיר המינימום ביתר החלקות בגוש השני יחושב אף הוא לפי 85,000 רובל למ"ר.

¹ אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018. פורסם ביום 26 במרץ 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-025323) (להלן: "**דוח ברנע 2018**").

² אשר פורסם ביום 21 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-113560)

³ כאמור בביאורים, הגוש הראשון נמכר במלואו לרוכש.

⁴ האמור הינו בכפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד המובאת בדוח מיידי זה להלן.

2.4 **השלמת תשלומים בנוסף לתשלומים השוטפים ולפני השלמת התשלום הסופי** – אם וככל שיתאפשר על פי הדין המקומי ועל פי ההסכם עם הבנק המלווה של הפרויקט, לקבל כספים מחשבון הנאמנות בו יופקדו כספי רוכשי הדירות, כי אז השלמת התשלומים ל-16% מהמכירות בפועל בנוסף לתשלומים השוטפים שישולמו לפי כתבי האשראי תבוצע מתוך הכספים הנ"ל בהתאם ובכפוף לקצב מכירת הדירות עד לאותו שלב.

2.5 **השלמת התשלום הסופי** – ביחס לכל חלקה לאחר כ-4 שנים ממועד תחילת התשלומים השוטפים עבורה לפי כתבי האשראי תתבצע השלמת התמורה והתשלום הסופי בהתאם למחירי המכירה בפועל (כולל השלמת הסכומים הרלוונטיים במועד התשלום הסופי במקרה שעד אז לא ימכרו כל הדירות, החניות ושטחי המסחר הזעיר).

3. **תנאי מפסיק** - במקרה של הפסקת בניה או מניעת בניה כתוצאה מתיקוני חקיקה ו/או צווים שיפוטניים שיוטלו ו/או יחולו עד שנתיים לאחר מועד פתיחת כתב האשראי בכל חלקה רלוונטית, ולאחר תהליך שיכול להימשך עד שנה וחצי לאחר מכן, במסגרתו הצדדים ישתפו פעולה בניסיון למצוא פתרון לבעיה (תוך נשיאה של הצדדים שווה בשווה בשנה הראשונה ושל מורגל הרוסית בחצי השנה האחרונה בעלויות הריבית הבנקאית שתוטל בתקופת העיכוב) – הרוכש יהא רשאי לבטל את העסקה ולקבל חזרה את התשלומים שישולמו על ידו עד לאותו מועד.

נכון למועד דוח מיידי זה, סך התמורות שהתקבלו בידי מורגל הרוסית מהרוכש בגין חלקות הגוש הראשון הסתכם לסך של כ-14 מיליון דולר. יתרת התמורה על פי מחירי המכירה הנוכחיים של הגוש הראשון (כ-95,000 רובל למ"ר) עתידה להסתכם לסך של כ-24 מיליון דולר נוספים אשר בהתאם להסכמי מכר הגוש הראשון תשולם למורגל הרוסית עד סוף שנת 2022 (להלן: **"תמורות הגוש הראשון"**). כאמור בביאורים, על פי הסכמי המכר של הגוש הראשון, תקבולי המכירה של כל שטחי המגורים שנבנו ועתידיים להבנות (הצפויים לכלול כ-4,500 דירות) בהתאם למחיר המינימום (85,000 רובל למ"ר), אינם כפופים למכירת יתרת הדירות של הגוש הראשון וסכום זה מובטח באמצעות ערבות בנקאית.

להערכת מורגל הרוסית אם וככל שהתנאי המפסיק לא יתקיים, בהתבסס על מחיר המכירה בפועל של חלקות הגוש הראשון (כאמור כ-95,000 רובל למטר), סך התמורה למורגל הרוסית בגין הסכמי מכר הגוש השני צפויה להסתכם לסך של כ-40 מיליון דולר נוספים אשר על פי הסכמי מכר הגוש השני ישולמו עד סוף שנת 2025 (להלן: **"תמורות הגוש השני"**).

בהמשך לאמור בסעיף 7.5 לדוח ברנע 2018, בדבר העמדת הלוואת בעלים למורגל הרוסית (להלן: **"הלוואת הבעלים"**) על ידי החברה, אלקטרה השקעות (1988) בע"מ (המחזיקה במורגל הרוסית בשיעור של 50%), ושותף נוסף (המחזיק, בשרשרת, במורגל הרוסית בשיעור של 5.5%)⁵ (להלן: **"אלקטרה"** ו-**"השותף"**, בהתאמה), יצוין כי נכון למועד דוח מיידי זה, יתרת הלוואה העודפת של אלקטרה למורגל הרוסית עומדת על סך של כ-44 מיליון דולר (להלן: **"הלוואה העודפת"**). לפיכך, תמורות הגוש הראשון ותמורות הגוש השני יועברו לאלקטרה עד לפירעון הלוואה העודפת ולאחר מכן תפרע יתרת הלוואת הבעלים בחלקים שווים לחברה, לשותף⁶ ולאלקטרה.

האמור לעיל בדבר היקף הדירות הצפוי בכל אחד מהגושים, תמורות העתידיות של הגוש הראשון והשני, והמועד האחרון לקבלתן הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מבוסס על ניסיון והערכות החברה ומורגל הרוסית בהתאם להסכמי מכר הגוש השני ומחירי המכירה בפועל של חלקות הגוש הראשון ובהתאם למידע שנמסר למורגל הרוסית מהרוכש. המידע הנ"ל עלול שלא להתקיים ו/או להשתנות, אף באופן מהותי, אם וככל שהרוכש לא יעמוד בתנאי הסכמי מכר הגוש השני ו/או ככל שיתקיים התנאי המפסיק והרוכש יבטל את הסכמי מכר הגוש השני ו/או ישתנו מחירי המכירה בפועל ו/או לא יתקבלו כל האישורים הדרושים על פי דין להיקף הדירות המוערך על ידי הרוכש. לפיכך אין ודאות כי האמור לעיל יתקיים ואף יתקיים אין ודאות כי לא יחול בו שינוי, לרבות שינוי מהותי.

השפעה חשבונאית

ההכרה בהכנסה של מכירות חלקות הגוש השני תירשם בדוחותיהן הכספיים של מורגל הרוסית ושל החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ובכפוף לאי התקיימות התנאי המפסיק כאמור לעיל.

לפרטים נוספים ראה הביאורים המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהיה להם המשמעות כאמור בביאורים.

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

⁵ לעניין זה יצוין, כי מורגל הרוסית מוחזקת על ידי חברה בת של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 89% ועל ידי השותף בשיעור של 11% (להלן: **"החברה המשותפת"**).

⁶ כאמור בסעיף 7.3 (אג) לדוח ברנע 2018, הלוואת הבעלים תיפרע לפי יחס יתרת הלוואות הבעלים שהעמידו החברה והשותף, סכומים שמעבר להלוואת הבעלים, יחולקו פרו רטה להחזקותיהם בחברה המשותפת (היינו, 89% ו-11%, בהתאמה).

נחתם על ידי : גיא קנדה
סמנכ"ל הכספים של החברה