

אחים דוניץ בע"מ ("החברה")

21 באוגוסט, 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 "קריית האמנים" (בניינים 7-8) – ראשון לציון

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 21 באוגוסט 2025, התקשרה דוניץ קריית האמנים בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("הלווה") עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי, אשר יחליף את הסכם הליווי הקיים בינו לבין הלווה, מיום 12 בספטמבר 2021¹, בקשר עם בניין 7 בפרויקט ויחול בקשר עם בניינים 7-8 בפרויקט קריית האמנים של החברה בראשון לציון ("הפרויקט" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה)².

לפרטים נוספים אודות בניינים 7 ו-8 בפרויקט ראו סעיפים 8.8.1, 8.9.3 ו-8.10.1 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021710), מצגת החברה כפי שפורסמה ביום 3 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039593) וכן סעיפים 1.3.2 ו-1.3.14 בפרק א' לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון הראשון לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039370).

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

בכבוד רב,

רונן יפו, מנכ"ל
אחים דוניץ בע"מ

¹ כפי שדווח על ידי החברה בדיווח מיידי מיום 14 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-079171).
² יצוין כי, בנוסף לבניינים 7 ו-8, נשוא דיווח מיידי זה, כולל הפרויקט גם את בניינים 1-6 אשר הקמתם הסתיימה וכן את בניינים 9 עד 14 אשר מסווגים על ידי החברה כעתודת קרקע.

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 פיננסי בסך מקסימלי של כ- 150 מיליוני ש"ח למימון ההקמה של הפרויקט. 2. מסגרת ערבויות מכר לרוכשי היחידות בפרויקט מקסימלי של כ-135 מיליוני ש"ח. במקרה בו הסכום הכולל של ערבויות מכר שיוצאו בפועל מחשבון הפרויקט יעלה על סכום זה, תוגדל מסגרת ערבויות המכר בהתאם ומסגרת האשראי הפיננסי תקטן בסכום זה. 3. ערבויות אחרות בסך של עד 2 מיליוני ש"ח. סך המקסימלי לפרויקט (אשראי, ערבויות מכר וערבויות אחרות) לא יעלה על סך של 287 מיליוני ש"ח.	30.09.30	להבטחת פירעון התחייבויות הלווה לטובת התאגיד הבנקאי, תועמדה, בין היתר, הבטחות המפורטות להלן: 1. משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה ובלעדי ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווה לגבי המקרקעין (לרבות בקשר עם חלקים נוספים במקרקעין הפרויקט, במועד אשר הלווה תרשם כבעלת הזכויות בהם), כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה על פי כל הסכמי הפינוי ובכלל זה שעבוד כל זכויות הלווה ביחידות בעלי הקרקע הקיימות. בנוסף, תצורף התחייבות לרישום משכנתה לטובת התאגיד הבנקאי. בגין התחייבות זו תירשם הערת אזהרה לטובת התאגיד הבנקאי. 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל מניות הלווה המוחזקות על ידי החברה. וכן, שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הון המניות הבלתי נפרע של הלווה, הזכויות בגינם ומוניטין הלווה. יצוין כי, שעבוד כאמור נוצר במסגרת הסכמי הליווי הקודמים בפרויקט. 4. שעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הפרויקט, וכן על נכסים וזכויות הקשורות אליו. 5. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה על פי הסכמי הרכישה של יחידות הלווה. 6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מצד החברה. ערבות כאמור קיימת מכוח הסכמי הליווי הקודמים בפרויקט.	אשראי פיננסי בריבית בטווח שבין Prime - 0.6% - 0.75% ערבויות חוק מכר 0.72% וכן עמלות נוספות. כמקובל.	1. ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת המימון, כמקובל בהסכמים מסוג זה, עד ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר עיקרם: (א) רישום הערות אזהרה לטובת הלווה בגין כל ההסכמים החתומים (ב) יצירה ורישום כדין של כל הבטחות בהסכם עליהן התחייבה הלווה כלפי התאגיד הבנקאי. (ג) העמדת הון עצמי שגובתה בשווי הקרקע, כאשר שעבוד הקרקע כמוהו כהשקעת ההון העצמי הנדרש. (ד) מכירה מוקדמת בשיעור ובתמורה שלא תפחת מהקבוע בהסכם הליווי. או לחלופין מכירה מוקדמת בשיעור ובתמורה נמוכים יותר כקבוע בהסכם הליווי, בתוספת השקעת הון עצמי בסך של 4.4 מיליוני ש"ח אשר ישוחרר לחברה עם עמידה ביעד המכירות האמור. בנוסף לתנאים כאמור לעיל, ההסכם כולל תנאים נוספים לפתיחת מימון להקמת בניין 8 אשר עיקרם: (א) קבלת היתר בנייה מלא לבניית בניין 8. (ב) רישום הערות אזהרה לטובת התאגיד הבנקאי על כלל בעלי הזכויות במקרקעין וקבלת התחייבות לרישום משכנתה לטובת התאגיד הבנקאי וכן רישום הערות אזהרה לטובת הלווה בקשר עם הסכמי הפינוי של בעלי הזכויות כפי שמפורטים בהסכם. (ג) תחילת בנייתו של בניין 8 עד ולא יאוחר מיום 30 במרץ 2026. 2. עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מידי: עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, עילות הקשורות לעמידה בלוחות הזמנים בקשר הפרויקט, לרבות, התחלת ביצועו, רציפות וקצת התקדמות ביצועו, מכירות בפרויקט וכיו"ב, חריגה מתקציב הפרויקט, החתמת יתרת הבעלים על הסכמי פינוי-בינוי ואי ביטולם של הסכמי פינוי בינוי חתומים ושינוי שליטה. 3. חתימת החברה על כתב התחייבות, על פיו בין היתר, החברה מתחייבת כי לא תעביר או תשעבד את מניות הלווה וכי הינה אחראית לנכונות המצגים מטעם הלווה בהסכם הליווי.