

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

13 באוקטובר 2024

הנדון: התקשרות בהסדר שוברים וכן בתוספת להסכם מימון קרקע בקשר עם פרויקט מידטאון (לשעבר שערי צדק), ירושלים וכן התקשרות במסמך תניות עם בנק מממן

א. התקשרות בהסדר שוברים ובתוספת להסכם מימון קרקע

בהמשך לדוח המידי של החברה מיום 1 באוקטובר 2020¹ בקשר עם התקשרות החברה, באמצעות חברת הנכס המוחזקת בשיעור של כ-73% על ידי החברה (להלן: "חברת הנכס"), המחזיקה בפרויקט מידטאון, ירושלים (לשעבר שערי צדק) ("הפרויקט" או "המקרקעין") בהסכם מימון עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") להעמדת אשראי בסך של עד כ-457 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") לצורך מימון יתרת התמורה בקשר עם רכישת המקרקעין (להלן בהתאמה: "הסכם המימון" ו-"הפרויקט"), לאמור בסעיף 8.12.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2023 (להלן: "דוח השנתי")² ולביאור יז דוח הכספי המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024³ (להלן: "דוח יוני 2024") החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה חברת הנכס בתוספת להסכם מימון הקרקע (להלן: "התוספת להסכם מימון הקרקע") ובהסדר שוברים, כמפורט להלן:

1. הגדלת מסגרת האשראי ודחיית מועד הפירעון:

בהתאם לתוספת להסכם מימון הקרקע, תועמד לחברת הנכס תוספת למסגרת האשראי בסכום נוסף של כ-350 מיליון ש"ח⁴ (להלן: "התוספת למסגרת האשראי"), באופן שלאחר הגדלת מסגרת האשראי כאמור, סך מסגרת האשראי יעמוד על סכום של מיליארד ש"ח (להלן: "סך מסגרת האשראי"). יצוין כי לא חל שינוי בשיעור הריבית⁵. מועד פירעונה הסופי של מסגרת האשראי והריבית בגינה יחול ביום 31 במרץ 2025 (חלף יום 1 באוקטובר 2024) ("מועד הפירעון"). התוספת למסגרת האשראי תשמש את חברת הנכס לצורך ביצוע תשלומי היטל השבחה, אגרות בניה והוצאות נוספות בקשר עם קידום הפרויקט כפי שנקבע בתוספת להסכם המימון.

יצוין כי החברה והבנק מנהלים מו"מ להתקשרות בהסכם לליווי הקמת הפרויקט טרם מועד הפירעון. יודגש כי האמור בדבר מו"מ להתקשרות בהסכם ליווי הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מבוסס על ניסיון החברה ולפיכך אין ודאות שהמו"מ יבשיל לכדי הסכם מחייב והינו תלוי בפרמטרים שונים לרבות הסיבה הכלכלית וגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 21 לדוח השנתי.

2. התקשרות בהסדר שוברים לצורך הנפקת שוברי תשלום לרוכשים לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר"):

בנוסף לאמור בס"ק 1 לעיל, התקשרה חברת הנכס עם הבנק בהסכם שוברים, לפיו יועמדו לרוכשי היחידות (מגורים ומשרדים) בפרויקט ערבויות בנקאיות לפי חוק המכר (להלן: "ערבויות המכר")⁶ בגין התקבולים שיופקו לחשבון באמצעות שוברי תשלום (למעט רכיב המע"מ בגינם), שלא במסגרת ליווי בניה על פי חוק

1 מספר אסמכתא: 2020-01-106824, המובא בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח הקודם").
2 שפורסם ביום 26 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026143), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
3 שפורסם ביום 26 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-088128), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
4 וזאת בהמשך להגדלת מסגרת האשראי בסכום של כ-60 מיליון ש"ח בחודש ינואר 2023, בסכום של כ-50 מיליון ש"ח בחודש פברואר 2024 ובסכום של כ-80 מיליון ש"ח בחודש אפריל 2024. ראה פרטים נוספים בדוח השנתי ובדוח יוני 2024.
5 הריבית עומדת על שיעור של פריים + 0.84%.
6 בגין הערבויות שיועמדו בפועל יישאו עמלת ערבות של 1% לשנה.

ישראל קנדה

המכר, עד לסכום מקסימלי של 250 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת ערבויות המכר"), כאשר כל התקבולים כאמור ישולמו באמצעות שוברי תשלום וישמשו לצורך פירעון חלקי על חשבון סך מסגרת האשראי.

העמדת מסגרת ערבויות המכר כפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מקובלים בקשר עם הפרויקט^{8,7}.

כן נקבע בהסדר השוברים כי אם עד מועד הפירעון לא ייחתם הסכם ליווי לפרויקט או לא יוארך מועד הפירעון, הדבר יהווה מקרה הפרה, הסדר השוברים יבוטל וחברת הנכס תשיב בהקדם האפשרי את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.

יוער, כי נכון לדוח מיידי זה, החברה התקשרה בהסכמי מכר ביחס ל-197 יח"ד (מתוך 692 יח"ד בפרויקט) וכן כ-1,548 מ"ר משרדים, ובהיקף כספי כולל של כ-795 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בהתאם להסכמי המכר וחוק המכר, הרוכשים הפקידו בנאמנות שיעור של כ-7% מהתמורה על פי הסכמי המכר ועם הנפקת השוברים לרוכשים, הרוכשים יפקידו שיעור של כ-13% נוספים מהתמורה על פי הסכמי המכר.

למעט האמור בדוח מיידי זה לא יחול כל שינוי בתנאי הסכם מימון הקרקע לרבות ביחס להתחייבויות החברה לעמידה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 15.3.2 לדוח השנתי. לפרטים נוספים אודות הסכם מימון הקרקע ראה בדוח הקודם ובסעיף 8.12.8 לדוח השנתי. מונחים שלא הוגדרו במפורש בדוח מיידי זה, תהא להם המשמעות שניתנה להם בדוח הקודם.

ב. התקשרות בתיקון מכתב התניות עם הבנק המממן

בהמשך לאמור בסעיף 4.ב לדוח הדיסקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2024⁹ בקשר עם התחייבות החברה כלפי בנק מקומי אשר העמיד הלוואות לחברה ולחברות מוחזקות של החברה, ביום 10 באוקטובר 2024 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)	ההתחייבויות הפיננסיות/התחייבויות אחרות הישנות (קרי, בהתאם להתקשרות במכתב התניות 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 ¹¹ של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 1,200,000 מיליון ש"ח.	סכום ההון העצמי המאוחד ¹⁰ של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 700 מיליון ש"ח.
	ללא שינוי	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 ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-37.5%	יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-30%
ללא שינוי	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).	

בכבוד רב,

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי גיא קנדה

משנה למנכ"ל

⁷ שעיקריהם: עמידה בכל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2024 (למעט קבלת היתר בניה הבניין לשימור), לא התקיים אירוע הפרה (כמפורט בהע"ש 8); קבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 מטעם פקיד השומה, חתימת חברת הנכס על כתב נחיתות לפיו חברת הנכס התחייבה שלא לפרוע לבעלי מניותיה ו/או בעלי השליטה בהם הלוואות בעלים שהועמדו ו/או יועמדו על ידם, שלא לבצע חלוקה וכן שלא להעמיד ערבויות ו/או אשראים לבעלי המניות בחברת הנכס ו/או בעלי השליטה בהם.

⁸ העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו שגיע לבנק בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלומו העולה על 7 ימים; הרעה ממשית במצבה הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים של חברת הפרויקט ו/או במצב העסקים שלה; שינוי שליטה בחברת הפרויקט ללא אישור הבנק מראש ובכתב; יינקטו כנגד חברת הפרויקט, או כנגד הערבים, הליכי פירוק, כינוס או פשרה או הסדר.

⁹ פורסם ביום 26 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא 01-088128-2024), המובא בדרך של הפניה.

¹⁰ "הון עצמי מאוחד" לעניין זה משמעו - ההון העצמי של החברה, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (לשעבר זכויות מיעוט), כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים.