

CANADAGLOBAL
קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ
("החברה")

13 ביולי 2025

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי – משא ומתן מתקדם להסכם שותפות אסטרטגי להרחבת פעילות החברה לתחום מימון מגובה נדל"ן בארה"ב

החברה מתכבדת לעדכן כי היא פועלת להרחבת פעילותה לתחום מימון מגובה נדל"ן בארה"ב, ובהמשך לחתימה על מזכר הבנות לא מחייב, כפי שיתואר להלן, מצויה במשא ומתן מתקדם לגיבוש הסכם שותפות אסטרטגי מחייב ("ההסכם המחייב") עם New Wave Loans Residential, LLC ("NWL"), שהיא למיטב ידיעת החברה שחקנית מרכזית בתחום העמדת מימון פרטי מגובה נדל"ן בפלורידה, ארה"ב, בשליטת המייסד והשותף המנהל שלה, מר ג'ואל אדלשטיין ("אדלשטיין").

NWL פועלת בפלורידה משנת 2012, ובהתאם למידע שנמסר על ידי אדלשטיין לחברה, העמידה הלוואות בהיקף כולל של כ-3 מיליארד דולר.

במסגרת המהלך, החברה פועלת להקמת פעילות מימון ייעודית, שתתמקד בהעמדת אשראי מגובה נדל"ן במדינות נבחרות בארה"ב, ותישען על שילוב היכולות והניסיון של שני הצדדים – מומחיות NWL בתחום האשראי בארה"ב; והיכרותה של החברה עם שוק הנדל"ן האמריקאי והיכרותה המעמיקה עם שוק ההון הישראלי.

מזכר הבנות

ביום 20 במאי 2025, חתמה החברה עם אדלשטיין על מזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות הלא מחייב") לשותפות אסטרטגית להקמת פעילות משותפת כאמור, בתחום העמדת מימון מגובה נדל"ן בארה"ב ("פעילות המימון"), אשר עיקריו יפורטו להלן:

1. **הקמת חברה בת לפעילות המימון ואופן הצגתה בדוחות החברה**
החברה (באמצעות חברה בת זרה ייעודית) ו-NWL (יחד: "הצדדים") יקימו ישות חדשה, בשליטה משותפת (50% לכל אחד מהצדדים), לצורך ריכוז פעילות המימון ("חברת המימון"). חברת המימון תנוהל במשותף על ידי הצדדים. כל ההחלטות המהותיות תתקבלנה בהסכמה משותפת של הצדדים, לרבות בוועדת אשראי. חברת המימון תוצג כחברה כלולה בדוחותיה הכספיים של החברה.

2. **שיתוף פעולה בפעילות מימון**
הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה בתחום פעילות המימון, בהתאם לעקרונות הבאים:
א. NWL תתרום מניסיונה המקצועי בתחום העמדת מימון מגובה נדל"ן, לרבות ביחס לאיתור, ניתוח, חיתום (underwriting) והשלמה של עסקאות העמדת הלוואות מגובות נדל"ן בארה"ב, וכן ביחס לניהול ותפעול פורטפוליו ההלוואות של חברת המימון.
ב. החברה (באמצעות חברה בת זרה) תתרום מהיכרותה עם שוק הנדל"ן האמריקאי בהערכת תנאי החיתום (underwriting) והערכת איכות נכסי הנדל"ן המגבים. בנוסף, החברה תתרום מניסיונה והמוניטין שלה בשוק ההון הישראלי לצורך גיוס הון בשוק ההון הישראלי, כאמור בסעיף 5 להלן.

3. **אסטרטגיית העמדת מימון**
הצדדים הסכימו על עקרונות כלליים לאסטרטגיית העמדת מימון, שעיקרם:
א. העמדת הלוואות חדשות בלבד ללא רכישת הלוואות קיימות.
ב. התמקדות בהעמדת מימון מגובה נדל"ן (מובטח בשעבוד מדרגה ראשונה – first position) בקשר עם נדל"ן בפלורידה ובניו יורק, ובכלל זה מימון לרכישת קרקעות הכוללות זכויות בנייה, מימון הלוואות בנייה, ומימון לרכישת נכסים מניבים.

- ג. היקף מימון פרטני – 4 עד 25 מיליון דולר, כאשר הלוואה פרטנית תוגבל להיקף של עד 25% מהכספים שגויסו לחברת המימון.
- ד. העמדת הלוואות לטווח קצר של עד 24 חודשים.
- ה. שיעור תשואה מינימאלי מיועד לפורטפוליו פעילות המימון ולהלוואה פרטנית – כ-11% (כולל עמלות).
- ו. שיעור יחס הלוואה לבטוחה (LTV) ממוצע לפורטפוליו פעילות המימון – עד 67.5%; שיעור יחס הלוואה לבטוחה (LTV) להלוואה בודדת – עד 75% (בכפוף לחריגים בהסכמת הצדדים).

יובהר כי העקרונות הכלליים לאסטרטגיית העמדת המימון המתוארים לעיל ניתנים לשינוי, בהסכמה משותפת של הצדדים. כמו כן, הצדדים רשאים לבחון העמדת הלוואות פרטניות החורגות מאסטרטגיית העמדת המימון האמורה.

4. השקעת הון ראשוני על ידי הצדדים
כל אחד מהצדדים ישקיע הון בסך כ-15 מיליון דולר בחברת המימון, אשר ישמש להעמדת הלוואות ראשונות, בהתאם לאסטרטגיית העמדת המימון.

5. גיוס הון נוסף
לאחר השקעת ההון הראשוני על ידי הצדדים והתחלת פעילות המימון, הצדדים יפעלו להנפקת אגרות חוב לא המירות בשוק ההון בישראל ("האג"ח") על ידי חברת המימון, להגדלת פעילות המימון. יובהר כי חברת המימון תפעל בתחום פעילות המימון באמצעות חברה בת זרה ייעודית, בבעלות חברת המימון, אשר תהא הבעלים של שטרי הלוואות של פעילות המימון, המגובות בשעבוד מדרגה ראשונה לטובתה על נכסי הנדל"ן. יובהר כי החברה לא תהיה ערבה לאג"ח ודוחותיה הכספיים של חברת המימון, כחברה כלולה, לא תאוחדנה בדוחות הכספיים של החברה.

6. בלעדיות
ממועד הקמת פעילות המימון ועד השקעת מלוא כספי ההון הראשוני של חברת המימון והכספים שיגויסו באמצעות האג"ח ("תקופת הבלעדיות"), NWL תעניק לחברת המימון בלעדיות בבחירת הזדמנויות להעמדת מימון שאותרו על ידי NWL, אשר עומדות באסטרטגיית העמדת המימון, המתוארת בסעיף 3 לעיל. כמו כן, בתקופת הבלעדיות, NWL תעניק לחברת המימון בלעדיות בבחירת הזדמנויות להעמדת מימון שאותרו על ידי NWL, אשר אינן עומדות בעקרונות העמדת המימון, המתוארים בסעיף 3 לעיל, בכפוף להמצאת הודעה מתאימה מצד חברת המימון ל-NWL, בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על איתור אותה הלוואה.

7. זכות הצעה ראשונה וזכות סירוב
במקרה של הפרת תנאי הלוואה (default) בידי לווה של חברת המימון, לחברה תהיה זכות הצעה ראשונה (Right of First Offer) וכן זכות סירוב ראשונה (Right of First Refusal) לרכישת הזכויות בנדל"ן המשמש כבטוחה לאותה הלוואה, לפני התקדמות בהליכי עיקול ומינוי כונס נכסים. זכויות אלו הן זכויות של החברה מול חברת המימון, ואינן מחייבות את הלווה או צדדים שלישיים אחרים.

עדכון האסטרטגיה של החברה

יצוין כי למועד דוח זה, טרם נחתם ההסכם המחייב בין הצדדים, אשר מצוי כאמור במשא ומתן מתקדם, אשר תוצאותיו אינן ודאיות. ככל שהצדדים יחתמו על ההסכם המחייב להקמת פעילות המימון, החברה תפעל לעדכן את האסטרטגיה של החברה, באופן שתחום פעילות החברה יכלול גם את תחום העמדת מימון מגובה נדל"ן בארה"ב.

עיכוב דיווח

החברה בחרה לעשות שימוש בזכות המוקנית לה בסעיף 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לעכב את הדיווח בדבר חתימת מזכר ההבנות הלא מחייב והמשא ומתן ביחס להסכם המחייב, וזאת עד להיות המשא ומתן בשלב מתקדם, שלהערכת החברה פרסום מידע לגביו בשלב זה אינו עלול למנוע את השלמת המשא ומתן או להרע באופן ניכר את תנאיו. לאור כך, הוסרה המניעה לדיווח והחברה מדווחת דוח מידי זה.

יודגש כי האמור בדוח זה בדבר הקמת פעילות המימון הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מזכר ההבנות הלא מחייב שנחתם בין הצדדים, כמתואר בדוח זה, ועל המשא ומתן המתקדם בין הצדדים לגיבוש ההסכם המחייב. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש או שיהיה שונה מהמתואר לעיל הם: כשל בהמשך המשא ומתן בין הצדדים; תמורות בכלכלה בארה"ב אשר עלולות לגרום לשינויים מהותיים ולירידה בביקושים בתחום פעילות המימון; שינויים ברגולציה בארה"ב אשר עלולים להשפיע על תחום פעילות המימון; שינויים בסביבה הכלכלית לרבות אינפלציה ועליית הריבית וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה, אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בכבוד רב,

קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ

ע"י: אסף טוכמאיר, יו"ר ומנכ"ל
טוני קליין, סמנכ"ל כספים