

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 בהסכם ליווי לפרויקט Rainbow מתחם שדה-זב

בהמשך לאמור בדיווחים המידיים של החברה מיום 18 בנובמבר 2021 ו-21 במאי 2024¹ (להלן: "הדוחות המידיים") ולאמור בסעיף 8.10.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח השנתי")² בקשר עם התקשרות החברה (באמצעות חברה בת אשר 100% מהזכויות בה מוחזקות ע"י החברה ("הלווה")), בהסכם הלוואה עם שני בנקים מקומיים (להלן: "הלוואת הקרקע" ו-"הבנקים" או "המלווים", בהתאמה) לתשלום בגין מקרקעין הידועים בשם 'מתחם שדה זב' להקמת פרויקט Rainbow, כפי שהוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2024 (חלף יום 20 במאי 2024) ולאמור כי החברה פועלת להתקשרות בהסכם ליווי שיחליף את הלוואת הקרקע, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 10 באוקטובר 2024 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה הלווה בהסכם ליווי עם הבנקים (בחלקים שווים) להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי (להלן "האשראי הפיננסי" ומסגרת ערבויות חוק מכר (להלן "מסגרת אשראי לערבויות חוק מכר"). בהתאם להסכם הליווי מסגרת אשראי הפיננסי לא תעלה על סך כולל של כ-1.23 מיליארד ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי") ותשמש לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט וכן לצורך פירעון יתרת הלוואת הקרקע (אשר נכון למועד דוח מידי זה מסתכמת לסך קרן של כ-1,138 מיליון ש"ח) (להלן יחד: "הסכם הליווי").

לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראה נספח א' המצורף לדוח מידי זה.

בנוסף לאמור לעיל, ביום 10 באוקטובר 2024 התקשרה החברה עם בנק מקומי (שהינו אחד מהבנקים שהגדרתם לעיל ("הבנק")) בכתב תיקון לכתב התחייבות עמידה בתניות פיננסיות (Covenant) שנחתם בין החברה לבין הבנק ביום 23.11.2021, ואשר מהווים חלק מתנאי הסכם הליווי, כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 13 באוקטובר 2024 בנושא הסדר שוברים שנחתם בפרויקט מיטאון ירושלים המדווח במקביל.

לפרטים אודות המקרקעין, הפרויקט והמימון, ראו בדיווחים הקודמים וכן בסעיף 8.10.8 לדוח השנתי של החברה, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדיווחים הקודמים.

בכבוד רב,
ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי:
גיא קנדה, משנה למנכ"ל

¹ מס' אסמכתא: 2021-01-099037 ו-2024-01-052140, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
² פורסם ביום 26 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-026143, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ישראל קנדה

נספח א' – פרטים אודות הסכם ההלוואה

שם הלווה	חלק החברה בפרויקט (בשרשור סופי)	מועד התקשרות בהסכם	סכום מסגרת האשראי (ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
ישראל קנדה שדה דב בע"מ (להלן: "הלווה")	100%	10.10.2024	כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי ומסגרת ערבוביות חוק מכר (מתוכה עד לסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח אשראי פיננסי)	האשראי שנוצל על חשבון מסגרות האשראי ייפרע בתום 3 חודשים ממועד סיום הקמת הפרויקט, שהינו 30 בספטמבר 2029 (קרי ביום 30 בדצמבר 2029). (ערבוביות בנקאיות וערבוביות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן)	להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו (או יירשמו בהתאם לל"ז שסוכם עם הבנקים) לטובת הבנקים (או לטובת נאמן) שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, כמקובל בהסכמים מהסוג הזה, לרבות השעבודים המפורטים להלן: 1. משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלא זכויותיה של הלווה במקרקעין ובקשר עם המקרקעין; 2. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף והמחאה על דרך השעבוד (לפי העניין) ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בפרויקט, על הפרויקט וכן על כל הנכסים וזכויות הלקוחות הקשורים אליו, לרבות חייבים, ספקים, נתני שירותים, רשויות מס לרבות מע"מ, קבלן הביצוע, וכל זכויות הלקוחות כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט; לרבות שעבוד כל זכויות הלווה כלפי עיריית תל אביב על פי הסכם קבלן התשתיות וכן והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י חוזה מכר ו/או חוזה שכירות של היחידות בפרויקט וכל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט ו/או ספקים; לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות הלקוחות מעת לעת בחשבונות הפרויקט ובכל פקדון כספי הנובע מהפרויקט; 3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה	ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.2% (להלן: "המרווח") ³ (שיעור ריבית מתואם 6.37%) בנוסף, הלווה תשלם למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה לרבות בגין הוצאת ערבוביות בשיעור של שנה בין כ-0.35% עד 0.7%	"שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם אחרים.	ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת ההלוואה בהתאם לשלב שבו נמצא הפרויקט וכמפורט להלן: תנאים מוקדמים להעמדת מימון לעבודות, חפירה, דיפון וביסוס שיתקיימו עד ליום 31.12.2024 ושעיקריהם מפורטים להלן: השקעת הון עצמי על ידי הלווה בסך שלא יפחת מ-12% מעלויות הפרויקט ולא פחות מכ-310 מיליון ש"ח ⁴ ; התקשרות בפוליסת ביטוח לפרויקט; רישום כל הבטוחות לטובת הבנקים; חתימת חוזה מכר למכירת 174 יח"ד לפחות בסכום מצטבר שלא יפחת מסך של כ-1.274 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ) ⁵ ; התקשרות בהסכם עם קבלן חפירה ודיפון; אישור עדכון "דוח האפס" יאושר על ידי המלווים; חתימה על הסכם בין המלווים. תנאים מוקדמים להעמדת מימון להקמת הפרויקט שיתקיימו עד ליום 1.1.2026 ושעיקריהם מפורטים להלן: המשך קיום כל התנאים המפורטים לעיל; התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; קבלת כל האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט לרבות קבלת היתר בניה מלא לא יאוחר מיום 1.1.2026 (כאשר הבקשה להיתר מלא כאמור תוגש לא יאוחר מיום 31.12.2024).

³ ככל שבמהלך תקופת ניצול מסגרת האשראי הפיננסי תתייקר ריבית הפריים ראשים המלווים להגדיל את המרווח בהתאם להתייקרות הפריים.

⁴ יצוין כי ההון העצמי יפחת במדרגות שנקבעו בהסכם עד לסכום מינימלי של 10% מעלויות הפרויקט ולא פחות מכ-258 מיליון ש"ח, והכל בהתאם לשיעור שיווק הפרויקט במועד הרלוונטי וכתלות בהכנסות מהפרויקט וכן בתלות אחוז הביצוע של הפרויקט - הכל בהיקף שנקבע בהסכם. יצוין כי נכון למועד דוח מידי זה, סך ההון העצמי שהעמידה החברה לטובת קידום הפרויקט מסתכם לסך של כ-283 מיליון ש"ח.

⁵ נכון למועד דוח מידי זה, נחתמו חוזים למכירת 211 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ-1.84 מיליארד ש"ח (כולל מע"מ).

⁶ יוער כי כל זמן שהמלווים לא יחתמו על הסכם ביניהם יחול הסכם מימון הקרקע והסכם השוברים הקיים כמפורט בדוחות המידיים ובסעיף 8.10.8 לדוח השנתי.

ישראל קנדה

שם הלווה	חלק החברה בפרויקט (בשרשור סופי)	מועד התקשרות בהסכם	סכום מסגרת האשראי (ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
					<p>בסכום על כלל הנכסים והזכויות ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של הלווה והון המניות המונפק והנפרע של הלווה המוחזק על ידי החברה לרבות כל הזכויות הנלוות לו;</p> <p>4. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה להבטחת הלווה.</p> <p>5. התחייבות שלא לשעבד את מניות הלווה ו/או זכויות אחרות של הלווה וכן להודיע לבנקים בכתב ובאופן מיידי על הטלת עיקול ו/או הליכי הוצאה לפועל ו/או מינוי כונס נכסים ו/או זכויות החברה בלווה כאמור ו/או חלקן, ועל כל בקשה לנקיטת הליכים כאמור.</p>		<p>אי קבלת כל האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט והתחלה בפועל של הקמתו עד ליום 1.1.2026; הפסקת ביצוע הפרויקט לתקופה העולה על 60 ימים במצטבר; עיכוב בהקמת הפרויקט באופן שידחה את מועד השלמתו; קצב מכירות ו/או מחירי המכירה נמוכים מהקבוע בהסכם; סטיה של 5% בנתוני רווחיות/הכנסות/ עלויות הפרויקט ביחס לדוח אפס של הפרויקט; אם לפי שיקול דעת הבנקים חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות ולא חל החריג הקבוע בהסכם; אם ינקטו הליכי פירוק ו/או פשרה ו/או הסדר ו/או כינוס ו/או עיקול ו/או הוצאה לפועל לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או חשבונות הפרויקט כפוף לחריגים שנקבעו אם תחול הרעה ממשית בניהול הלווה באופן שלדעת המלווים משפיע לרעה על ביצוע הפרויקט; הלווה תעביר, תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט ו/או במקרקעין בלי הסכמה מראש של המלווה; שימוש בכספי האשראי הפיננסי שלא לטובת קידום הפרויקט ללא קבלת הסכמת הבנקים מראש ובכתב; התקיימות איזה מעילות ההפרה אצל החברה באופן המשפיע, לפי שק"ד המלווים על יכולת הלווה לעמוד בהתחייבויותיה, אי עמידה בתניות הפיננסיות המפורטות בדוח המיידני של החברה מיום 13 באוקטובר 2024 בנושא הסדר שוברים שנחתם בפרויקט מידטאון ירושלים המדווח במקביל.</p>	