



רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

23 בפברואר 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט הגדוד העברי 12-14 ברעננה

החברה מתכבדת להודיע כי, ביום 22 בפברואר 2023 התקשרה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר אינו מהווה צד קשור לחברה¹, לצורך העמדת מסגרת מימון בקשר עם הקמת פרויקט הגדוד העברי 12-14, רעננה המהווה חלק ממתחם הכולל את הבניינים בגדוד העברי 16-18, 20-22 ורחוב המעפילים 5, אשר עיקרי פרטיהם המהותיים הינם כמפורט להלן (להלן בהתאמה: "הסכם הליווי", "התאגיד הבנקאי" ו-"הפרויקט")²:

1. על פי הסכם הליווי, יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה מסגרות אשראי כספיות ו/או ערבויות לצורך מימון הקמת הפרויקט ולצורך מתן בטוחות לבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים") בסך של עד כ-205 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי תועמדה בתוקף עד ליום 30 ביוני 2026.
2. מסגרת האשראי לפרויקט כוללת אשראי כספי³ בסך של 21.5 מיליון ש"ח ונושאת ריבית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת של 1.3% (להלן לפי העניין: "המימון" או "מסגרת האשראי").
3. החברה תשלם לתאגיד הבנקאי עמלות והוצאות בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים ולבעלים, ערבויות דמי שכירות לבעלים וערבויות לבנקים למשכנתאות בטווח של 0.7%-1.1% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות. וכן עמלת הקצאת אשראי (על סכום הערבויות הלא מנוצל) בגובה 0.15% לשנה ועמלות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.
4. לשם העמדת מסגרת האשראי בפרויקט התחייבה החברה לקיים, בין היתר, את התנאים המקדמיים שלהלן: (1) העמדת בטוחות, כאמור בסעיף 6 להלן; (2) המצאת דוח אפס לתאגיד הבנקאי; (3) השקעת הון עצמי בסך של בין כ-11.2 מיליון ש"ח לבין כ-15.5 מיליון ש"ח והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הליווי. יצוין כי, נכון למועד הדיווח החברה, להערכת ההון העצמי הנדרש לפרויקט בהתאם להסכם הליווי יעמוד על כ-13 מיליון ש"ח; (4) עמידה ביעדי מכירה מוקדמת; ו- (5) חתימה על הסכם עם קבלן ביצוע. יצוין כי למועד הדיווח, החברה התקשרה עם קבלן ביצוע בקשר עם הפרויקט. כמו כן, במסגרת הפרויקט נקבעו תנאים מקדמיים להוצאת שוברי תשלום, ערבויות חוק מכר להעמדת מימון הבניה ולשחרור כספי תקבולי מכירת היחידות והכל כמפורט בהסכם הליווי.
5. להבטחת פירעון המימון התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן: (1) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום של כ-248 מיליון ש"ח, על זכויות הבעלות של הבעלים במקרקעין; (2) שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט בלבד לרבות, שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט, שעבוד זכויות החברה עפ"י חוזה הביצוע עם הקבלן ועפ"י כל הסכמים עם קבלני משנה, ספקים יועצים (ככל שיהיו), לרבות הזכויות לקבלת כספים עפ"י ערבות הביצוע שתתקבל מהקבלן בקשר עם הפרויקט, או כל גורם אחר בקשר עם הפרויקט, שעבוד זכויות החברה על פי ההסכם עם אדריכל הפרויקט, שעבוד זכויות החברה לקבלת כל החזרי כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט לרבות מרשויות מע"מ,

¹ אשר הינו אותו תאגיד בנקאי אשר העמיד מימון לפרויקט הגדוד העברי 16-18 ופרויקט הגדוד העברי 20-22 ברעננה.

² לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו נספח ב' בדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 18 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-075570).

³ ההלוואות שתועמדה לחברה מתוך מסגרת האשראי מתחדשות לתקופה בין שלושה לשישה חודשים כאשר קרן ההלוואות תפרע בסוף תקופת ההלוואות והריבית בגינת תשלום בסוף כל רבעון.

ולרבות הזכות לקיזוז הפסדים הנובעים ו/או הקשורים במקרקעין ו/או בפרויקט, וכן שעבוד חשבונות הפרויקט; (3) כתב נחיתות של החברה ביחס להערות אזהרה הרשומות לטובתה על זכויות הבעלים בפרויקט. יובהר כי, הבטוחות המפורטות לעיל תבטחנה את פירעון האשראי כלפי הבנק בקשר עם הפרויקט בלבד, וזאת עד לפירעון מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

6. הסכמי הליווי כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי כגון חריגה משמעותית בלוחות הזמנים של הפרויקט, חריגה מתקציב עלות הפרויקט על פי דוח האפס ללא הסכמת התאגיד הבנקאי, חריגה מהיתרי הבניה, ירידה בטיב או איכות ביצוע הפרויקט, אם תסולק ידה של החברה מהמקרקעין, אם יבוצע שימוש בתקבולי הפרויקט שלא למטרות הפרויקט ושינוי שליטה בחברה

**בכבוד רב,
רותם שני יזמות והשקעות בע"מ**

<u>שמות החותמים</u>		<u>תפקיד</u>
1.	אבי טוריסקי	יו"ר דירקטוריון
2.	יהודה ידידיה	מנכ"ל ודירקטור