



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (החברה)

13 ביולי 2025

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי – התקשרות במזכר הבנות (Term Sheet) לא מחייב בקשר עם נטילת מימון מגוף פיננסי מארה"ב

החברה מתכבדת לדווח, כי ביום 11 ביולי 2025 התקשרו חברה בת בארה"ב ושתי חברות מסוג LLCs בבעלותה המלאה של החברה (בשרשור) ("הלוואות"), במזכר הבנות (Term Sheet) לא מחייב עם גוף פיננסי מארה"ב ("המלווה" ו- "מזכר ההבנות"), להעמדת הלוואה אשר תשמש למימון מחדש של הלוואות בסך של כ- 138 מיליון דולר שניטלו על-ידי הלוואות בעבר, בקשר עם הנכסים המניבים Miroza 2 ו- Miroza 3 המצויים בבעלות הלוואות ("הנכסים")¹.

להלן יפורטו עיקריו של מזכר ההבנות:

1. **ההלוואה** – הלוואה בסך של 145,000,000 דולר ("ההלוואה"), שתינתן בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו במזכר ההבנות.
2. **תנאי ריבית ואופן תשלום הריבית** – ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור SOFR בתוספת 2.55% (כאשר בכל מקרה ה-SOFR לא יפחת מ- 2.75%); הריבית תשולם באופן חודשי.
3. **תקופת ההלוואה ופירעונה** – קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 36 חודשים ממועד נטילתה. הלוואות תוכלנה להאריך את תקופת ההלוואה פעמיים, ב- 12 חודשים בכל פעם, בכפוף לעמידתן בתנאים מסוימים, וביניהם: (א) עמידה ביחס כיסוי שירות חוב (DSCR) מינימלי של 110%²; וכן (ב) תשואת חוב (Debt Yield) מינימלית של 7.0% להארכה הראשונה ו- 7.25% להארכה השנייה.
4. **פדיון מוקדם** – ההלוואה ניתנת לפירעון מוקדם במלואה (אך לא בחלקה), לאחר שבוצעו תשלומי ריבית בסכום שנקבע במזכר ההבנות למעט במקרה של פירעון חלקי לצורך עמידה במבחנים הקשורים לאופציית הארכה.
5. **שעבודים** – כבטוחה לעמידת הלוואות בהתחייבויותיהן, הלוואות תשעבדנה לטובת המלווה את כל נכסיהן, לרבות שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים. כמו כן, החברה האם בארה"ב של הלוואות ("החברה האם") תשעבד את מניות הלוואות לטובת המלווה.

¹ לפרטים אודות הנכסים ראו סעיף 7.9 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-019085).

² לעניין זה יחס כיסוי שירות חוב (DSCR) הינו UNOI חלקי תחזית המלווה לשירות חוב שנתי על ההלוואה.

6. ההלוואה הינה מסוג Non- Recourse לחברה האם למעט במקרים הבאים: (א) חריגי אי-חזרה סטנדרטיים של המלווה; (ב) עניינים סביבתיים; (ג) איזון מחדש של כרית ביטחון שתועמד למלווה עד שהנכסים יעמדו ביחס כיסוי שירות חוב (DSCR) של 110% למשך שני רבעונים רצופים.

7. **הסטת תקבולים** - כל ההכנסות מהנכסים (שכירות, דמי ניהול וכו') יופקדו ישירות לחשבון בנק של הלווה שמקובל על המלווה. במקרה שבו התקיים אחד מהמקרים הבאים - (א) הפרת תנאי ההלוואה; (ב) תשואת החוב (Debt Yield) תרד מתחת ל-7%; (ג) יחס כיסוי שירות חוב (DSCR) ירד מתחת ל-105% - כל ההכנסות מהנכסים יועברו לחשבון בשליטת המלווה והמלווה יודא את שירות החוב ואת תשלום ההוצאות התפעוליות (בהתאם לתקציב שאושר מראש).

8. **גידור** - הלווה תרכושנה מכשיר גידור להגנה מפני עליית שער SOFR מעל לשיעור של 5.5%.

התקשרות הלווה (כהגדרתן לעיל) ו/או כל חברה מוחזקת אחרת של החברה, אם וככל שתתקשרנה, במסמכי הלוואה סופיים, תלויה בין היתר בהשלמת המשא ומתן בין הצדדים והצלחתו, לרבות קבלת אישור האורגנים המוסמכים של החברה והלווה וכן קבלת אישור האורגנים המוסמכים של המלווה. העמדת ההלוואה לחברות כפופה בנוסף, להתקיימות התנאים המתלים שייקבעו במסמכי ההלוואה הסופיים.

נכון למועד זה, אין ודאות כי יושלמו כל ההליכים ויתקבלו כל האישורים כאמור, כי ייחתמו מסמכי הלוואה סופיים, וכן כי תנאי ההלוואה שתועמד, ככל שתועמד, יהיו זהים לתנאי מזכר ההבנות המפורטים לעיל, וכן אין ודאות כי התנאים המתלים שייקבעו במסמכי ההלוואה הסופיים יתקיימו וכי העמדת ההלוואה תושלם.

בכבוד רב,

אזורים חברה להשקעות בפתוח

ובבנין בע"מ

באמצעות: עדי דנה, מנכ"ל החברה

לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים