



מגדלי הים התיכון בע"מ

("החברה")

10 בדצמבר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי – התקשרות בהסכם מימון וליווי בנייה בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה

בהמשך לדוח מיידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2025¹ ("הדוח המיידי המקורי") בדבר התקשרות תאגיד בבעלות מלאה של החברה ("התאגיד") בהסכם קבלן ראשי בקשר למקרקעין בשכונת נווה אילון באור יהודה בהיקף זכויות של כ- 90,000 מ"ר ואשר מיועדים להקמת בית הדיור המוגן של רשת מגדלי הים התיכון בהיקף של כ- 470 יחידות דיור ושירותים נלווים ("הפרויקט"), החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 10 בדצמבר 2025 ("מועד חתימת ההסכם") התקשר התאגיד עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת הפרויקט בסך כולל של כ- 973,000,000 ש"ח ("הסכם הליווי"), אשר ניתנת לניצול החל ממועד התקיימות כל התנאים המקדמיים (כמפורט להלן) ולמשך 78 חודשים ממועד חתימת ההסכם. לפרטים אודות הסכם הליווי, ראו נספח א' המצורף לדוח מיידי זה להלן. יצוין, כי נכון למועד דוח מיידי זה הפרויקט נמצא בשלבי בנייה, וזאת לאחר השלמת עבודות החפירה, הדיפון והביסוס. לפרטים נוספים, ראו הדוח המיידי המקורי.

לפרטים נוספים אודות הבית בנווה איילון, ראו סעיפים 1.26.2.1 ו- 1.30.8 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020038, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך הפנייה).

הגשת דוח מיידי בקשר לעסקה עוכבה בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, משום שהגשתו לפני תאריך דוח מיידי זה הייתה עלולה לפגוע במשא ומתן על העסקה ו/או להרע באופן ניכר את תנאיה. עם החתימה על הסכם הליווי, הוסרה המניעה.

בברכה,

מגדלי הים התיכון בע"מ

באמצעות:

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

¹ מס' אסמכתא: 2025-01-070426, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך הפנייה.

נספח א' - פרטים אודות הסכם הליווי (גילוי בהתאם להנחיית אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך)

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	סכום מסגרת האשראי	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	התחייבויות פיננסיות	תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי	עילות להעמדה לפירעון מיידי	התחייבויות אחרות
התאגיד	100%	סכום כולל בסך של 973,000 ש"ח.	78 חודשים ממועד חתימת ההסכם.	א. משכנתה ושעבוד קבוע בדרגה ראשונה על מלוא זכויות הלווה במקרקעין של הפרויקט; ב. שעבוד נכסים וזכויות בקשר למקרקעין ולפרויקט (לרבות פוליסת ביטוח לגבי הפרויקט); ג. שעבוד זכויות לפי הסכמי התקשרות עם דיירים, שוכרים ואנשי מקצוע בקשר לפרויקט; ד. שעבוד זכויות לפי ההסכם עם קבלן הביצוע; ה. ערבות מתמדת של החברה בסך 1,170,000,000 ש"ח.	ריבית משתנה – פריים 0.3% ² .	א. השקעת הון עצמי כמפורט בעמודת "תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי"; ב. התחייבות לאי נטילת מימון נוסף.	א. העמדת מסגרת האשראי כוללת תנאים מוקדמים מקובלים להעמדת מסגרת האשראי (לרבות קבלת אישורים על פי דין ורישום הבטוחות לטובת הבנק), ולרבות: א. השקעת הון עצמי - הלווה חייבת להשקיע בפרויקט הון עצמי שלא יפחת מ- 235,000,000 ש"ח, ("ההון העצמי המינימלי") ולקבל על כך אישור מהמפקח ³ ; ב. ביטוח הפרויקט – על הלווה להמציא פוליסת ביטוח לפרויקט, הכוללת סעיף שעבוד לטובת הבנק, ובסכום שאושר על ידי המפקח והבנק; ג. היתר בנייה – על הלווה להציג היתר בנייה בתוקף עד למועד הצפוי לסיום הפרויקט, בצירוף אישור המפקח.	העמדת מסגרת האשראי כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של מסגרת האשראי ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות: (א) שינוי שליטה בלווה – חל שינוי בשליטה, בהתאם להגדרה בהסכם הליווי, על הלווה או בשותפים המוגבלים בה, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב; (ב) שעבודים או התחייבויות נוספות – הלווה שיעבדה או התחייבה לשעבד נכסים ללא הסכמת הבנק; (ג) שינוי מהותי בעסקי הלווה – שינוי מהותי באופי פעילותה, מבנה או מצבה הפיננסי של הלווה.	סכום האשראי המקסימלי שניתן לנצל מתוך האשראי הכספי לצורך ערבויות בנקאיות לטובת דיירי הפרויקט לא יעלה על סך של 150,000,000 ש"ח. בנוסף, סכום ערבויות בנקאיות שאינן לטובת דיירי הפרויקט בסך של עד 2,000,000 ש"ח. כמו כן, ההסכם כולל התחייבות מקובלות בין לווה ומלווה במסגרת הסכם מסגרת אשראי, לרבות התחייבויות, כי הלווה (א) תעמוד בכלל התחזיות המפורטות בדוח אפס; (ב) נוסח הסכם התקשרות עם הדייר יועבר לבנק טרם חתימה עם דיירים ולא יבוצעו בו שינויים שאינם מתיישבים עם תנאי ההסכם או פוגעים בזכויות הבנק על פיו; (ג) לא להקנות זכות שימוש ביחידות הדיר במחירים הנמוכים במצטבר מהממוצע המופיע בדוח אפס. למרות זאת, תתאפשר הנחה ביחס למחירי דו"ח האפס בשיעורים מסוימים ביחס לאחוז מסוים מהדירות; (ד) לא להשכיר שטחים מסחריים במחירים הנמוכים במצטבר מהממוצע המופיע בדוח אפס; (ה) לא תקנה זכויות ביותר מ- 5% ביחידות הדיר לבעל עניין בלווה או קרוביו ולא תקנה זכות במעל 8% ביחידות דיר בפרויקט לאותו דייר או קרובו ללא הסכמת הבנק; (ו) כי הלוואות הבעלים לחברות מקבוצות החברה הינן נחותות ולא יפרעו כל עוד לא נפרע לבנק האשראי;

² בנוסף הסכם הליווי כולל עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה (כגון עמלת ליווי פיננסי, עמלת ערבויות פקדון, עמלה בגין ערבויות שאינן ערבויות פקדון, עמלת הקצאת אשראי וכדומה).

³ נכון למועד דוח מיידי זה הלווה השקיעה את ההון העצמי המינימלי ממקורותיה העצמיים של החברה.