

21 באוקטובר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי משלים – התקשרות בהסכם הלואה למימון רכישת מניות י.ח. דימרי בע"מ

בהמשך לדיווח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 17 ביולי 2025¹ אודות התקשרות חברה בת בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לחברה הבת עד 50% ממניות חברת י.ח. דימרי בע"מ ("הסכם ההקצאה" ו-"דימרי בע"מ", בהתאמה) וכן לדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2025 אודות קבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה², מתכבדת החברה להודיע כי ביום 20 באוקטובר 2025 התקשרו החברה והחברה הבת עם גורם מממן בהסכם הלואה לצורך מימון חלק מהתמורה שנקבעה בהסכם ההקצאה ("הלוואה", "המלוואה" ו-"הסכם ההלוואה", בהתאמה).

להלן יפורטו עיקרי הסכם ההלוואה:

1. בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים להלן, תעמיד המלווה ללוות הלואה בסך של עד 30 מיליון ש"ח אשר תיפרע בחלוף 24 חודשים ממועד העמדת הסכום הראשון מתוכה³ והיא תישא ריבית שנתית בשיעורי ריבית הפריים בתוספת של 3%-3.5%⁴ אשר תשולם מדי רבעון.
2. התנאים להעמדת ההלוואה הינם בין היתר: (א) עמידה בתנאי הסכם ההקצאה והסכם בעלי המניות אשר נחתם בד בבד עם הסכם ההקצאה ("הסכמי דימרי") והסכמי ההתחדשות העירונית בפרויקט דימרי בע"מ⁵; (ב) עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4 להלן; (ג) מתן בטוחות ורישומן כדין למלווה להבטחת החזר ההלוואה על פי הסכם ההלוואה.
3. ההלוואה תובטח בבטוחות שונות⁶, לרבות (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על המניות שיוקצו לחברה הבת מכח הסכם ההקצאה⁷; ו-(ב) שעבוד ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות החברה הבת על פי הסכמי דימרי.
4. הלוות התחייבו לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן: (א) סך העודפים בפרויקט דימרי בע"מ לא יפחת מהסכומים שנקבעו בהסכם⁸; (ב) החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

¹ אסמכתא: 2025-01-053398.

² אסמכתא: 2025-01-072505.

³ יובהר, כי חברת הבת תהא רשאית למשוך עודפים מפרויקט דימרי בע"מ לאחר פירעון ההלוואה.

⁴ בכפוף להתאמות שנקבעו בהסכם ההלוואה.

⁵ שלושה פרויקטים של דימרי בע"מ שבשלבי ביצוע ("פרויקט דימרי בע"מ").

⁶ הבטוחות ישמשו גם להבטחת הלוואות קיימות ועתידיות בין הלוות (או חברות קשורות אליהן) למלווה.

⁷ עד להקצאת המניות המוקצות לחברה הבת, ירשם הן לטובת החברה הבת והן לטובת המלווה שעבוד בדרגה שווה על 500 מניות דימרי בע"מ שבעלות י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ.

⁸ עודפים בסך של 56 מיליון ש"ח, וחלק החברה הבת לא ייפחת מסך של 28 מיליון ש"ח. יובהר, כי קיטון של עד 15% בהיקף העודפים לא יהווה הפרה יסודית ו/או עילה להעמדה לפירעון מיידי.

5. הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות המאפשרות העמדה לפירעון מיידי, מימוש בטוחות והעלאת שיעור הריבית, וכן במקרה של (א) הפרה יסודית של הסכמי דימרי והסכמי פרויקטי דימרי בעיר⁹; (ב) אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4 לעיל; ו-(ג) הפרה צולבת (Cross Default) ביחס לחובות והתחייבויות של דימרי בעיר ושל גופים הקשורים ללוות ולדימרי בעיר.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

נחתם בידי: יוסי תורג'מן, מנכ"ל

אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים

⁹ לעניין העמדת ההלוואה לפירעון מיידי בקשר עם הפרת הסכמי פרויקטי דימרי בעיר, יובהר כי למלווה תקום עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי ובלבד שהגורם המממן את הקמת הפרויקט הרלוונטי יעמיד את חוב דימרי בעיר כלפיו לפירעון מיידי.