

אחים דוניץ בע"מ ("החברה")

20 בנובמבר, 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ,

הנדון: התקשרות בהסכם ליווי פיננסי – פרויקט "קרול" – פתח תקווה

בשים לב לדיווח המידי של החברה מיום 9 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026280) ("הדיווח הקודם"¹) החברה מתכבדת להודיע כי התקשרה יחד עם שותפותיה בפרויקט פיננסי בינוי ברחובות קרול ורופין בפתח תקווה (השותפות יחד עם החברה יחד: "היזם" או "הלווה" ו-"הפרויקט", בהתאמה) בהסכם ליווי פיננסי עם שני גופים מממנים חוץ בנקאיים (יחד: "הגורם המלווה"), בקשר עם הפרויקט ("הסכם הליווי").

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדיווח הקודם וכן סעיף 1.3.13 בפרק א' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065202) וכן שקף 22 למצגת החברה אשר פירסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-069350).

לפרטים אודות הסכם הליווי ראו נספח א' המצורף לדוח מידי זה להלן.

בכבוד רב,

רונן יפו, מנכ"ל
אחים דוניץ בע"מ

¹ המונחים בדיווח מידי זה, כהגדרתם בדיווח הקודם, למעט אם נאמר במפורש אחרת.

נספח א' – פרטים אודות הסכם הליווי

סכום מסגרת ההלוואה	מועד פירעון אחרון	שעבודים/בטחונות	ריביות ועמלות שנתיות	התחייבויות אחרות
להלן הרכב מסגרות האשראי שיעמיד המלווה: 1. מסגרת אשראי כספי בסך מקסימלי של כ- 200 מיליוני ש"ח למימון ההקמה של הפרויקט. 2. מסגרת ערבויות נוסח חוק מכר לבעלי היחידות בפרויקט בסך מקסימלי של כ-226 מיליוני ש"ח. 3. ערבויות אחרות בסך של עד כ-40 מיליוני ש"ח (כולל). 4. מסגרת פוליסות ביטוח לרוכשי דירות בסך מקסימלי של כ- 758 מיליון ש"ח.	עד 90 ימים לאחר מועד השלמת הבנייה וקבלת אישור אכלוס קרי עד 30.09.2030	להבטחת פירעון התחייבויות הלווה לטובת הגורם המלווה, תועמדה, בין היתר, הבטחות המפורטות להלן: 1. משכנתה בדרגה ראשונה וכן משכון מדרגה ראשונה מוגבלים (כ"א) בסך של 1.5 מיליארד ש"ח לטובת הגורם המלווה, על מלוא זכויות בעלי היחידות במקרקעין כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי וכן על המקרקעין ועל מלוא זכויות בעלי היחידות בקשר עם הפרויקט. 2. שעבוד קבוע וצף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט (לרבות מכוח הסכמי הפינוי בינוי והסכמים אחרים עם צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט כגון הסכמי רכישה של יחידות הפרויקט) ומלוא זכויות הלווה בחשבון הבנק שיוקם בקשר עם הפרויקט.	אשראי פיננסי בריבית בטווח שבין prime+ 0.35%- 0.4% פוליסות ביטוח בנוסח חוק מכר 0.55% ערבויות לבעלים בנוסח חוק מכר 0.55% וכן עמלות נוספות בליווי כמקובל.	1. ניצול המסגרות יהיה בשלבים. ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת המימון, כמקובל בהסכמים מסוג זה שמועד התקיימותם עד לשישה חודשים ממועד חתימת ההסכם, אשר עיקרם: (א) חתימת הלווה, הדיירים והגורם המלווה על הסכם משולש. (ב) יצירה ורישום כדין של הבטחות בהסכם עליהן התחייב הלווה כלפי הגורם המלווה. (ג) העמדת הון עצמי בשיעור של כ- 14.2% מסך עלויות הפרויקט (שחלקו יועמד כהלוואת הון עצמי בחשבון הליווי בתנאי האשראי הפיננסי). (ד) יצירה ורישום כדין של יתרת הבטחות בהסכם הליווי עליהן התחייב הלווה כלפי הגורם המלווה. (ה) קבלת היתר בניה מותנה בתשלום אגרות. (ו) ביצוע מכירות מוקדמות בשיעורים הנדרשים לפי הסכם הליווי. 2. עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מידי: עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, ביטול הסכם הפינוי ובינוי, עילות הקשורות לעמידה בלוחות הזמנים בקשר הפרויקט, לרבות, התחלת ביצועו, רציפות וקצב התקדמות ביצועו, חריגה מתקציב הפרויקט, מכירות בפרויקט, רווחיות הפרויקט וכיו"ב, הפרה של תנאי הסכם הליווי ו/או ההתחייבויות מכוחו ושינוי שליטה בכל אחד מיחיד היזם. 3. אחריות יחיד הלווה כלפי הגורם המלווה הינה ביחד ולחוד. במקרה של העמדה לפרעון מידי, אחריות החברה תהא בשיעור של עד 50%.