

21 בינואר 2026

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה")

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי – השלמת התקשרות החברה בהסכם ליווי להקמת פרויקט "נופי בן שמן" בלוד

בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2026¹ ולאמור בסעיף 2.4 לדוח הדירקטוריון לרבעון השלישי לשנת 2025 אשר פורסם ביום 27 בנובמבר 2025², בדבר קיום משא ומתן מתקדם עם תאגיד בנקאי להתקשרות בהסכם ליווי פיננסי לצורך מימון הקמת פרויקט "נופי בן שמן" בלוד ("המלווה", "הסכם המימון" ו-"הפרויקט", לפי העניין), החברה מתכבדת לדווח כי ביום 20 בינואר 2026 החברה חתמה עם המלווה על הסכם המימון, אשר עיקריו הינם כמפורט להלן:

1. לחברה תועמדה מסגרות אשראי כדלקמן: (א) מסגרת אשראי למימון שלב הקרקע בסך של כ-132 מיליון ש"ח, אשר נוצלה במלואה; (ב) מסגרת אשראי למימון בניית הפרויקט בסך של כ-458 מיליון ש"ח ובכל מקרה סך המסגרות המקסימלי בפרויקט לא יעלה על כ-590 מיליון ש"ח, סך המהווה 72% מסך עלויות הפרויקט³ ("מסגרות האשראי"). אשראי כספי שינוצל מתוך מסגרות האשראי יישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח שבין 0.4% ל-0.6%, כאשר הקרן תיפרע בסוף התקופה (בולט) והריבית תשולם רבעונית במהלך תקופת ההלוואה⁴.
2. מועד הפירעון הסופי של מסגרות האשראי כאמור הינו עד ליום 31 במרץ 2029.
3. העמדת מסגרות האשראי מותנית, בין היתר, בהתקיימותם של תנאים מוקדמים הקבועים בהסכם המימון, ובכלל זה: (א) רישום החברה כבעלת זכויות החכירה במקרקעין, נכון למועד דיווח מיידי זה, תנאי זה התקיים; (ב) יצירת והעמדת כלל הבטוחות לטובת הבנק כמפורט להלן, נכון למועד דיווח מיידי זה, תנאי זה התקיים; (ג) המצאת אישור דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ להסכם המימון, נכון למועד דיווח מיידי זה, תנאי זה התקיים; (ד) השקעת הון עצמי ממקורות החברה בסך של כ-229.6 מיליון ש"ח; ו – (ה) חתימה על הסכם קבלן.
4. במסגרת הסכם המימון החברה התחייבה ליצור לטובת המלווה, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (א) משכנתה בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות החכירה של החברה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ו – (ב) שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט, לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה לקבלת כספים

¹ מס' אסמכתא: 2025-01-018351.

² מס' אסמכתא: 2025-01-093193.

³ ראו סעיף 3(ד) בדבר השקעת ההון העצמי הנדרש.

⁴ כמו כן, יחולו בהסכם עמלות מקובלות בגין טיפול והקצאת האשראי.

מרוכשים ככל שתאושר מכירה ו/או שוכרים בפרויקט.

5. הסכם המימון כולל הוראות ותנאים כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות בקשר עם העמדת האשראי לפירעון מיידי, ובין היתר, במקרים של קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה, הליכי פירוק/חדלות פירעון/כינוס נכסים או מינוי בעל תפקיד, הטלת עיקול או נקיטת הליכי הוצאה לפועל ביחס לנכסי החברה (לרבות המקרקעין/הפרויקט/הבטוחות), וכן שינוי בשליטה בחברה או שינוי באחזקות באופן בו שיעור ההחזקה של אזורים בנין (1965) בע"מ בחברה יפחת מ-20%.

עבודות הקמת הפרויקט החלו בסוף הרבעון השני לשנת 2025 באמצעות דניה סיבוס בע"מ ("דניה סיבוס") על בסיס היתר חפירה ודיפון⁵. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 התקבל היתר בנייה מלא עבור הפרויקט. החברה מעריכה כי תשלים בשבועות הקרובים את התקשרותה בהסכם קבלן עם דניה סיבוס. הקמת הפרויקט צפויה להסתיים באוגוסט 2028, ונכון למועד דוח זה עבודות הביצוע נמצאות בשלב הקמת החניונים.

יובהר, כי למועד הדוח טרם נחתם הסכם הקבלן וטרם סוכמו תנאיו הסופיים וההתקשרות בו עודנה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה ושל הצדדים להסכמים.

המידע שלעיל ביחס לצפי לסיום עבודות הבניה, כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

בכבוד רב,

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

באמצעות: ערן ענבים, מנכ"ל החברה

אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים

⁵ לפרטים נוספים בדבר הסכמות עקרוניות להתקשרות בהסכם קבלן בפרויקט ראו דיווח מיידי מיום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033346), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.