

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

("החברה")

27 ביולי, 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: הנפקה פרטית- מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

בהמשך למפורט בדיווחים מיידיים של החברה מיום 28 במאי, 2025, מיום 8 ביוני, 2025 ומיום 9 ביוני, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-038239, 2025-01-040915 ו- 2025-01-041070, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 24 ביולי, 2025, סיימה תהליך Book-Building עם משקיעים מסווגים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, להנפקה פרטית של 282,129,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ו- 155,149,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ (להלן: "החברה הייעודית" ו- "אגרת החוב העיקרית (סדרה 2)", בהתאמה), שתירשמה במערכת רצף מוסדיים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), זאת במסגרת עסקה למכירת תיק הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן למגורים (משכנתאות) שהעמידה החברה המאוחדת של החברה, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן: "מימון ישיר משכנתאות" ו- "תיק ההלוואות", בהתאמה) בהיקף כולל של כ- 462,421,485 מיליוני ש"ח, ללווים, לידי החברה הייעודית, בדרך של המחאה גמורה, מלאה, מוחלטת וללא זכות חזרה (True Sale) של כלל זכויותיה והתחייבויותיה של מימון ישיר משכנתאות בתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו לשם הבטחת פירעון ההלוואות הנכללות בתיק ההלוואות (להלן יחד: "עסקת האיגוח").

אגרות חוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') הונפקו במסגרת 437,278 יחידות בתמורה לסך כולל של 462,421,485 ש"ח, המשקף מחיר ליחידה של 105.75 ש"ח.

אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.25%, צמודה למדד המחירים לצרכן ואגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור של 3.3% (ללא הצמדה לבסיס הצמדה כלשהו).

עוד יצוין, כי אגרת החוב העיקרית (סדרה 2) (קרי, אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב')) מדורגות בדירוג Aa1.il (P) (דירוג ראשוני מותנה), על פי דוח דירוג שהתקבל מאת מידרוג בע"מ.

להלן פרטים נוספים אודות עסקת האיגוח:

1. אגרת החוב העיקרית (סדרה 2) תהא מובטחת, בין היתר, בשעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה הייעודית בתיק ההלוואות (לאחר המחאתו מאת מימון ישיר משכנתאות) וכן בשעבוד צף על כלל נכסי החברה הייעודית.

2. אגרת החוב העיקרית (סדרה 2) מהווה את השכבה הבכירה בעסקת האיגוח כשבנוסף אליה תונפקנה שכבה משנית למימון ישיר משכנתאות וכן שכבה נחותה ושכבה נוספת לצדדי ג'.

3. שכבות המימון של עסקת האיגוח, לרבות אגרת החוב העיקרית (סדרה 2), תיפרענה מתוך תזרים התשלומים שיתקבל מידי חודש מפירעון ההלוואות הנכללות בתיק ההלוואות (בניכוי הוצאות הנדרשות לתפעול החברה הייעודית), והכל כפי שנקבע בהסכמי עסקת האיגוח וביחס לאגרת החוב העיקרית (סדרה 2) - בהתאם למנגנון Pass-Through.

4. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול הנכלל בהסכמי עסקת האיגוח, מימון ישיר משכנתאות תעניק לחברה הייעודית שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות, בהתאם לנהלי נותן השירותים שהוגדרו במסגרת הסכם

ההמחאה והתפעול וכן שירותי נאמן בטוחות, וזאת בתמורה לתשלום דמי תפעול ודמי נאמנות (בהתאמה) חודשיים. יצוין, כי החברה הייעודית תהא רשאית להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

5. הסכם ההמחאה והתפעול האמור כולל מצגים והתחייבויות של הצדדים, כמקובל בעסקאות מעין אלו.

6. היקף תיק ההלוואות כפוף להתאמות שתבוצענה עד למועד השלמה בהתאם לתנאים שנקבעו במסגרת הסכם ההמחאה והתפעול (ככל שתבוצענה).

יובהר, כי השלמת עסקת האיגוח כפופה לתנאים מתלים כמקובל בעסקאות מסוג זה בתוך 30 ימי עסקים, ובכלל זה לקבלת הסכמת התאגידים המממנים של מימון ישיר משכנתאות להחרגת תיק ההלוואות ומניות החברה הייעודית מהשעבוד הצף לטובתם, לרישום שעבודים במסגרת העסקה על ידי החברה הייעודית לטובת מחזיקי אגרת החוב העיקרית (סדרה 2), לרבות על תיק ההלוואות, וכן לאישור הבורסה לרישום למסחר של אגרת החוב העיקרית (סדרה 2) במערכת רצף מוסדיים.

יצוין, כי החברה צפויה לרשום רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בעקבות השלמת עסקת האיגוח בסך של כ- 19 עד 23 מיליוני ש"ח. יובהר, כי הרווח כאמור הינו בהיקף מהותי לחברה. ההלוואות הנמחות הכלולות בתיק ההלוואות, כמו גם יתר ההלוואות מגובות נדל"ן שנשארו על מאזן החברה, אינן מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שווין ההוגן.

בכבוד רב,

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

נחתם ע"י ערן גולן, מנכ"ל

ואורן שקדי, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי