



אלטשולר שחם פיננסים בע"מ

(“החברה”)

10 באוגוסט, 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

הנדון: התקשרות אלטשולר שחם לבניה בע"מ בהסכם להעמדת הלוואה

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 7 באוגוסט, 2025, אלטשולר שחם אשראי בע"מ, חברה בשליטתה של החברה, התקשרה באמצעות חברה בשליטתה המלאה, אלטשולר שחם לבניה בע"מ (“אלטשולר שחם לבניה”) בהסכם העמדת הלוואה עם חברה העוסקת בייזום ואחזקה של פרויקטי נדל"ן בישראל (“הלוואה” ו-“הסכם הלוואה”). במסגרת הסכם הלוואה התחייבה אלטשולר שחם לבניה להעמיד ללווה מסגרת אשראי כוללת בסך של 100 מיליון ש"ח (“מסגרת האשראי”), לפעילותה השוטפת של הלווה ובין היתר להחזר הלוואות בעלים והשקעות הון עצמי בפרויקטים קיימים ועתידיים בתחום ההתחדשות העירונית באזור המרכז (“הפרויקטים”)¹. בהתאם להסכם הלוואה, הלווה תהיה רשאית לנצל את מסגרת האשראי באמצעות עד חמש פעימות, בכפוף לתנאים מקדימים הקבועים בהסכם הלוואה, הנהוגים בהסכמים מסוגים אלו (כל הלוואה שתועמד מכוח הסכם הלוואה – “הלוואה”).

תנאיו העיקריים של הסכם הלוואה הינם כדלקמן:

1. שיעור הריבית: כל סכום שיועמד במסגרת האשראי והלוואות יישא ריבית משתנה, שאינה צמודה למדד, בשיעור שנתי השווה לריבית “הפריים” בתוספת ריבית בשיעור של בין 4%-5% ובתוספת מע"מ (“הריבית הבסיסית”). כמו כן, ייתכנו עמלות נוספות כמקובל בעסקאות מסוג זה.
2. פירעון קרן הלוואות: קרן הלוואות תיפרע בתשלום אחד בתום 48 חודשים ממועד העמדת הלוואה הראשונה.²
3. בטוחות: לטובת הבטחת האשראי תעמיד הלווה את הבטוחות הבאות: (א) שעבודים קבועים מדרגה ראשונה בגין ובקשר עם מלוא הזכויות בעודפי הפרויקטים³ ביחס לפרויקט הרלוונטי; ו- (ב) שעבודים קבועים וצפים מדרגה שנייה (לאחר הבנקים המלווים הרלוונטיים) בקשר עם חלק מהפרויקטים.⁴

¹ הפרויקטים הקיימים והעתידיים המפורטים בהסכם הלוואה.

² הסכם הלוואה כולל הוראות לעניין אופן העמדת הלוואות מכוח מסגרת האשראי על ידי אלטשולר שחם לבניה, בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים המפורטים בהסכם הלוואה, לרבות קבלת הסכמת הבנקים המלווים ליצירתם ורישומם של שעבודי העודפים וכן ליצירתם ורישומם של שעבודי הזכויות בפרויקטים לטובת אלטשולר שחם לבניה.

³ “עודפים” בהתאם להוראות הסכם הלוואה כוללים את כל היתרות והזכויות שיוותרו בפרויקטים, לרבות דירות מלאי ולרבות כל הכספים, היתרות והזכויות שיגיעו לחברות הפרויקטים /או ללווה בגין או בקשר לפרויקטים (כולם או חלקם), לרבות בגין חילוץ הון עצמי, בין במהלך ביצוע הפרויקטים ובין לאחר שסולקו כל החובות לבנקים המלווים, בין שמומשו הבטוחות לבנקים המלווים ובין שלא מומשו.

בנוסף, בעלי מניות המחזיקים ברוב ההון המניות המונפק והנפרע של הלווה ערבים לטובת החברה ביחס להתקיימות התחייבויות הלווה, והתחייבו כי זכויותיהם בלווה לא ישועבדו לשום גורם ולא תינתן התחייבות ליצור שעבוד כאמור.

4. במסגרת הסכם ההלוואה, הלווה התחייבה כי תעמוד במועדי הבדיקה הקבועים בהסכם ההלוואה, ביחסים פיננסיים מסוימים. הסכם ההלוואה כולל הוראות בקשר עם מנגנון "cash sweep" והאצת תשלומים, לפיהן, בין היתר, בכל מועד של שחרור עודפים מהפרויקטים, מתחת למדרגת ההון העצמי הנמוכה ביותר המאושרת בהתאם להסכם הליווי הרלוונטי, עודפים כאמור ישמשו רק לפירעון התחייבויותיה וחובותיה של הלווה כלפי אלטשולר שחם לבניה בפירעון מוקדם מלא או חלקי.

5. בנוסף, במסגרת הסכם ההלוואה נקבעו תניות נוספות כמקובל בעסקאות מסוג זה.

המידע והערכות החברה כאמור לעיל בקשר עם התקיימות התנאים המקדימים לניצול מסגרת האשראי ומשיכת ההלוואות על ידי הלווה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין ודאות כי יתממש (או כי יתממש בהתאם להוראות הסכם ההלוואה), ואשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה.

בכבוד רב,

אלטשולר שחם פיננסיים בע"מ

ע"י אסנת ענתבי, סמנכ"ל יועצת משפטית

⁴ יובהר, כי חלק מהיחידות/הדירות הוחרגו מתחולת השעבודים בדרגה ראשונה לטובת הבנקים המלווים, ואלה ייחשבו כמוחרגות אף מתחולת שעבדי הזכויות בפרויקטים. בהתאם, אלטשולר שחם לבניה התחייבה להחריג ו/או לבטל משעבוד הזכויות בפרויקטים יחידות כאמור.