

אחים דוניץ בע"מ ("החברה")

14 במאי, 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 "נווה מגן החדשה (שלב א') – רמת השרון

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 13 במאי 2025, התקשרה אחים דוניץ רמת השרון (2012) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטה מלאה של החברה ("הלווה") עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של פרויקט "נווה מגן החדשה" ברמת השרון ("הסכם הליווי"), הכולל הקמת שני בניינים בני 21 קומות כל אחד הכוללים כל אחד 82 יח"ד ובסה"כ 164 יח"ד מתוכן 107 יח"ד לשיווק ("הפרויקט").

יצוין כי, הסכם הליווי יחליף את מסגרת הערבויות לטובת בעלי קרקע מפונים, אשר העמיד התאגיד הבנקאי ללווה.

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

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיפים 8.8.1, 8.9.6 ו-8.10.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021710).

בכבוד רב,

רונן יפו, מנכ"ל
אחים דוניץ בע"מ

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-130 מיליוני ש"ח למימון ההקמה של הפרויקט. 2. מסגרת ערבויות מכר לרוכשי היחידות בפרויקט בסך מקסימלי של כ-275 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 זהה. סך המסגרות המקסימלי לפרויקט (אשראי, ערבויות מכר וערבויות מקובלות נוספות) לא יעלה על סך של כ-503 מיליוני ש"ח.	31 במאי 2028.	להבטחת פירעון התחייבויות הלווה לטובת התאגיד הבנקאי, תועמדה, בין היתר, הבטחות המפורטות להלן: 1. בעלי הקרקע המפונים (שלב א') יצרו משכנתאות בדרגה ראשונה שנרשמו לטובת הבנק, מוגבלות כל אחת לסכום של 750 מיליוני ש"ח על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע המפונים במקרקעין. 2. שעבוד מלוא זכויות הלווה בפרויקט ובמקרקעי הפרויקט, ובכלל זה שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה כלפי כל בעלי הקרקע בפרויקט על פי הסכם הפינוי בינוי וכן כלפי צדדים שלישיים כמקובל, לרבות זכויותיה מכוח הסכמי מכר של יח"ד בפרויקט. 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווה על פי הסכמי מכר של יח"ד בפרויקט. 4. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מצד החברה וחברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה אשר מחזיקה במלוא הון מניות הלווה לטובת התאגיד הבנקאי.	אשראי פיננסי בריבית בטוח שבין $0.75\% - \text{prime} + 0.6\%$ ערבויות חוק מכר – 0.68% ערבויות לבעלי קרקע- 1% וכן עמלות נוספות כמקובל.	1. ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת המימון, כמקובל בהסכמים מסוג זה, עד ליום 31 בדצמבר 2025 ואשר עיקרם: (א) יצירה ורישום כדין של כל הבטחות בהסכם עליהן התחייבה הלווה כלפי התאגיד הבנקאי. (ב) מכירה מוקדמת בתמורה שלא תפחת מסך כפי שנקבע בהסכם הליווי. (ג) השקעת הון עצמי בסך של כ-16% מסך עלויות שלב א'. כמו כן נקבעו יעדי מכירה וביצוע אשר יאפשרו הפחתת ההון העצמי. 2. עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי: עילות העמדה לפירעון מיידי 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 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.