



ישראל קנדה

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

17 בנובמבר 2025

הנדון: דיווח מיידי – התקשרות בהסכם מימון בקשר עם פרויקט ורטיקל סיטי

בהמשך לאמור בסעיף 9.11.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024¹ ("הדוח התקופתי"); ולאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 11 בספטמבר 2025² ("דוח ההפניה"); בקשר עם פרויקט ורטיקל סיטי (משולש הבורסה), המוחזק על ידי החברה בשיעור של כ-55.9%³ ("הפרויקט"); החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 16 בנובמבר 2025, התקשרה החברה, באמצעות ורטיקל סיטי בע"מ, חברת הפרויקט המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט ("חברת הפרויקט"), בהסכם מימון עם שני בנקים מקומיים ("המלווים"), להעמדת מסגרת אשראי פיננסי בסכום כולל שלא יעלה על כ-1,290 מיליון ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר)⁴ ("ההסכם המימון"), המהווה גידול של כ-330 מיליון ש"ח בהשוואה למסגרת האשראי הקיימת. האשראי הפיננסי ישמש לצורך מימון עבודות הקמת הפרויקט והנפקת ערבויות מכר לרוכשים בפרויקט. נכון למועד דוח זה, התקשרה חברת הפרויקט בהסכמי מכר ביחס לשטח משרדים בן כ-26,600 אלפי מ"ר, בתמורה בסך כ-720 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

לפרטים נוספים בדבר ההסכם המימון ראו נספח א' המצורף לדוח מיידי זה.

לפרטים בדבר הפרויקט, ראו בסעיף 9.11.2 לדוח התקופתי וכן בדוח ההפניה, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוח התקופתי ובדוח ההפניה.

בכבוד רב,
ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ

נחתם על ידי:
גיא קנדה, משנה למנכ"ל

¹ אשר פורסם ביום 25 במרץ 2025, מספר אסמכתא: 2025-01-020059, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.
² מספר אסמכתא: 2025-01-068732, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.
³ היתרה מוחזקת על ידי תאגידים מקבוצת כלל ביטוח (כ-24.5%) ועל ידי חברה בת בשליטת קבוצת ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (כ-19.6%).
⁴ הנפקת ערבויות חוק מכר לרוכשי המשרדים בפרויקט, בסך עד 300 מיליון ש"ח, היא חלק ממסגרת האשראי הפיננסי ("ההסכם השוכרים"). ההסכם השוכרים ייחתם בימים הקרובים (החברה לא תפרסם דיווח מיידי נוסף בדבר חתימת ההסכם השוכרים כאמור).

נספח א' – פרטים בדבר הסכם המימון

שם הלווה	חלק החברה בפרויקט (בשרשור סופי)	מועד התקשרות בהסכם	סכום מסגרת האשראי	מועד פירעון אחרון	שעבודים / ביטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה	התחייבויות אחרות
ורטיקל סיטי בע"מ ("הלווה")	55.9%	16/11/2025	עד כ-1.29 מיליארד ש"ח, כולל אשראי פיננסי ומסגרת אשראי לערבויות חוק מכר.	31/12/2026 (ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן)	להבטחת פירעון הסכם המימון נרשמו (או יירשמו, בהתאם ללוח"ז שסוכם עם המלווים) לטובת המלווים שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, כמקובל בהסכמים מהסוג הזה, לרבות השעבודים והביטחונות המפורטים להלן: 1. משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של הלווה במקרקעין (בעלות וחכירה); 2. שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הלווה במקרקעין על פי הסכם הרכישה; 3. שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות הלווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, זכויות הלווה על פי חוזה מכר שנחתמו עם רוכשי דירות, וזכויות בחשבונות הלווה וזכויות הלווה בביטוח הפרויקט; 4. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה (חלק יחסי בערבות – 74%), ושל ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (חלק יחסי בערבות – 26%) להבטחת התחייבויות הלווה. 5. התחייבות לאי יצירת שעבוד צף כללי על מניות הלווה ו/או זכויות אחרות של הלווה (שעבוד שלילי).	ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.2%-0.7% ("המרווח") (שיעור ריבית מתואם -6.35% בהעברת מניות בין בעלי המניות בלווה עצמם או לתאגיד אחר המוחזק באופן מלא על ידי אותו בעל שליטה כשינוי שליטה. בנוסף, הלווה תשלם למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה.	עד לפירעון המלא והסופי של הסכם המימון, לא יבוצע שינוי מבנה ביחס ללווה ולא יחול שינוי בעלות בלווה, לרבות שינוי שליטה, ללא קבלת הסכמת המלווים מראש ובכתב. למען הסר ספק, לא יראו בהעברת מניות בין בעלי המניות בלווה עצמם או לתאגיד אחר המוחזק באופן מלא על ידי אותו בעל שליטה כשינוי שליטה.	התניית פיננסיות החברה נדרשת לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 15.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א' לדוח התקופתי. תנאים מוקדמים לניצול מסגרת אשראי ההסכם כולל תנאים מוקדמים לניצול מסגרת אשראי כמפורט להלן: רישום בטוחות לטובת המלווים; ביטוח הפרויקט (קיים); קבלת היתר בנייה (התקבל); חתימת הסכם עם קבלת הביצוע לעבודות הפירה דיפון וביסוס (נחתם); מסירת דוחות כספיים (נמסרו); תשלום כל העמלות; היעדר הפרות או הפרות צפויות; מסירת אישור בדבר תקפות הבטוחות; הצהרת אישור התקיימות התנאים המוקדמים. 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. כמו כן, התחייבה הלווה לקיים את כלל התחייבויותיה מכוח המכרז וההסכם עם רמ"י (לרבות הסכם דירה להשכיר), לא להסכים לשינוי כלשהו בתנאי ההסכם עם רמ"י ללא הסכמת המלווים, ובכלל זה, לקבל את אישור דירה להשכיר להתקשרות בהסכם המימון, בתוך שלושה חודשים ממועד חתימתו. עילות להעמדה לפירעון מיידי הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הסכם הליווי ו/או למימוש הביטחונות, בכפוף לתקופות ריפוי מוסכמות, לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו; הפסקת ביצוע הפרויקט לתקופה העולה על 30 ימים; חריגה מתקציב עלויות 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 הביטחונות, ולא הועמדו ביטחונות חלופיים; הלווה תעביר, תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט בלי הסכמה מראש של המלווים; ביטול הסכמים עם הקבלן ללא חתימת הסכם חלופי; אי עמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל; בקרות אחד או יותר מהעילות להעמדה לפירעון מיידי (בשינויים המחויבים) בקשר עם מי מהעורכים, או בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים באיזה מהמסמכים האחרים עליהם חתמה או תחתום הלווה (או ערב כלשהו עבור הלווה) כלפי המלווים, המהווים עילה להעמדה לפירעון מיידי של חבות כלשהי.