



אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (החברה)

16 בספטמבר 2025

לכבוד

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

לכבוד

רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם מימון מגוף פיננסי מארה"ב

בהמשך לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-051405), בדבר התקשרותן של חברה בת בארה"ב ושתי חברות מסוג LLCs בבעלותה המלאה של החברה (בשרשור ("הלוות") במזכר הבנות לא מחייב בקשר עם נטילת מימון מגוף פיננסי בארה"ב ("המלווה"), לצורך מימון מחדש של הלוואות בסך של כ- 139 מיליון דולר שניטלו על ידי הלוות בעבר, בקשר עם הנכסים המניבים Miroza 2 ו-Miroza 3, המצויים בבעלות הלוות ("הנכסים")¹, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 15 בספטמבר 2025, נחתם הסכם מימון בין הלוות ובין המלווה ("ההסכם").

להלן עיקרי ההסכם:

1. **ההלוואה** - הלוואה ללא זכות חזרה (Non- Recourse) בסך של 145 מיליון דולר ("ההלוואה") שהועמדה ללוות במועד החתימה על ההסכם.
2. **מועד פירעון ההלוואה** - מלוא קרן ההלוואה (מסוג בולט) תיפרע בחלוף 3 שנים ממועד העמדתה, ב- 15 בספטמבר 2028.
3. **אופציית הארכה** - הלוות 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%; וכן (ב) תשואת חוב (Debt Yield) מינימלית של 7.0% להארכה הראשונה ו-7.25% להארכה השנייה².
4. **פדיון מוקדם** - ככלל, ההלוואה ניתנת לפדיון מוקדם במלואה (אך לא בחלקה), לאחר שבוצעו תשלומי ריבית בסכום של לפחות 5 מיליון דולר. חריג לכלל הינו פדיון חלקי לצורך עמידה במבחנים הקשורים לאופציית הארכה לעיל.
5. **ריבית** - ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור SOFR (30 יום) בתוספת 2.55% (כאשר בכל מקרה ה- SOFR לא יפחת מ- 2.75%) ("ריבית הבסיס") אשר תשולם אחת לחודש; במקרה בו תתקיים עילה להעמדה לפירעון מיידי שלא תוקנה, תתווסף לריבית הבסיס ריבית פיגורים (Default Rate)

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) ותשואת חוב (Debt Yield), כהגדרתם בהסכם.

- בשיעור של 5%.
6. **גידור ריבית** - הלוות תרכושנה מכשיר גידור להגנה מפני עליית שער SOFR מעל לשיעור של 5.5%.
7. **בטחונות שהועמדו לטובת המלווה**
- 7.1. **שעבדים** - כבטוחה לעמידת הלוות בהתחייבויותיהן, הלוות תשעבדנה לטובת המלווה את כל נכסיהן, לרבות שעבוד ראשון בדרגה על הנכסים. כמו כן, החברה האם בארה"ב של הלוות ("החברה האם") תשעבד את מניות הלוות לטובת המלווה.
- 7.2. **ערבות** - החברה האם בארה"ב תהא ערבה לפירעון מלוא חובות הלוות כלפי המלווה במקרים הבאים: (א) חריגי אי-חזרה (Non-Recourse) סטנדרטיים של המלווה; (ב) הפרה של ענייני איכות סביבה; (ג) איזון מחדש של כרית הביטחון (ראו להלן) עד שהנכסים יעמדו ביחס כיסוי שירות חוב (DSCR) של 110% למשך שני רבעונים רצופים. בכל תקופת ההלוואה, החברה האם בארה"ב, תידרש להיות בעלת שווי נטו (כהגדרת מונח זה בהסכם) של לפחות 50 מיליון דולר (בנטרול הנכסים וההלוואה כהגדרתם לעיל), ולהחזיק 5 מיליון דולר נזילים.
- 7.3. **כרית ביטחון** - סך של כ- 1.5 מיליון דולר יופקד וישמש ככרית ביטחון לצורך תשלומי הריבית השוטפים, מיסים, ביטוח, הוצאות הוניות (Capex) ועוד.
- 7.4. **ניהול תקבולים** - במקרה שבו יתקיים אחד מהמקרים הבאים, כל ההכנסות מהנכסים (שכירות, דמי ניהול וכו') יופקדו ישירות לחשבון בנק של הלוות שיהיה מקובל ומפוקח על ידי המלווה: (א) קיומה של עילה לפירעון מיידי; (ב) ירידה של תשואת החוב (Debt Yield) מתחת ל-7%; (ג) ירידה של יחס כיסוי שירות חוב (DSCR) מתחת ל-105% - כל ההכנסות מהנכסים יועברו לחשבון בשליטת המלווה והמלווה יוודא את שירות החוב ואת תשלום ההוצאות התפעוליות (בהתאם לתקציב שאושר מראש).
8. **שינוי שליטה** - כל העברה או שינוי שליטה במי מהלוות, או במי מהנכסים אסורה ללא הסכמת המלווה מראש, למעט חריגים מסוימים כדוגמת: (א) העברת עד 49% של הזכויות במישרין ו/או בעקיפין בלווה; (ב) העברות בין בעלי העניין הקיימים בלווה.
9. **עילות להעמדה לפירעון מיידי** - ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה.

בכבוד רב,

**אזורים חברה להשקעות בפתוח
ובבנין בע"מ**

באמצעות: עדי דנה, מנכ"ל החברה

לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים