

**י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ("החברה")**

3 בדצמבר 2024

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ  
רחוב אחוזת בית 2  
תל-אביב

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
רחוב כנפי נשרים 22  
ירושלים

**הנדון: השלמת עסקת שדה דב והתקשרות בהסכם הלוואה בהיקף של 825 מיליון ש"ח**

בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מיום 24 ביולי 2024 ויום 5 בספטמבר 2024 (מספרי אסמכתא: 2024-01-078553 ו- 2024-01-601119, בהתאמה) אודות רכישת זכות במקרקעין בשדה דב - מתחם אשכול תל אביב (להלן: "עסקת רכישת שדה דב") על ידי חברות בנות של החברה, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 3 בדצמבר 2024, הושלמה עסקת רכישת שדה דב.

בד בבד עם השלמת עסקת רכישת שדה דב, התקשרו חברות הבנות של החברה (להלן: "הלווה"), בהסכם הלוואה, עם תאגידי בנקאים בישראל בהיקף של 825 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם הלוואה", "הבנק" או "המלווה", ו-"ההלוואה", לפי העניין) בערבות החברה. ההלוואה עתידה לשמש את חברות הבת שלה לתשלום בגין חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין בשדה דב-מתחם אשכול תל אביב.

לתיאור פרטי הסכם הלוואה בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בדבר אירוע אשראי בר דיווח, ראו נספח לדיווח זה.

בכבוד רב,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ  
ע"י נורית טואיטו, משנה למנכ"ל

**נספח תמצית תנאי הסכם ההלוואה**

סעיף	תנאי הסכם ההלוואה
סך ההלוואה	825,000,000 ש"ח
ריבית	הלוואה על סך 275 מיליון ש"ח, למשך 24 חודשים בריבית פריים בתוספת ריבית בטווח של 0.3%-0.7%, לפירעון ביום 2 בדצמבר 2026; וכן הלוואה על סך 550 מיליון ש"ח למשך 24 חודשים ללא ריבית לפירעון ביום 2 בדצמבר 2026.
לוח סילוקין של ההלוואה	תשלומי ריבית רבעוניים ותשלום קרן אחד ביום 02 בדצמבר 2026.
עמלות	עמלת ארגון חוב חד פעמית בסך של 1 מיליון ש"ח. עמלת אי ניצול בשיעור שנתי של 0.2% <sup>1</sup> .
זכות לפירעון מוקדם	ללווה יש זכות לפירעון מוקדם, ללא עמלת פירעון מוקדם, בכל תקופת הסכם ההלוואה.
מגבלות חלוקה	הסכם ההלוואה לא כולל מגבלות על חלוקה.
אמות מידה פיננסיות	הסכם ההלוואה לא כולל אמות מידה פיננסיות.
מגבלה על מכירת זכויות בפרוייקט	רק באישור הגורם המלווה. מובהר כי אין צורך בהסכמת המלווה לצורך מכירת דירות בפרוייקט.
אירועים עיקריים להעמדה לפירעון מיידי	תנאים מקובלים להעמדה לפירעון מיידי וכן: אם הלווה הפרה איזו מהתחייבויותיה על פי תנאי המכרז או הסכם החכירה בהפרה המקנה לרמ"י זכות לבטל את המכרז או את הסכם החכירה; אם הלווה לא תשלם למלווה סכום כלשהו שיגיע להם מהלווה בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלומו והלווה לא תיקנה את מקרה ההפרה בתוך 7 ימים מקרות מקרה ההפרה; אם הלווה חיסלה את עסקיה או הפסיקה את פעילותם למשך תקופה ארוכה או אם יתר עסקי החברה מנוהלים באופן העלול להשפיע לרעה על קיום התחייבויות הלווה לפי הסכם ההלוואה.
בטוחות עיקריות	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות במקרקעין בשדה דב - מתחם אשכול תל אביב, לרבות חוזה תשתיות והסכם חכירה; התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין; כתב ערבות מתמדת של החברה להבטחת כל חובות והתחייבויות הלווה; לא ניתן לשעבד בשעבוד שני את המקרקעין בשדה דב - מתחם אשכול תל אביב, ללא הסכמת המלווים.
הדין החל	הדין החל על הסכם ההלוואה הוא הדין הישראלי.

<sup>1</sup> עמלת אי הניצול תחול מקום בו החברה תפרע חלק מההלוואה או כולה בפירעון מוקדם ואז תחול עמלת אי הניצול על החלק שנפרע.