



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

31 ביולי 2025

הנדון: פרויקט מידטאון ירושלים - התקשרות בהסכם ליווי

בהמשך לאמור בדיווחים המידיים של החברה מיום 1 באוקטובר 2020¹, מיום 13 באוקטובר 2024² ומיום 25 במרץ 2025³ ("הדיווחים הקודמים"); ולאמור בסעיף 8.12.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024⁴ ("דוח תקופתי 2024"); בקשר עם התקשרות החברה, באמצעות חברת הנכס המוחזקת בשיעור של כ-73% על ידי החברה ("חברת הנכס"), המחזיקה בפרויקט מידטאון ירושלים ("הפרויקט"), בהסכם מימון עם בנק מקומי ("הבנק") שהעמיד אשראי לחברת הנכס ("הסכם המימון"); החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 30 ביולי 2025, התקשרה חברת הנכס בהסכם ליווי עם הבנק וגופים מוסדיים ("המלווים"), להעמדת מסגרת מימון בסכום שלא יעלה על כ-4.38 מיליארד ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך כולל של עד כ-1.56 מיליארד ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי"). האשראי הפיננסי ישמש לצורך פירעון ההלוואה הקיימת שהועמדה בגין הקרקע (אשר נכון לסמוך למועד דוח זה, מסתכמת לסך קרן של כ-819 מיליון ש"ח), וכן לצורך מימון הקמת הפרויקט. בנוסף, הועמדה הלוואת מזנין בסכום שלא יעלה על 130 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית זהה לריבית האשראי הפיננסי; והכול לצורך קידום הקמת הפרויקט כולו (יחד: "הסכם הליווי").

לפרטים נוספים בדבר הסכם הליווי ראו נספח א' המצורף לדוח מידי זה.

לפרטים בדבר הפרויקט והסכם המימון, ראו בדיווחים הקודמים וכן בסעיף 8.12.8 לדוח תקופתי 2024, 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 מספר אסמכתא: 2020-01-106824, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
² מספר אסמכתא: 2024-01-610154, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
³ מספר אסמכתא: 2025-01-020022, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
⁴ אשר פורסם ביום 25 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-020059, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

נספח א' – פרטים בדבר הסכם הליווי

שם הלוח	חלק החברה בפרויקט (בשרשור סופי)	מועד התקשרות בהסכם	סכום מסגרת האשראי (ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחוונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ ("הלוח")	73%	30/07/2025	אשראי בכיר עד כ-4.38 מיליארד ש"ח, כולל אשראי פיננסי ומסגרת אשראי לערבויות חוק מכר (מתוכה) עד כ-1.56 מיליארד ש"ח אשראי פיננסי. הלואות מזנין עד כ-130 מיליון ש"ח.	האשראי שנוצל על חשבון מסגרות האשראי ייפרע בתום 6 חודשים ממועד סיום הקמת הפרויקט, שיחול לא יאוחר מיום 28 בפברואר 2031 (קרי, לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2031). (ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן)	1. משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של הלוחה 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, נותני שירותים, רשויות מס, קבלנים, וכל זכויות הלקוחות כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט; לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט; לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו מעת לעת בחשבונו הפרויקט ובכל פקדון כספי הנובע מהפרויקט; 3. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום	ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-0.9% (להלן: "המרווח") (שיעור ריבית מתואם 6.6%-7.0%) בנוסף, הלוחה תשלם למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה. אסף טוכמאיר וברק רוזן יישארו בכל עת בעלי השליטה בחברה, וימשיכו להחזיק יחד, בכל עת, במישרין ובעקיפין, לא פחות מ-32% מאמצעי השליטה בישראל קנדה.	עד לפירעון המלא והסופי של הסכם הליווי, לא יחול שינוי בשיעור בעלות החברה בלוחה, לרבות שינוי שליטה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות החזקה ביחד עם אחרים.	התניות פיננסיות החברה נדרשת לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 15.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח תקופתי 2024. תנאים מוקדמים להעמדת המימון ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת המימון בהתאם שלב שבו נמצא הפרויקט וכמפורט להלן: תנאים מוקדמים להעמדת האשראי הפיננסי למימון הקרקע, שעיקריהם מפורטים להלן: העמדת מכתב כוונות מעודכן ביחס ליתרה הבלתי מסולקת של האשראי מכוח הסכם מימון הקרקע; רישום בטוחות לטובת המלווים. תנאים מוקדמים להעמדת מימון להקמת הפרויקט, שעיקריהם מפורטים להלן: קיום כל התנאים המפורטים לעיל והעמדת מימון הקרקע בפועל; המצאת 'דוח אפס' עדכני לפרויקט; השקעת הון עצמי על ידי הלוחה בסך עד כ-828 מיליון ש"ח ⁵ ; המהווה כ-18% מתקציב הפרויקט; רישום כל הבטוחות לטובת הבנק; התקשרות עם קבלן מבצע ראשי (התקיים); קבלת כל האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט לרבות קבלת היתר בנייה (התקבל); מכירה מוקדמת של לפחות 291 דירות למגורים, המהוות כ-41.9% מסך הדירות למגורים בפרויקט, בסכום מצטבר שלא יפחת מכ-1.076 מיליארד ש"ח, וכן לפחות 6,561 מ"ר של שטחי משרדים, המהווים 10% משטחי המשרדים בפרויקט ⁶ , בסכום מצטבר שלא יפחת מכ-131 מיליון ש"ח ⁷ . תנאים מוקדמים להעמדת ערבויות מכר ופוליסות מכר ("בטוחות המכר") על ידי המלווים, שעיקריהם מפורטים להלן: קיום כל התנאים המפורטים לעיל והעמדת מימון הקרקע בפועל; חתימה על המסמכים הנדרשים להעמדת בטוחות המכר לטובת המלווים. עילות להעמדה לפירעון מיידי הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הסכם הליווי

⁵ יצוין כי ההון העצמי עשוי לפחות במדרגות שנקבעו בהסכם הליווי, עד לסכום מינימלי של כ-552.3 מיליון ש"ח, המהווה 12% מתקציב הפרויקט, והכול בהתאם לקצב מכירת דירות למגורים, מכירת שטחי משרדים, שיעור ביצוע הפרויקט וחתימת הסכמי בנייה (פאושלי) עם קבלנים בפרויקט, בהתאם ליעדים שנקבעו בהסכם הליווי. יצוין כי נכון למועד דוח זה, סך ההון העצמי מסתכם לכ-674 מיליון ש"ח, ובהכללת סכום הלואות המזנין מסתכם לכ-804 מיליון ש"ח.

⁶ למרות האמור, הלוחה יהיה ראוי למכור יותר מ-10% משטחי המשרדים בפרויקט, על חשבון מכירה של דירות למגורים, ובלבד שהתמורה שתקבל ממכירת הדירות למגורים בצירוף שטחי המשרדים כאמור, לא תפחת מכ-1,208 מיליון ש"ח.

⁷ לנתוני מכירה, ראו סעיף א' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון הראשון לשנת 2025, אשר פורסם ביום 28 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 038065-01-2025), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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
					של החברה להבטחת הלווה (להלן: "ערבות החברה"). 4. התחייבות שלא לשעבד את מניות הלווה ו/או זכויות אחרות של הלווה (שעבוד שלילי).			ו/או למימוש הבטחונות, בכפוף לתקופות ריפוי מוסכמות, לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו; אי התחלת ביצוע הפרויקט במועדו; הפסקת ביצוע הפרויקט לתקופה העולה על 60 ימים במצטבר; עיכוב בהקמת הפרויקט באופן שידחה את מועד השלמתו (פברואר 2031); קצב המכירות או מחירי המכירה יהיו נמוכים מהקבוע בהסכם; חריגה שעולה על 5% בתקציב הפרויקט; חריגה מההיתרים והאישורים בקשר עם הפרויקט; נקיטת הליכי פירוק, פשרה, הסדר, כינוס נכסים, עיקול או הוצאה לפועל לגבי המקרקעין, הפרויקט, חשבונות הפרויקט; אם לפי שיקול דעת המלווים חל שינוי מהותי לרעה בעסקי הלווה; אם לפי שיקול דעת המלווים חלה הרעה מהותית בשווי הבטחונות, ולא הועמדו בטחונות חלופיים; הלווה תעביר, תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט בלי הסכמה מראש של הבנק; ביטול הסכמים עם הקבלן הראשי או האדריכל, ללא חתימת הסכם חלופי; אי עמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.