



איסתא בע"מ ("החברה")

21 בנובמבר, 2024

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א

רשות ניירות ערך

הנדון: התקשרות איסתא נכסים בהסכם הלוואה

החברה מודיעה בזאת כי ביום 21.11.2024 התקשרה חברת הבת איסתא נכסים בע"מ ("איסתא נכסים") בהסכם הלוואה עם גוף מוסדי ("המלווה") לפיו יעמיד המלווה לאיסתא נכסים הלוואה בסך של 200 מיליון ש"ח ("ההסכם" ו-"ההלוואה"), כאשר 4% מקרן ההלוואה ייפרע במהלך השנתיים הראשונות (1% כל חצי שנה), 60% במהלך ארבע השנים הבאות (7.5% כל חצי שנה) והיתרה בתשלום אחד בתום שש שנים. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בצירוף מרווח המצוי בטווח של בין 2% ל- 2.5% אשר תיפרע בתשלומים חצי שנתיים. במסגרת ההסכם, התחייבו איסתא נכסים והחברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות (כהגדרתם בהסכם):¹ הון עצמי ויחס הון עצמי למאזן שלא יפחתו מ- 1,200 מיליון ש"ח ו- 33%, בהתאמה, ביחס לאיסתא נכסים², וכן הון עצמי ויחס הון עצמי למאזן שלא יפחתו מ- 760 מיליון ש"ח ו- 22%, בהתאמה, למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ביחס לחברה. בנוסף, התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד במידה וכתוצאה מהחלוקה יפחת ההון העצמי מ- 900 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי למאזן מ- 27%, וכן התחייבה לערוב להתחייבויותיה הכספיות של איסתא נכסים על פי ההסכם. לאיסתא נכסים ניתנה זכות לפירעון מוקדם בתנאים מסוימים וההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל הסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באיסתא נכסים/החברה (כהגדרתם בהסכם).

בכבוד רב,
איסתא בע"מ
באמצעות: אחישי גל, מנכ"ל

¹ יצוין כי הגדרת ההון העצמי ביחס לאיסתא נכסים הינה בתוספת הלוואות בעלים ע"י החברה אשר לגביהן נחתמו כתבי נחיתות לפיהם במקרה של הפרת ההסכם ו/או העמדת ההלוואה לפירעון מיידי, וכל עוד לא נפרעה מלוא יתרת ההלוואה, הלוואות הבעלים לא ייפרעו. הבדיקה ביחס לאיסתא נכסים מבוצעת אחת לחצי שנה וביחס לחברה אחת לרבעון. ככל שמי מהחברה ואיסתא נכסים תתחייב לעמידה באמות מידה פיננסיות אחרות ו/או מחמירות ביחס לאמות אלו כלפי תאגיד בנקאי/גורם מממן אחר, תחול התחייבותן לעמוד באותן אמות מידה גם כלפי המלווה.

² נכון ליום 30.6.2024 יחס ההון העצמי למאזן וההון העצמי של איסתא נכסים, כהגדרתם בהסכם, הינם 55% ו- 1,841 מיליון ש"ח, בהתאמה.