



# אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

(“החברה”)

8 בינואר 2024

## דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 3 באוגוסט 2022, אשר פורסם ביום 2 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-080028) (“תשקיף המדף” או “התשקיף”), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (“תקנות הצעת מדף”), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (“הבורסה”) של ניירות הערך המפורטים בסעיף 1 להלן (“דוח הצעת המדף” או “דוח ההצעה”).

בדוח הצעת מדף זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

### 1. ניירות הערך המוצעים – אגרות חוב (סדרה 14)

1.1 עד 231,367,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה 14) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (“אגרות החוב (סדרה 14)”) או “אגרות החוב”), המוצעות בדרך של הרחבת סדרה סחירה אשר נרשמה לראשונה למסחר בבורסה על-פי דוח הצעת מדף מיום 6 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-124444) שפורסם מכח תשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2019 (“דוח ההצעה הראשונה של הסדרה”) ואשר הורחבה במסגרת דוח הצעת מדף מיום 25 באוגוסט 2021 (אסמכתא: 2021-01-137886) שפורסם מכח תשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2019. יצוין כי נכון למועד דוח הצעת מדף זה, קיימות במחזור 582,290,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14) של החברה. לפרטים בדבר תנאי אגרות חוב (סדרה 14), לרבות בדבר מועדי התשלום של הקרן והריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה 14) ושיעורה, ראו סעיף 4.2 להלן.

1.2 תנאי אגרות החוב (סדרה 14) המוצעות בדוח הצעת מדף זה, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה 14) שבמחזור. אגרות החוב (סדרה 14) שתונפקנה על-פי דוח הצעת מדף זה, תהוונה, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, סדרה אחת לכל דבר ועניין, ביחד עם אגרות החוב (סדרה 14) שבמחזור.

1.3 לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה 14) המוצעות ותנאיהן, ראו סעיף 4 להלן.

1.4 מועד התשלום הראשון של קרן אגרות החוב (סדרה 14) לרוכשי אגרות החוב (סדרה 14), אשר תונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה, הינו יום 31 בדצמבר 2024 כמפורט בסעיף 4.2.1 להלן, ומועד התשלום הראשון של הריבית בגין אגרות החוב (סדרה 14) לרוכשי אגרות החוב (סדרה 14), אשר תונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה, הינו יום 30 ביולי 2024.

1.5 במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה 14) (כהגדרתו בסעיף 4.1 להלן), נקבע כי בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדית, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות חוב (סדרה 14) הקיימים באותה עת, להרחיב את אגרות החוב (סדרה 14) ולהנפיק אגרות חוב נוספות מאותה סדרה (בין בהנפקה פרטית או בין בהנפקה לציבור), לרבות בדרך של הצעה למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות ובהתאם להוראות כל דין, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה והכל בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות. מובהר כי כל התנאים להרחבת הסדרה מתקיימים, לרבות בדבר הדירוג. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה 14) ראו סעיף 4.8 להלן.

1.6 על אף האמור בסעיף 1.1 לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות חוב המבוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 186,514,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14) ("הכמות המונפקת לציבור") (ההפרש האמור ייקרא: "הסכום העודף"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן:

(א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה שבכוונת החברה להנפיק מכוח דוח הצעת מדף זה; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2 לדוח הצעת המדף (קביעת מחיר היחידה במכרז והקצאת היחידות למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה 14) על פי החלטת החברה, לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות חוב (סדרה 14), לפי הנמוך; לדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14), אזי, לאור החלטת החברה לגייס כמות כוללת של 186,514,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2 לדוח הצעת המדף, כ-93.26% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז 186,514,000/200,000,000.

## 2. אופן הצעת אגרות החוב (מספר מכרז: 7150469)

2.1 אגרות חוב (סדרה 14) מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות אופן ההצעה"), ב-231,367 יחידות ("יחידות") (בכפוף לאמור בסעיף 1.6 לעיל), בדרך של מכרז על מחיר היחידה ("המכרז"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הנם כדלקמן:

921 ש"ח 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14)

=====

921 ש"ח סה"כ המחיר המזערי ליחידה

מחיר היחידה שייקבע במכרז לא יפחת מסך של 921 ש"ח ליחידה ("המחיר המזערי ליחידה").

2.2 כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר יחידות אגרות החוב שהוא מבקש לרכוש וכן את המחיר ליחידה המוצע על-ידיו, אשר לא יפחת מהמחיר המזערי ליחידה. הזמנה לרכישת יחידות שתוגש במסגרת המכרז ואשר המחיר שהוצע בה נמוך מהמחיר המזערי ליחידה או שלא ננקב בה מחיר ליחידה, תהיה בטלה ויראו אותה כאילו לא הוגשה.

2.3 כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש (3) הזמנות במחירים שונים ליחידה (שלא יפחתו כאמור מהמחיר המזערי ליחידה) ובלבד שהמחירים ליחידה המוצעים על ידיו יהיו נקובים במדרגות של 1 ש"ח, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות הנה במחיר של 921 ש"ח, ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 922 ש"ח, 923 ש"ח וכיו"ב. מחיר ליחידה הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר כאמור לעיל, יעוגל למדרגת המחיר הקרובה ביותר כלפי מטה.

2.4 ניתן להגיש הזמנות לרכישת יחידות שלמות בלבד. הזמנה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כהזמנה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בהזמנה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. הזמנה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

2.5 בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת היחידות הן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את אגרות החוב שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו להלן) את המחיר המלא של אגרות החוב שתוקצינה לו עקב היענות להזמנתו, והכול – בהתאם לתנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף.

2.6 הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף, אינה מובטחת בחיתום.

2.7 "מבקש" או "מזמין" לעניין דוח הצעה זה – לרבות בן משפחה הגר עמו וכן משקיע מסווג המזמין יחידות על-פי סעיף 3 להלן.

## 2.8 התקופה להגשת הזמנות

התקופה להגשת הזמנות במסגרת המכרז תחל עם פרסום דוח הצעת המדף ("מועד פתיחת רשימת החתימות"), ותיסגר ביום ג', 9 בינואר 2024 בשעה 15:00 ("יום המכרז" ו – "מועד סגירת רשימת החתימות"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

## 2.9 הגשת הזמנות

2.9.1 הזמנות לרכישת היחידות במסגרת המכרז, תוגשנה לחברה באמצעות בנק לאומי לישראל בע"מ, מרחוב יהודה הלוי 35, תל אביב ("רכז ההנפקה") או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבלת הזמנות") לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת הזמנות.

המורשים לקבלת הזמנות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין הזמנות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן, או בחלקן.

2.9.2 כל הזמנה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז, תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת הזמנות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד לתום חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות, היינו עד לשעה 15:30 ביום המכרז ("המועד האחרון להגשה לרכז"). הזמנה שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על ידי החברה.

2.9.3 העברת ההזמנות על ידי המורשים לקבלת הזמנות, לרכז ההנפקה, תיעשה באמצעות שידור ההזמנות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, הזמנות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה, תועברנה במעטפות סגורות.

## 2.10 הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

2.10.1 ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, תוצגנה ההזמנות שבכספות, לרבות הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.10.2 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות להזמנתם. ההודעה תכלול את המחיר ליחידה שנקבע במכרז, כמות היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה, עד לשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ("יום הסליקה"), יעבירו המזמינים אשר הזמנותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לחשבון המיוחד שיפתח רכז ההנפקה (ראו סעיף 2.12 להלן), באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שהזמנות לגביהן נענו.

2.10.3 לא יאוחר מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

## 2.11 אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת ניירות הערך למזמינים

2.11.1 כל יחידות אגרות החוב שהזמנות לרכישתן תיענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה ("המחיר האחיד ליחידה"), אשר יהיה המחיר הגבוה ביותר, אשר ההזמנות לרכישת יחידות במחיר זה, ביחד עם ההזמנות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו (כולל הזמנות לרכישת יחידות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3.4 להלן), יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה.

2.11.1.1 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3.4 להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה, תענינה כל ההזמנות במלואן, ובמקרה כזה יהיה המחיר האחיד ליחידה המחיר המזערי ליחידה הקבוע בסעיף 2.1 לעיל. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגין הזמנות, לא תונפקנה.

2.11.1.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3.4 להלן) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה, תיעשה הקצאת היחידות המוצעות כדלקמן:

(1) הזמנות לרכישת יחידות הנוקבות במחיר נמוך מהמחיר האחיד ליחידה – לא תענינה.

(2) הזמנות לרכישת יחידות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה – תענינה במלואן.

(3) הזמנות לרכישת יחידות (לא כולל הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3.4 להלן) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה – תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות להזמנות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה (ולאחר היענות להזמנותיהם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3.4 להלן, אשר הזמינו יחידות במחיר האחיד ליחידה) חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בהזמנה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן נקב במחיר האחיד ליחידה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3.4 להלן).

(4) הקצאה למשקיעים המסווגים שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת כלפי החברה, תיעשה כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.11.2 אם בהקצאת ניירות הערך על-פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות אגרות חוב שיוותרו כתוצאה מהיעגול כאמור, יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר האחיד ליחידה.

2.11.3 כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה להזמנתו, לפי הכללים המפורטים בסעיף 2.11 זה לעיל.

2.11.4 לאחר חישוב אופן הקצאת היחידות בהתאם למתואר בסעיף 2.11 זה, תבוצע ההקצאה בפועל בהתאם לאמור בסעיף 1.6 לעיל.

## 2.12 חשבון מיוחד

2.12.1 סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד, על שם החברה, נושא פירות ("החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת הזמנות את פרטיו של החשבון המיוחד. המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שהזמנות לרכישתם נענו על פי תנאי דוח ההצעה.

2.12.2 החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין ההזמנות אשר נענו על-ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.12.3 רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00, ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את מלוא יתרת הכספים שהועברו לחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, וזאת כנגד מסירת תעודת אגרות חוב בגין אגרות החוב המונפקות, לחברה לרישומים (מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ) וזיכוי חבר הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

**עד מועד סגירת רשימת החתימות, תהא החברה רשאית לבטל את ההצעה על פי דוח הצעת מדף זה, מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור, החברה תודיע על ביטול ההצעה בדיווח מיידי ויראו את כל ההזמנות שניתנו בקשר עם ההצעה שבוטלה כאמור, כבטלות. במקרה של ביטול הצעה, לא יונפקו ניירות הערך לפיה, הם לא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן יחידות.**

### 3. משקיעים מסווגים

3.1 החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, עם משקיעים מסווגים<sup>1</sup>, שלפיה קיבלה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות ("התחייבות מוקדמת"), כמפורט להלן בסעיף 3 זה; קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

משקיעים מסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז, כמות יחידות, העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת לרכישת יחידות, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעה זה, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לכל דבר ועניין.

3.2 מתוך היחידות המוצעות לציבור על-פי דוח ההצעה, ביחס ל- 186,514 יחידות (המהוות כ- 80.61% מסך היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה), ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם מפורטים בסעיף זה להלן ("המשקיעים המסווגים"), שלפיהן יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות במכרז לרכישת יחידות בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט להלן לצד שמם, כמפורט בסעיפים 3.1 לעיל ו- 3.4 להלן.

3.3 בסעיף 3.3 זה, "חתימת יתר" – היחס בין כמות אגרות החוב המוצעות, שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר האחיד ליחידה, לבין כמות אגרות החוב, שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד (1); "כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה" – כמות אגרות החוב המוצעות, לאחר שנוכחה ממנה כמות אגרות החוב המוצעות שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה.

על-פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, תבוצע ההקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות

<sup>1</sup> "משקיע מסווג" – כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב להזמין ניירות ערך, במכרז, בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות במסגרת המכרז למשקיעים מסווגים.

מוקדמת שנתן, באופן זה :

(1) לא עלתה חתימת היתר על חמישה (5), יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש ; עלתה חתימת היתר על חמישה (5), יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש ;

(2) לא הייתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, אזי תוקצה כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה.

בכפוף לאמור לעיל בסעיף 3.3 זה ביחס למקרה של חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת המחיר האחיד ליחידה. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר האחיד ליחידה, כפי שייקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז, כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לעניין חלוקת היחידות למזמינים.

3.4 כל אחד מהמשקיעים המסווגים המפורטים להלן התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות אגרות חוב בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט לצד שמו, כדלקמן :

מחיר יחידה	מס' יחידות	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שם משקיע
927	10,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	Arbitrage Global LP
922	5,500	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	Arbitrage Global LP
925	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	VERTICAL L.P.
921	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	VERTICAL L.P.
924	2,500	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	א-ט-זי פיננסים בע"מ
923	1,500	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	א.ס ברטמן השקעות בע"מ
922	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	א.ס ברטמן השקעות בע"מ
921	1,500	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	א.ס ברטמן השקעות בע"מ
927	2,500	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	אגיליטי אסטרטגיות שותפות מוגבלת
923	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	אורקום אסטרטגיות בע"מ
930	1,076	קרן נאמנות	איילון קרנות נאמנות בע"מ
921	2,840	קרן נאמנות	איילים קרנות נאמנות בע"מ
921	6,000	קרן נאמנות	אלטשולר שחם ניהול קרנות נאמנות בע"מ
921	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	אמטריין שותפות מוגבלת(*)
922	900	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	בניי רן פדרמן בע"מ
925	3,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ(*)
921	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ(*)
923	1,080	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	דנבאר פיננסים בע"מ
930	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	חצבים שותפות מוגבלת
922	50,000	חברת ביטוח	כלל חברה לביטוח בע"מ - עבור משקיעים מוסדיים בשליטתה
929	1,100	מנהל תיקים	לביא את לביא ניהול השקעות בע"מ
922	5,700	קרן נאמנות	מגדל קרנות נאמנות בע"מ(*)
927	5,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	מיילסטון קפיטל (א.י.א.ר.ג.י.א.ס) ש.מ.

מחיר יחידה	מס' יחידות	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שם משקיע
921	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	מיילסטון קפיטל (אי.אר.גיי.אס) ש.מ
921	4,100	קרן נאמנות	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ
925	1,000	מנהל תיקים	עציוני ניהול תיקים בגישת "ערך" בע"מ
925	11,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	פונטיפקס קרן הזדמנויות שותפות מוגבלת
921	5,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	פונטיפקס קרן הזדמנויות שותפות מוגבלת
923	1,555	קרן הון סיכון	פידליטי הון סיכון בע"מ
930	1,000	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	ק.ס.מ מכשירים פיננסים מסחר בע"מ(**)
926	6,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	קבוצת לגינדרי בע"מ
925	5,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	קבוצת לגינדרי בע"מ
924	5,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	קבוצת לגינדרי בע"מ
923	21,823	קרן נאמנות	קסם קרנות נאמנות בע"מ(**)
922	2,340	קרן נאמנות	קסם קרנות נאמנות בע"מ(**)
930	2,000	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	קרן גידור מאסטרפלאן
926	3,600	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ
921	900	תאגיד בעל הון של 50 משי"ח	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ
186,514			<b>סה"כ יחידות שניתנה לגביהן התחייבות מוקדמת</b>
80.61%			<b>שיעורן מתוך היחידות המוצעות</b>
7,000			<b>סה"כ יחידות לגביהן התחייבו משקיעים קשורים למפיצים</b>
4%-כ			<b>שיעורן מסך היחידות המוצעות</b>

(\*) למיטב ידיעת החברה, משקיע מסווג שהינו חתם או מפיץ בהנפקה או גוף הקשור לחתם או למפיץ בהנפקה.  
 (\*\*) למיטב ידיעת החברה, משקיע מסווג הקשור לבעל עניין בחברה.

3.5 המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.35% מהתמורה הכוללת לפי המחיר המזערי ליחידה, בגין היחידות שביחס אליהן הם התחייבו להגיש הזמנות במסגרת המכרז לציבור כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.

3.6 משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להעלות את המחיר ליחידה לעומת המחיר ליחידה בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות של 1 ש"ח), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות, קרי עד לשעה 15:00 ביום המכרז.

3.7 התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת הזמנות ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.12 לעיל.

**4. פרטים נוספים בקשר עם אגרות חוב (סדרה 14) המוצעות**

4.1 הנאמן לאגרות החוב (סדרה 14)



הנאמן לאגרות חוב (סדרה 14) הוא משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן")<sup>2</sup>. אגרות חוב (סדרה 14) הונפקו לראשונה על פי שטר נאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה 14) מיום 6 בדצמבר 2020 שנחתם בין הנאמן לבין החברה, אשר צורף כנספח א' לדוח ההצעה הראשונה של הסדרה ("שטר הנאמנות") והנכלל בדוח הצעה זה בדרך של הפניה. לפרטים נוספים אודות הנאמן, לרבות אודות תקופת כהונתו, סמכויותיו ותפקידיו ראו סעיף 4 לשטר הנאמנות.

#### 4.2 תנאי אגרות החוב (סדרה 14)

4.2.1 אגרות חוב (סדרה 14) עומדות לפירעון (קרן) בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ורצופים, אשר ישולמו בין השנים 2024 עד 2028 כדלהלן: (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, בשיעור של 15% מהקרן כל תשלום; (ב) ביום 31 בדצמבר 2026, תשלום בשיעור של 23% מהקרן; (ג) ביום 31 בדצמבר 2027, תשלום בשיעור של 35% מהקרן; (ד) ביום 31 בדצמבר 2028, תשלום בשיעור של 12% מהקרן.

4.2.2 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות חוב (סדרה 14) נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.55% ("שיעור הריבית השנתית"). הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות חוב (סדרה 14), תשולם אחת לשישה חודשים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028 (כולל), כאשר שיעור הריבית החצי שנתי יהיה שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק ל- 2 (מספר התשלומים בשנה), קרי 1.275% ("שיעור הריבית החצי שנתי"). כל תשלום ריבית כאמור, יבוצע בעד התקופה המתחילה במועד תשלום הריבית הקודם והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הריבית הנוכחי. תשלום הריבית הראשון בגין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות חוב (סדרה 14) ישולם עבור התקופה שהחלה במועד תשלום הריבית הקודם על פי תנאי אגרות החוב (סדרה 14) (קרי: 31 בדצמבר 2023 ומסתיימת ביום שלפני תשלום הריבית, קרי: 29 ביוני 2024).

4.2.3 קרן אגרות חוב (סדרה 14) ו/או הריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו או מטבע כלשהו, הכל בהתאם לתנאי אגרות החוב כמפורט בתנאים שמעבר לדף.

4.2.4 התשלומים על חשבון הקרן של אגרות חוב (סדרה 14), למעט התשלום האחרון כמפורט בסעיף 4.2.5 להלן, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כבעלים של אגרות חוב (סדרה 14) במרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה 14), ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי הקרן המשולמים ביום 31 בדצמבר ("היום הקובע לתשלום על חשבון הקרן").

4.2.5 התשלומים על חשבון הריבית של אגרות חוב (סדרה 14), למעט התשלום האחרון כמפורט להלן, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כבעלים של אגרות חוב (סדרה 14) במרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה 14), בימים 24 ביוני ו- 25 בדצמבר בגין תשלומים המשולמים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, בהתאמה ("היום הקובע לתשלום על חשבון הריבית"). התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה 14) ישולם ביחד עם תשלום הקרן האחרון של אגרות החוב (סדרה 14) ביום 31 בדצמבר 2028, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות חוב (סדרה 14) לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע

<sup>2</sup> פרטי ההתקשרות עם הנאמן: דרך מנחם בגין 48, תל-אביב (טלפון: 03-6374826, פקס: 03-6374344). איש הקשר אצל הנאמן: עו"ד שלומי אילני, דואר אלקטרוני: shlomyi@Mtrust.co.il.

החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון; מחזיקי אגרות חוב (סדרה 14) המונפקות על-פי דוח הצעת מדף זה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית שהמועד הקובע לתשלומם חל קודם למועד הנפקתן; מכל תשלום ינוכה כל תשלום חובה ככל שנדרש על-פי דין.

4.2.6 מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות חוב (סדרה 14) ביום הקובע לתשלום על חשבון הריבית או ביום הקובע לתשלום על חשבון הקרן של אגרות חוב (סדרה 14), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית או קרן בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4.2.7 בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים) ו-"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקובע לתשלומם על-פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 5.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

4.2.8 לפרטים אודות עילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב (סדרה 14), ראו סעיף 12 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

4.2.9 אגרות חוב (סדרה 14), המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, אינן מובטחות בבטוחות.

#### 4.3 פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה 14)

4.3.1 לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראו סעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

4.3.2 לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראו סעיף 10 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

4.4 לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה 14), לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ובכלל זה יחס חוב פיננסי נטו ל – CAP נטו, הון עצמי מינימלי והיקף חוב סולו צולב), מגבלות מסוימות על מיזוג, מגבלות על ביצוע חלוקה, התחייבות לדירוג אגרות החוב על ידי חברת דירוג, התחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי" ומגבלות על שינוי שליטה בחברה, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

4.5 נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לאגרות החוב (סדרה 14) המתוארות בדוח הצעת מדף זה לבין הוראות שטר הנאמנות.

4.6 לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה 14) ראו את שטר הנאמנות, לרבות התוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

#### 4.7 טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות

לפירוט תמציתי של עיקרי מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות עמדת סגל משפטית 103-41 של רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט 2020, ראו נספח א' לדוח הצעת מדף זה.

יובהר, כי התיאור המובא בנספח א' לדוח הצעת מדף זה, הינו פירוט תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות, הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של הנוסח המלא של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב, יגברו הוראות שטר הנאמנות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות חוב (סדרה 14) המתוארות בדוח זה לבין הוראות שטר הנאמנות.

#### 4.8 דירוג

- 4.8.1 ביום 7 בינואר 2024, אישרה מידרוג בע"מ ("מידרוג"), מתן דירוג של "A2.il" באופן יציב לאגרות חוב (סדרה 14) בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב, שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה 14), וביום 8 בינואר 2024 פרסמה מידרוג עדכון לדירוג האמור, לפיו הוא תקף להנפקה בהיקף של עד 190 מיליון ש"ח ע.ג. (דוח הדירוג כפי שעודכן כאמור יכוננו להלן - "דוח הדירוג"). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 7 בינואר ו- 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002811 ו- 2024-01-004095, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.8.2 ביום 8 בינואר 2024, נתנה מידרוג את הסכמתה לצירוף דוח הדירוג, לרבות על דרך ההפניה, לדוח הצעת המדף. העתק הסכמת מידרוג כאמור, מצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף זה.
- 4.8.3 לפרטים בדבר התאמה בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה 14), כתוצאה משינוי בדירוג, או אי-עמידה באמות המידה הפיננסיות, ראו סעיפים 4.6 ו- 4.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בהתאמה.

#### 5. מיסוי

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים מכח דוח הצעת מדף זה. ההוראות הכלולות להלן בדבר מיסוי ניירות הערך אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות להלן, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. כמו כן, שינוי בדיני המס עשוי להוביל לתוצאות שונות.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן המיסוי של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ-"בעלי שליטה"<sup>3</sup> או כ-"בעלי מניות מהותיים"<sup>4</sup> כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן התייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושבי החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

<sup>3</sup> כהגדרת מונח זה בסעיפים 3(ט).

<sup>4</sup> הגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

אגרות חוב (סדרה 14) שבמחזור הונפקו לראשונה על-פי דוח הצעת המדף מיום 6 בדצמבר 2020, בערכן הנקוב ולפיכך הונפקו ללא ניכיון. מאז הנפקתן לראשונה ועד למועד דוח הצעת המדף, הונפקו אגרות חוב (סדרה 14) נוספות מעל לערכן המתואם וללא ניכיון, כאמור בסעיף 1.1 לעיל.

נכון ליום 7 בינואר 2024, הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה 14) ל-1 ש"ח ערך נקוב (כולל ריבית) הוא 1.0005 ש"ח. אגרות החוב (סדרה 14) המונפקות על פי דוח הצעת מדף זה, מוצעות במחיר מזערי ליחידה (שפורט בסעיף 2.1 לעיל) שהנו נמוך מערך המתואם כאמור, ולפיכך הן מוצעות בניכיון.

נוכח האמור לעיל, החברה פנתה אל רשות המיסים וקיבלה ביום 7 בינואר 2024 את אישורה להסדר ב"מסלול ירוק" לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה 14), לפיו ייקבע לאגרות החוב (סדרה 14) שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים של אגרות החוב (סדרה 14), ככל שיהיו (להלן: "שיעור הניכיון המשוקלל"). בהתאם, החברה תחשב לאחר הרחבת הסדרה וטרם הרישום למסחר את שיעור הניכיון שנוצר במסגרת הרחבת הסדרה ואת שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה 14) בהתאם לאישור האמור, ותפרסם בדוח המיידע על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל לכל סדרת אגרות החוב (סדרה 14). המס ינוכה במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה 14) לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. יובהר, כי החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב (סדרה 14) נוספות, בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת.

להיבטי המיסוי במקרה שבו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה 14) נוספות במסגרת הרחבת סדרה בניכיון, ראו סעיף 5.6 להלן.

לפי הדין הקיים כיום, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי דוח הצעת מדף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

ביום 1 בינואר 2006 נכנס לתוקפו החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005 ("תיקון 147"). תיקון 147 שינה באופן ניכר את הוראות הפקודה הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה ("תיקון 169"), אשר חולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 23 ביולי 2009, פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישם התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ("חוק ההתייעלות הכלכלית"). בחוק ההתייעלות הכלכלית נקבע, בין היתר, כי יופחתו באופן הדרגתי שיעורי המס ליחידים כאמור בסעיף 121 לפקודה ושיעורי מס החברות כאמור בסעיף 126(א) לפקודה.

ביום 6 בדצמבר 2011 אישרה הכנסת את החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2011, אשר במסגרתו אושר תיקון 187 לפקודה ("תיקון 187"). בחוק לשינוי נטל מס, אשר נכנס לתוקף החל משנת 2012, נקבע בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי מ-25% ל-30%.

ביום 6 באוגוסט, 2012 התקבל בכנסת החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012,

אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה ("תיקון 195"), אשר קבע, בין היתר, כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עולה על 800,000 ש"ח היא חייב במס יסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על 800,000 ש"ח בשיעור של 2% ("מס יסף").

ב-29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016 ("חוק התייעלות כלכלית") אשר תיקן את הוראות תיקון 195 המפורטות לעיל, וקבע בין היתר כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עולה על 640,000 ש"ח (נכון לשנת 2023 הסכום עומד על 698,280 ש"ח). הסכום מתעדכן כל שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן) היא חייב במס יסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על סכום זה בשיעור של 3%. הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 4,911,175 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

בחוק התייעלות כלכלית, מס החברות הופחת בהדרגה כך שבשנת 2017 שיעור מס החברות הינו 24% (במקום 25% בשנת 2016) ומשנת 2018 ואילך שיעור מס החברות הינו 23%. כמו כן בחוק זה שונו מדרגות שיעורי המס ליחידים והופחת שיעור המס השולי הגבוה ביותר מ-48% ל-47% החל משנת 2017 ואילך.

## 5.2 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

א. בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] - התשכ"א-1961 ("הפקודה"), רווח הון ריאלי ממכירה/פדיון (להלן – "מכירה" לרבות פדיון) של ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" (בהתאם לסעיפים 1 ו-12) לפקודה), חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר<sup>5</sup>, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה<sup>6</sup> בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%). על אף האמור לעיל, רווח הון בידיו במכירת אגרת חוב שאינה צמודה למדד<sup>7</sup> (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ) יחויב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או של עשרים אחוזים (20%) לעניין בעל מניות מהותי ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי.

ב. לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), וזאת עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" או מעסקה, או מעסק אקראי בעל אופי מסחרי, בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה, שאז הוא יחויב

<sup>5</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

<sup>6</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

<sup>7</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

במס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה. בנוסף, לפי הוראות סעיף 121ב(א) לפקודה, ובהתאם לתיקון 234, החל מיום 1 בינואר 2017, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על סך של 640,000 ש"ח (נכון לשנת 2023 הסכום עומד על 698,280 ש"ח), יהא חייב במס נוסף בשיעור של 3%. יצוין, כי הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 4,911,175 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

ג. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך).

ד. ככלל, תושב חוץ, כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווח הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, וזאת אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ואם רכישת נייר הערך הייתה במסגרת דוח הצעת המדף או לאחריו, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97 לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ואילו נמכר לפני רישומו, לא היה זכאי תושב החוץ לפטור ממכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה (אך לא יותר מרווח ההון במועד המכירה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה). האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68 לפקודה. יצוין, כי במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככל אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, וזאת בכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים. לא ינוכה מס במקור בגין רווח ההון על-ידי חבר בורסה לתושב חוץ בכפוף להתקיימותם של תנאים מסוימים.

ה. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתקיים כל התנאים הקבועים באותו סעיף. על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחולו שיעורי המס שהיו חלים על רווחים או הכנסות, אילו היו מתקבלים על ידי יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ו. לעניין ניכוי מס במקור מרווח ההון ממכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה), מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג - 2002, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת/פדיון ניירות הערך שהינם צמודים למדד, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי; ובנייר שאינו צמוד למדד כהגדרתו בסעיף 91 לפקודה, בשיעור 15% מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד. זאת ועוד, החייב ינכה מס בשיעור מס חברות (בשנת 2018 ואילך – 23%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת), שיומצא מראש, מניכוי מס במקור שהופקו על ידי פקיד השומה ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים

הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. אם במועד המכירה/פדיון לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ז. שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשום המיסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל.

ח. ככל שניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

ט. בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס יקוזז המנכה הפסד הון מניירות ערך בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלה: 1. הפסד נוצר ממכירת נייר ערך שהיה בניהולו של המנכה. 2. הרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין לפני מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

י. על-פי הוראות סעיף 91(ד) לפקודה, יש לדווח ולפרט על אירוע המכירה ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח ולשלם מקדמה כנדרש. ואולם, ככל שנוכה מס במקור בגין מכירה כאמור, הניכוי יקוזז מסכום המקדמה, ובלבד שמתקיימים התנאים המפורטים בסעיף.

### קיצוץ הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

5.3

א. ככלל, הפסדי הון ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותרו בקיצוץ רק במקרים שבהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס.

ב. בשנת המס בה נוצר הפסד ממכירת נייר ערך, הפסד ההון יותר בקיצוץ כנגד רווח ההון הריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רוח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

ג. הפסד הון בשנת המס כאמור ניתן יהיה לקיצוץ גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה לגבי חברה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך), ולגבי יחיד – ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיף 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה לפי העניין, אם הוא יחיד.

ד. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיצוץ כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

ה. הפסד שלא ניתן לקיצוץ, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, כאמור לעיל, יהיה ניתן לקיצוץ כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס כאמור.

ו. על משקיעים שהכנסה ממכירת ניירות ערך מהווה בידיהם הכנסה מעסק, יחולו כללי קיזוז אחרים.

שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית ודמי ניכיון בגין אגרות החוב המוצעות (סדרה 14)

5.4

א. בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד.

ב. שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" או מ- "עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עימה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חברה; ו- (4) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה<sup>8</sup>.

ג. שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לענין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה שמקורה באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות (משנת 2018 ואילך – 23%).

ד. קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שהכנסה אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" או מ- "עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי", אלא אם נקבע אחרת.

ה. הכנסה מריבית או דמי ניכיון על אגרות חוב הנסחרות בבורסה בישראל המשולמים ע"י חברה תושבת ישראל, לתושב חוץ, כהגדרתו בסעיף 9(15ד) לפקודה, תהיה פטורה ממס בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיף זה. פטור זה לא יחול במידה ותושב החוץ נשלט על ידי תושב ישראל בשיעור של 25% או יותר<sup>9</sup>. ככל שלא יחול הפטור האמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות ערך, עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ.

ו. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו- 2005 ("תקנות הניכוי"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי)<sup>10</sup> המשולמת על אגרת חוב שאינה צמודה למדד הנו 15% לגבי יחיד ואולם שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או ליחיד העובד או

<sup>8</sup> שיעור המס השולי המירבי ליחיד (לפני מס יסף) עומד על 47%, בהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018) (תיקון), התשע"ז-2016.

<sup>9</sup> סעיף 68א לפקודה.

<sup>10</sup> ריבית - ריבית והפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.



למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים בחברה המשלמת, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי חבר בני אדם הנו בהתאם לשיעור מס החברות (בשנת 2018 ואילך – 23%).

ז. חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותו הוא חייב לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. שיעור המס שינוכה במקור על ידי חבר הבורסה, לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

ח. במועדי פירעון קרן אגרות החוב ינוכה מס במקור בגין דמי הניכיון. בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממש; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

#### מיסוי על הכנסות גבוהות

5.5

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2023 על 698,280 ש"ח (סכום שמתואם מדי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%. בסעיף זה הכנסה חייבת כוללת, בין השאר, הכנסות מדיבידנד, הכנסות מריבות, רווחי הון ושבח מקרקעין (למעט סכום אינפלציוני).

#### הנפקת אגרות חוב (סדרה 14) בניכיון המונפקות על פי דוח הצעת מדף זה או שתונפקנה בעתיד במסגרת הרחבת סדרה

5.6

אגרות החוב (סדרה 14) המונפקות על פי דוח הצעת מדף זה, מוצעות במחיר מזערי ליחידה שהנו מתחת לערכן המתואם כאמור, ולפיכך הן תונפקנה בניכיון, וכן, במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה 14) נוספות על פי דוח הצעת מדף או בדרך אחרת כלשהי בניכיון, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה של אגרות חוב (סדרה 14) (קרי, עד מועד קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות), לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה 14), ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור מרשות המסים, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל, אשר יהיה אחיד בגין כל אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שיהיו במחזור, ותפרסם בדיווח מיידי אודות תוצאות ההנפקה (או בסמוך לכך) ולפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. בעת פדיון אגרות חוב (סדרה 14) ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון המשוקלל כאמור. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון, באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב (סדרה 14) בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו, והחברה תדווח על כך בדיווח מיידי.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות חוב, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב מאותה סדרה יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה הרלוונטית (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה הרלוונטית טרם הרחבת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו.

**כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה.**

מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח הצעת מדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת מדף; לפיכך, התיאור הכללי לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף. יודגש, כי האמור לעיל אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעה האמורה או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה.

#### **6. הימנעות מעשיית הסדרים**

6.1 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף למכור את אגרות החוב שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

6.2 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.3 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

#### **7. היתרים ואישורים**

7.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף.

7.2 החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות חוב (סדרה 14) המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבן של אגרות החוב המוצעות בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הן מוצעות.

#### 8. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, תשלם החברה לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

#### 9. תמורת ההנפקה

9.1 התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה של הנפקה לציבור של כל הכמות המונפקת לציבור (כהגדרתה בסעיף 1.6)) לפי המחיר המזערי ליחידה, בניכוי ההוצאות הכרוכות בהנפקה, הנה כמפורט להלן:

התמורה הצפויה (ברוטו)	כ- 171,779 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת <sup>9</sup>	כ- 601 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת ריכוז עמלות הפצה <sup>10</sup> והוצאות אחרות	כ- 750 אלפי ש"ח
<b>סך התמורה הצפויה (נטו)</b>	<b>כ- 170,428 אלפי ש"ח</b>

9.2 לא נקבע סכום מינימאלי כתנאי להנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה.

#### 9.3 ייעוד תמורת ההנפקה

התמורה שתתקבל מהצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת מדף זה, תשמש את החברה לפעילותה העסקית השוטפת על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת; עד לשימוש בתמורת ההנפקה, תשקיע החברה את תמורת ההנפקה באפיקים סולידיים (כגון: פקדונות, אג"ח ממשלתיות ו/או קונצרניות בעלות דירוג אשראי של AA- לפחות, מק"מ וכיו"ב), כפי שייקבע על ידי הנהלת החברה.

#### 10. שינויים וחידושים מהותיים שאירעו מיום פרסום תשקיף המדף של החברה ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד דוח הצעת המדף, ראו דיווחים מיידיים ותקופתיים של החברה, שפורסמו החל ממועד פרסום תשקיף המדף כאמור ועד למועד דוח הצעת המדף, ואשר נכללים בדוח הצעת המדף בדרך של הפניה, בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות הצעת מדף.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: [www.magna.isa.il](http://www.magna.isa.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: [www.maya.fase.co.il](http://www.maya.fase.co.il).

#### 11. מכתב הסכמה

<sup>9</sup> ראו סעיף 3.5 לעיל.  
<sup>10</sup> ברק קפיטל חיתום בע"מ ("ברק קפיטל"), רוסאריו שרותי חיתום (א.ש.) בע"מ ו-יוניקורן קפיטל בע"מ ("המפיצים"), תשולם עמלה כוללת במזומן ("עמלת ההפצה") בשיעור של 0.2% מתמורת הנפקת איגרות החוב ברוטו, שתקבל החברה מההנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה. החברה עשויה לשלם למפיצים עמלת הצלחה נוספת בשיעור של עד 0.05% מתמורת הנפקת אגרות החוב ברוטו. העמלה תשולם למפיצים על ידי רכז ההנפקה מתוך תמורת ההנפקה שתתקבל על ידו. העמלות תחולקנה בין המפיצים על-פי שיקול דעתה של ברק קפיטל; העמלות לעיל תשולמנה בתוספת מע"מ כדין; החברה תשלם לרכז ההנפקה עמלת ריכוז בסך של 30 אלפי ש"ח; לפרטים אודות עמלות התחייבות מוקדמת שתשולמנה למשקיעים המסווגים בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, ראו סעיף 3.5 לעיל.

מצורף כנספת ג' לדוח ההצעה מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה להכללת חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים של החברה, כמפורט במכתב.

**12. חו"ד משפטית**

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על ידי פישר ושות', המשמשים כעורכי הדין להנפקה :

8 בינואר 2024

לכבוד

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ  
רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב-יפו 6107034

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח הצעת מדף של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("החברה") מיום 8 בינואר 2024 ("דוח הצעת המדף") – הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה 14) של החברה בדרך של הרחבת סדרה סחירה ("אגרות החוב המוצעות")**

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה הנושא את התאריך 3 באוגוסט 2022 ("תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף המפורסם מכוחו, הרינו לאשר כי:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לאגרות החוב המוצעות בדוח הצעת המדף, תוארו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
  2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את אגרות החוב המוצעות, באופן המתואר בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
  3. לדעתנו, הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.
- הננו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב ובברכה,

בועז נוימן, עו"ד      איתיאל בן חיים, עו"ד  
פישר (FBC & Co.)

## חתימות

### החברה

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

\_\_\_\_\_

### הדירקטורים

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר הדירקטוריון

\_\_\_\_\_

אברהם אלימלך

\_\_\_\_\_

ליאור מור

\_\_\_\_\_

נורית פלג

\_\_\_\_\_

גיק (ינקי) קליין

\_\_\_\_\_

אברהם זיו

\_\_\_\_\_

**נספח א' – עיקר מנגנוני ההגנה בשר הנאמנות**

לביטויים המפורטים בטבלאות שלהלן, תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.

**א. תניות חוזיות ובטחונות :**

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשר הנאמנות) / לא קיים	
-	-	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים
-	-	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כך. ראה סעיף 12.1.20 לתנאים הרשומים מעבר לדף	<p>החברה מתחייבת, כי כל עוד איגרות החוב (סדרה 14) לא נפרעו ו/או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, היא לא תשעבד, תמשכן, תמחה על דרך השעבוד, או תעמיד כבטוחה אחרת מסוג כלשהו בכל דרגה שהיא או כערובה אחרת ("הבטוחה") לחיוב כלשהו, שלה או של אחרים, לטובת צד שלישי כלשהו, מניות של חברת-הבת אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין") כפי שתהיינה מוחזקות בידי החברה (במישרין ובעקיפין), כולן או חלקן, לפי העניין, ללא הסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה 14), שתתקבל מראש באסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב, בהחלטה מיוחדת. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, החברה מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אזורים בנין והינה בעלת מלוא הזכויות (במישרין ובעקיפין) הצמודות למניות אזורים בנין, והן אינן ממושכנות, משועבדות או מעוקלות לזכות מישהו אחר, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על-פי דין או הסכם על שעבודן, למעט: (א) התחייבות כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ שלא לשעבד את ההחזקות (במישרין ובעקיפין) במניות אזורים בנין ללא קבלת הסכמת הבנק, כמפורט בסעיף 10.8 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, ו- (ב) התחייבות לאי-יצירת שעבודים על מניות אזורים בנין שבה התחייבה החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרות 9 עד 13) של החברה.</p> <p>יובהר, כי התחייבות החברה כאמור לעיל, הינה שלא לשעבד את מניות</p>	ראה סעיף 7.3.2 לשטר הנאמנות	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

<b>האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי</b>	<b>תיאור תמציתי</b>	<b>קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים</b>	
	<p>אזורים בנין בלבד, ואין בהתחייבות זו כדי למנוע מהחברה לשעבד ו/או להמחות את זכויותיה להחזר הלוואות בעלים אשר העמידה החברה לטובת אזורים בנין, ושעבוד ו/או המחאה כאמור לא יהוו הפרה של ההתחייבות לשעבוד שלילי כמפורט לעיל.</p> <p>כמו כן, יודגש, כי אין בהתחייבות כאמור כדי למנוע מהחברה והחברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע ארגון מחדש ו/או שינוי מבנה ההחזקות, באופן שבו תמוזגנה החברה ואזורים בנין או חברה בת שלה (לרבות מיזוג שבמסגרתו תתמוזג אזורים בנין או חברה בת שלה עם ולתוך החברה ותתחסל במסגרת המיזוג) או כל שינוי מבני אחר בחברות המאוחדות של החברה ומיזוג או שינוי מבני כאמור לא יהווה הפרה של התחייבות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב כאמור. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מסמכות החברה לבצע מיזוג, רכישה, ארגון מחדש וכיו"ב, שאינו אסור על פי הוראות שטר הנאמנות. עוד מובהר, כי ככל שהחברה ואזורים בנין תמוזגנה, יראו את הוראות השטר על נספחיו ביחס לשעבוד שלילי כבטלות.</p>		
<p>כן. ראה סעיפים 12.1.17, 12.1.8 ו- 12.1.18 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>ראה פירוט בחלק ג' לטבלה זו להלן.</p>	<p>ראה סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות</p>	<p>התחייבות לעמידה באמות פיננסיות</p>
<p>כן. ראה סעיף 12.1.26 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>החברה מתחייבת לפעול לכך שכל עוד תהיינה איגרות חוב (סדרה 14) קיימות במחזור (היינו, כל עוד איגרות החוב (סדרה 14) לא נפרעו ו/או סולקו במלואן), איגרות החוב תהיינה במעקב דירוג על-ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת) במשך כל תקופת איגרות החוב. לצורך כך החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברה המדרגת את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברה המדרגת, ותמסור לחברה המדרגת את כל הדיווחים והמידע הנדרשים על-ידיה במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי-ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי-מסירת הדיווחים הנדרשים על-ידי</p>	<p>ראה סעיף 9 לשטר הנאמנות</p>	<p>התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות</p>



האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	
	<p>החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה.</p> <p>מובהר, כי העברת איגרות החוב (סדרה 14) לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על-ידי החברה המדרגת לא ייחשבו כהפסקת דירוג או הורדת דירוג.</p>		
-	-	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
-	<p>מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לדירוג איגרות החוב, במקרה שבו החברה תפסיק את עבודתה או תחליף את החברה המדרגת בחברה מדרגת אחרת, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי המפרט את הסיבות להחלפת החברה המדרגת או להפסקת עבודת החברה המדרגת, לפי העניין, וכל זאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד ההחלפה כאמור או ממועד הפסקת עבודתה של החברה המדרגת, לפי העניין. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכפי שתמצא לנכון מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה.</p> <p>היה ואיגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות (היינו - לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברה מדרגת), תעביר החברה לנאמן אישור בכתב אודות הסיבות להפסקת הדירוג תוך שני ימי מסחר ממועד ההפסקה האמורה.</p>	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות
<p>כן. ראה סעיפים 12.1.2, 12.1.20 ו- 12.1.29 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p><u>הרחבת סדרה:</u></p> <p>בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה רשאית להנפיק (בין בהנפקה פרטית או בין בהנפקה לציבור) בכל עת ומעת לעת על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי איגרות החוב (אך בכפוף למתן הודעה לנאמן כמפורט להלן), לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות, בהתאם להוראות כל דין, איגרות חוב נוספות (סדרה 14), שתנאיהן יהיו זהים לתנאי איגרות החוב (סדרה 14) שהונפקו, בכל מחיר ובכל אופן שייראה לחברה, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל איגרות חוב נוספות כאמור שתונפקנה</p>	לא קיים, למעט לעניין הרחבת סדרה, והנפקת סדרת איגרות חוב נוספת. ראה סעיפים 3.2 ו- 3.3 לשטר הנאמנות.	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף

<p>האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי</p>	<p>תיאור תמציתי</p>	<p>קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים</p>	
	<p>על-ידי החברה, ודינן של איגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה, בשינויים המחויבים על-פי העניין, כדין איגרות חוב (סדרה 14) שהונפקו.</p> <p>תנאים להרחבת סדרת איגרות החוב (סדרה 14): (1) שעצם ההרחבה לא תפגע בדירוג איגרות החוב (סדרה 14) הקיימות במחזור לפני הרחבת הסדרה, באופן שלצורך הגדלת סדרת איגרות החוב (סדרה 14) יתקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג איגרות החוב (סדרה 14) הנוספות, אשר במסגרתו נלקחו בחשבון איגרות החוב (סדרה 14) הנוספות, בדירוג שאיננו נופל מהדירוג הקיים באותה העת של איגרות החוב (סדרה 14) הקיימות במחזור וכן אישור של חברת הדירוג כי אין בהנפקת איגרות החוב (סדרה 14) הנוספות כדי לפגוע בדירוג איגרות החוב (סדרה 14) הקיימות. עוד מובהר, למען הסר ספק, כי שינוי אופק הדירוג של איגרות החוב (סדרה 14) ו/או הכנסת סדרת איגרות החוב של החברה לרשימת מעקב (credit watch) על-ידי החברה המדרגת כתוצאה מהרחבת הסדרה, אינם נחשבים כירידה בדירוג של איגרות החוב. אישור כאמור יועבר לנאמן לפחות 2 ימי עסקים טרם ביצוע ההנפקה, אך בכל מקרה לפני מועד המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים), ויפורסם על-ידי החברה בדיווח מיידי. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. כן יובהר, כי ככל שאיגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי ייחשב הדירוג הגבוה ביותר באותה עת כדירוג איגרות החוב לצורכי סעיף זה; (2) ההרחבה לא תביא לאי-עמידת החברה במי מבין ההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות, מיד לאחר ההרחבה כאמור, היינו, עמידה ביחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו ובהון עצמי מינימאלי; (3) קבלת אישור בכתב של החברה חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בחברה בתחום הכספים, כי ההרחבה לא תביא לאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות, וכי נכון למועד ההרחבה החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה 14), אין בהרחבת הסדרה האמורה כדי לפגוע ביכולת החברה לפרוע את אגרות החוב וכן כי במועד</p>		

<p>האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי</p>	<p>תיאור תמציתי</p>	<p>קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים</p>	
	<p>ההרחבה לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בשטר נאמנות זה.</p> <p><u>הנפקת איגרות חוב נוספות:</u></p> <p>הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות) תיעשה בכפוף לכך שזכויות המחזיקים בסדרה הנוספת לא תהיינה עדיפות על אלה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה 14) במקרה של פירוק החברה, ובמקרה שבו תנפיק החברה איגרות חוב אחרות (מסדרה אחרת) אשר תהיינה מגובות בבטחונות ו/או בשעבודים (מכל סוג שהוא), אזי איגרות החוב האחרות תהיינה עדיפות בפירוק על פני איגרות החוב (סדרה 14) רק ביחס לאותם בטחונות ו/או שעבודים שנכללו באיגרות החוב האחרות כאמור.</p>		
<p>כך. ראה סעיף 12.1.19 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>החברה מתחייבת כי כל עוד איגרות חוב (סדרה 14) לא נפרעו ו/או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פידיון מוקדם, היא לא תבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה על-פי חוק החברות במועד הרלוונטי, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשטר הנאמנות, התוספת לו והוראות כל דין, ובהתקיימות התנאים הבאים:</p> <p>1. סה"כ ההון העצמי המאזני של החברה (כולל זכויות מיעוט), בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים (רבעונים או שנתיים) האחרונים שפורסמו לפני אותו מועד יהיה, לאחר חלוקה כאמור, לא יהא נמוך מסך של 950 מיליון ש"ח, ויחס חוב פיננסי נטו ל – CAP נטו (כהגדרתו בסעיף 7.3.1.1 לשטר הנאמנות) לא יהא נמוך מ – 70%;</p> <p>2. החברה עומדת, בסמוך למועד החלוקה, בכל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ואינה בהפרה של איזה מההוראות המהותיות של שטר הנאמנות וביצוע החלוקה כאמור לא יביא</p>	<p>ראה סעיף 7.3.1.4 לשטר הנאמנות</p>	<p>מגבלה על חלוקת דיבידנדים</p>

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	
	<p>להפרה כאמור, מיד לאחר החלוקה;</p> <p>3. בסמוך למועד החלוקה לא התקיימה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 12 לתנאים שמעבר לדף, שלא תוקנה וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות התיקון המצוינות בסעיף 12 לתנאים שמעבר לדף);</p> <p>4. החברה עומדת, בסמוך למועד החלוקה, באמות המידה הפיננסיות של יחס חוב פיננסי נטו ל – CAP נטו, הון עצמי מינימאלי ושל חוב סולו צולב אזורים בנין, וביצוע החלוקה לא יביא לאי-עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור מיד לאחר החלוקה (מובהר, כי לצורך הבחינה כאמור בסעיף זה בלבד, לא יילקחו בחשבון תקופת הריפוי של שני רבעונים הקבועה ביחס להתניות הפיננסיות האמורות);</p> <p>5. אין חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לפרוע את אגרות החוב;</p> <p>6. החברה לא תחלק דיבידנד מרווחי שערוד. על אף האמור, יובהר, כי במידה ונרשמו רווחי שערוד בגין נכס מסוים ולאחר מכן אותו נכס נמכר על-ידי החברה, מרכיב התמורה העודף מעל ערכו של הנכס הנמכר לפני השערוד ייחשב כרווח מותר לחלוקה, בכפוף להוראות הדין.</p>		
-	-	לא קיים	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה
כן. סעיף 12.1.21 לתנאים הרשומים מעבר לדף	ראה פירוט בחלק ב' לטבלה להלן.	ראה סעיף 12.1.21 לתנאים הרשומים מעבר לדף	מגבלות על שינוי שליטה
כן לעניין ירידת דירוג. ראה סעיף 12.1.27 לתנאים	<p><u>מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג של אגרות החוב:</u></p> <p>ככל שדירוג איגרות החוב (סדרה 14) על-ידי חברת הדירוג שתדרג את איגרות החוב או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה ("חברת הדירוג")</p>	ראה סעיפים 4.6 ו 4.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף	מנגנון ריבית מסוימים להתאמת במקרים

<p>האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי</p>	<p>תיאור תמציתי</p>	<p>קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים</p>	
<p>הרשומים מעבר לדף</p>	<p>(ובמקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאיגרות החוב (סדרה 14) יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר ("הדירוג המופחת") מדירוג של A2, על-פי סולם הדירוג של חברת מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו ואשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מידרוג בע"מ, כאמור לעיל) ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה 14) ("שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז לאיגרות החוב (סדרה 14) ("ריבית הבסיס"), החל מיום פרסום הדירוג המופחת כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב בשיעור של 0.25%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%.</p> <p>במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה 14), תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאיגרות החוב (סדרה 14) כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת הנו נמוך יותר, כמפורט לעיל ("הדירוג הגבוה"), אזי, יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי איגרות החוב (סדרה 14), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שבה</p>		

<p>האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי</p>	<p>תיאור תמציתי</p>	<p>קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים</p>	
	<p>איגרות החוב (סדרה 14) דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב (סדרה 14) יהיה שיעור הריבית שנקבע לאיגרות החוב בגובה ריבית הבסיס, ללא כל תוספת או בתוספת נמוכה יותר, כאמור לעיל (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב משיעור ריבית הבסיס). במקרה כאמור, תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים קטנים ג' עד ד' לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.</p> <p>יובהר כי שינוי אופק הדירוג של איגרות החוב (סדרה 14), ו/או הכנסת סדרת איגרות החוב של החברה לרשימת מעקב (credit watch) על-ידי החברה המדרגת, ו/או הורדת דירוג החברה מתחת לדירוג הבסיס, הנובעת, כתוצאה ישירה, משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות ו/או הורדת הדירוג המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא יגררו שינוי בשיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה 14) כאמור בשטר הנאמנות.</p> <p><u>מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות:</u></p> <p>שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה 14) יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:</p> <p>1. יחס חוב פיננסי נטו ל – CAP נטו, כהגדרתו בסעיף 7.3.1.1 לשטר הנאמנות עלה על שיעור של 73.5% ;</p> <p>2. סך הון עצמי מאזני של החברה כהגדרתו בסעיף 7.3.1.1 לשטר הנאמנות, פחת מסך של 875 מיליון ש"ח.</p> <p>יובהר כי ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על-פי דוחותיה הכספיים של החברה מבוקרים או סקורים, לפי העניין, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב, בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד</p>		

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	
	<p>לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת, אזי שיעור הריבית הנוסף לא יעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין ירידת דירוג, אזי עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמת המידה הפיננסית כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין החריגה מאמת המידה הפיננסית ביחד עם התוספת בגין הורדת דירוג, לא תעלה בכל מקרה על שיעור כולל ומצטבר של 1.5%.</p>		

**ב. עילות העמדה לפירעון מיידי :**

העילות / הסבר	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	העילה
<p>חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את איגרות החוב (סדרה 14) במועדן.</p>	<p>ראה סעיף 12.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.</p>
<p>במקרה שבו תירשם הערת "עסק חיי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים רצופים.</p>	<p>ראה סעיף 12.1.28 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>הכללת הערת "עסק חיי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה.</p>
<p>אם החברה לא תפרע סכום כלשהו לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה 14) שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לפי שטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב, והחברה לא תקנה הפרה זו תוך 7 ימים.</p>	<p>ראה סעיף 12.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.</p>
<p>במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת איגרות חוב אחרת של החברה, ו/או במקרה שבו חוב פיננסי מהותי של החברה</p>	<p>ראה סעיפים 12.1.22 ו -</p>	<p>חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי.</p>

הערות / הסבר	קיים בשטר קיים הנאמנות / לא קיים	העילה
<p>כלפי נושה פיננסי או מסי' נושים פיננסיים הועמד לפירעון מיידי שלא ביוזמת החברה והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב תוך 14 ימי עסקים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי.</p> <p>לעניין זה, "חוב פיננסי מהותי" משמעו חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה או של אזורים בנין שהערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר, לפי העניין, במועד ההעמדה לפירעון מיידי הינו גבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (בין מבוקרים ובין שאינם מבוקרים).</p> <p>כן מובהר, כי העמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא תיחשב לעניין זה כחוב מהותי ובמקרה כזה החברה תספק לנאמן את כל המסמכים והנתונים המעידים על היותו של החוב "הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה" (Non-Recourse), וכן תתקבל בידי הנאמן חוות דעת משפטית בנוסח שיוסכם על-ידי, בהתאם לדין הרלוונטי למסמכי המימון כי אכן ההלוואה הינה ללא יכולת חזרה לחברה.</p>	<p>12.1.30 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>Cross Default/Cross Acceleration : (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי).</p>
<p>אם הדירוג של איגרות החוב (סדרה 14) ירד מתחת לדירוג BBB- (היינו, מינוס BBB) של חברת סטנדרט אנד פורס או Baa3 של חברת מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל כפי שייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף).</p>	<p>ראה סעיף 12.1.27 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע.</p>
<p>אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול להמשיך בעסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.</p>	<p>ראה סעיף 12.1.11 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו.</p>
<p>אם החברה תמכור לאחר את עיקר נכסי החברה (לצורך עניין זה לא תילקח בחשבון מכירה של דירות, וכן לא תילקח בחשבון מכירה אשר תמורתה שימשה את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן המניב, כפי וככל שיפורט בדיווחי החברה) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה 14) מראש, באסיפה, בהחלטה מיוחדת. "מכירה לאחר" משמעה מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או תאגידים בשליטתם של תאגידים אלו, שהינם תאגידים המוחזקים בשיעור העולה על 50% מהונם המונפק והנפרע. "עיקר נכסי החברה" משמעם נכסים ששוים המצרפי עולה על 50% מתוך המאזן המאוחד של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, שפרסמה החברה לאחרונה לפני מכירת הנכסים כאמור.</p>	<p>ראה סעיף 12.1.23 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי.</p>
<p>החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד הקבוע לכך על-פי הדין החל על החברה או מועד אחר שנקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת לפרסום דוחותיה הכספיים (לפי המאוחר מבין השניים).</p>	<p>ראה סעיף 12.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>אי פרסום דוחות כספיים במועד הרלוונטי.</p>
<p>1. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב. 2. אם החברה לא עמדה בתשלומים על-פי תנאי איגרת החוב (סדרה 14) או בהתחייבות מהותית אחת או יותר הקבועה</p>	<p>ראה סעיפים 12.1.14, 12.1.10 ו- 12.1.16 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>הפרה יסודית של תנאי אג"ח. הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע</p>



הערות / הסבר	קיים בשטר הנאמנות / לא קיים	העילה
<p>באגרת החוב ו/או בשטר הנאמנות של איגרות החוב (סדרה 14).</p> <p>3. במקרה של הפרה יסודית של תנאי איגרות החוב (סדרה 14) או שטר הנאמנות, ובכלל זה יתברר כי אחד או יותר ממצגי החברה באיגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או מלא, והכול - אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים ממועד ההודעה.</p>		<p>מהותית המחזיקים. בזכויות.</p>
<p>בוצע מיזוג (כמשמעותו בחוק החברות, ולרבות מיזוג לפי סעיף 350 לחוק החברות) ללא קבלת אישור מוקדם, באסיפת מחזיקי איגרות החוב, בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה 14), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה 14).</p>	<p>ראה סעיף 12.1.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח.</p>
<p>אם החברה ו/או חברות בשליטתה תבצענה שינוי של עיקר פעילותה. לעניין זה, עיקר פעילותה של החברה וחברות בשליטתה במועד זה הינו תחום הנדל"ן בישראל.</p>	<p>ראה סעיף 12.1.24 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>מכירת רוב נכסי המנפיק. התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק.</p>
<p>1. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק קבוע.</p> <p>2. אם נתמנה לחברה מפרק זמני או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם נתמנה לחברה נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או ניתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או תתקבל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה והצו או המינוי או ההחלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו, המינוי או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.</p>	<p>ראה סעיפים 12.1.5 ו-12.1.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X.</p>
<p>אם יוטל עיקול על נכסים מהותיים, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים מהותיים או מומש שעבוד כנגד נכסים מהותיים, והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל תוך 45 ימים מיום הטלתם או ביצועם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p> <p>"נכסים מהותיים": נכס או מספר נכסים ששווים עולה על 25% מסך נכסי החברה המאוחדים, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לפני אותו מועד.</p>	<p>סעיף 12.1.8 לתנאים הרשומים מעבר לדף</p>	<p>הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ.</p>
<p>אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסים מהותיים, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני לחברה או לנכסים מהותיים - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או ניתנתם, לפי העניין,</p>	<p>סעיף 12.1.7 לתנאים</p>	<p>מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר).</p>

העילות / הסבר	קיים בשטר הנאמנות / לא קיים	העילה
או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לנכסים מהותיים. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.	הרשומים מעבר לדף	
אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול להמשיך בעסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.	סעיף 12.1.11 לתנאים הרשומים מעבר לדף	המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו.
אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.	סעיף 12.1.15 לתנאים הרשומים מעבר לדף	החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע.
אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.	סעיף 12.1.13 לתנאים הרשומים מעבר לדף	מחיקה מרשם החברות, למעט מיזוג.
<p>1. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה לפי חוק חדלות פירעון או בקשה לצו פתיחת הליכים כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לעשות הסדר או פשרה עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה, לרבות פיצול שאינם אסורים לפי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את איגרות החוב); או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או אם אילו מן הבקשות כאמור יוגשו בהסכמת החברה;</p> <p>2. אם הוגשה בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה ושלא בהסכמתה או בקשה לפי חוק חדלות פירעון (שלא בהסכמת החברה), אשר לא בוטלה או נדחתה בתוך 45 יום מיום שהוגשה.</p>	סעיף 12.1.12 לתנאים הרשומים מעבר לדף	<p>בקשה/מתן צו להקפאת הליכים.</p> <p>הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.</p> <p>הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.</p>
<p>1. איגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.</p> <p>2. אם המסחר באיגרות החוב (סדרה 14) בבורסה הושעה על-ידי הבורסה שלא במסגרת השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו 60 ימים ממועד ההשעיה במהלכם לא חזרו איגרות החוב למסחר.</p>	סעיפים 12.1.4 ו- 12.1.25 לתנאים הרשומים מעבר לדף	הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח.
במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאיגרות החוב (סדרה 14) בניגוד לאמור בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות.	סעיף 12.1.29 לתנאים הרשומים מעבר לדף	הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה.
-	לא קיים	אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף.
-	לא קיים	נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד

העילות / הסבר	קיים בשטר הנאמנות / לא קיים	העילה
		להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף.
-	לא קיים	הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות.
ראו פירוט לעיל תחת "מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X".	סעיפים 12.1.5 ו 12.1.6 – לתנאים הרשומים מעבר לדף	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני
<p>1. אם חלה הפרת התחייבות ליחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו כאמור בסעיף 7.3.1.1 לשטר הנאמנות ובהתאם לתקופות הבדיקה הקבועות בסעיף זה.</p> <p>2. חלה הפרת התחייבות להון עצמי מינימאלי כאמור בסעיף 7.3.1.2 ובהתאם לתקופות הבדיקה הקבועות בסעיף זה.</p> <p>3. חלה הפרת התחייבות בקשר עם חוב סולו צולב אזורים בנין כאמור בסעיף 7.3.1.2א ובהתאם לתקופות הבדיקה הקבועות בסעיף זה.</p>	סעיפים 12.1.17, 12.1.8 ו 12.1.18 לתנאים הרשומים מעבר לדף	אי עמידה באמות מידה פיננסיות
על אף האמור בסעיף 9 לשטר הנאמנות, אם איגרות החוב (סדרה 14) תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה. ראו פירוט בחלק א' לטבלה זו לעיל תחת "התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה: שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות".	סעיף 12.1.26 לתנאים הרשומים מעבר לדף	הפסקת דירוג
<p>אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה 14) של החברה, מראש, באסיפה בהחלטה מיוחדת.</p> <p>בעל השליטה בחברה נכון למועד זה הינו מר חיים (הרש) פרידמן ("פרידמן").</p> <p>"העברת שליטה": עסקה שכתוצאה ממנה פרידמן ו/או נעבר מורשה שלו יחדל מלהיות בעל שליטה בחברה. למען הסר ספק, יובהר לעניין זה, כי ירושה על-פי דין אינה מהווה "עסקה".</p> <p>"שליטה": כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.</p> <p>"נעבר מורשה": קרוביו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד בשליטתו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל. "קרוב" משמע - כהגדרתו בחוק החברות.</p> <p>על אף האמור לעיל, בכל מקרה לא תיחשב פעולה כהעברת שליטה, כל עוד יתקיימו לאחריה שני התנאים המצטברים שלהלן:</p> <p>1. שיעור האחזקה במצטבר של פרידמן, בעצמו או באמצעות תאגידים בשליטתו (במישרין ו/או בעקיפין) ביחד עם נעבר מורשה (במישרין ו/או בעקיפין) לא ירד אל מתחת ל- 25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.</p>	סעיף 12.1.21 לתנאים הרשומים מעבר לדף	שינוי שליטה

העילה	קיים בשטר קיים הנאמנות) / לא קיים	הערות / הסבר
		2. פרידמן בעצמו או באמצעות תאגידים בשליטתו (במישרין ו/או בעקיפין) ביחד עם נעבר מורשה (במישרין ו/או בעקיפין) הינו בעל המניות ששיעור החזקותיו בהון החברה הינו הגבוה ביותר.
יצירת שעבוד שוטף כללי	סעיף 12.1.20 לתנאים הרשומים מעבר לדף	אם החברה הפרה את התחייבותה לשעבוד שלילי כאמור בסעיף 7.3.2 לשטר הנאמנות. לפירוט ראו בחלק א' לטבלה זו לעיל תחת "התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)"
מגבלה על ביצוע חלוקה	סעיף 12.1.19 לתנאים הרשומים מעבר לדף	אם החברה הפרה את התחייבותה בקשר עם חלוקה כמפורט בסעיף 7.3.1.4 לשטר הנאמנות. ראו פירוט בחלק א' לטבלה זו לעיל תחת "מגבלה על חלוקת דיבידנדים"
הפרת לעמידה בהוראות להנפקת ניירות נוספים	סעיף 12.1.20 לתנאים הרשומים מעבר לדף	אם החברה הפרה את התחייבותה בקשר עם הנפקת ניירות ערך נוספים כאמור בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות. לפירוט ראו בחלק א' לטבלה זו לעיל תחת "מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף"

**ג. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:**

אמת המידה	קיים (בשטר) / לא קיים	פירוט אמת המידה
יחס חוב פיננסי נטו ל – CAP נטו	סעיף 7.3.1.1 לשטר הנאמנות	<p>היחס שבין החוב פיננסי נטו (כהגדרתו להלן) ובין סך ההון והחוב (CAP) נטו (כהגדרתו להלן), על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), שעל בסיס מאוחד, לא יעלה על שיעור של 78% החל מהדוחות הכספיים של החברה שיפורסמו לאחר הנפקת איגרות החוב (סדרה 14) ואילך, וזאת כמפורט בסעיף 7.3.1.3 לשטר הנאמנות ("יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו").</p> <p>"הון עצמי מאזני": הון עצמי מאזני כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים (כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי איגרות החוב, שבפירוק מעמדן נדחה לזה של אגרות החוב וכן מועד פירעון הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, למעט אם נקבע בהן שהן תהיינה ניתנות לפירעון מוקדם יותר ככל שהחברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המהוות תנאי לחלוקת דיבידנד כמפורט בסעיף 7.3.1.4 לשטר הנאמנות (ללא התחשבות בהלוואות בעלים הנחותות), ובכפוף לעמידה גם לאחר פירעון באמות המידה כאמור.</p> <p>"חוב פיננסי נטו": יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי איגרות חוב ומלווים אחרים ובניכוי יתרות תיק נזיל (כהגדרתו להלן).</p> <p>"תיק נזיל": יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פיקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים המוגדרים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ובניכוי מזומנים, שווה מזומנים ופקדונות המוגבלים לשימוש.</p>

פירוט אמת המידה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	אמת המידה
"CAP נטו": הון עצמי מאזני בתוספת חוב פיננסי נטו.		
<p>החברה מתחייבת כי כל זמן שאיגרות החוב (סדרה 14) טרם נפרעו במלואן, הונה העצמי של החברה, היינו, הון עצמי מאזני (כהגדרתו בסעיף 7.3.1.1 לשטר הנאמנות), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) של החברה, לא יפחת מסך של 850 מיליון ש"ח, וזאת כמפורט בסעיף 7.3.1.3 לשטר הנאמנות.</p>	<p>סעיף 7.3.1.2 לשטר הנאמנות</p>	<p>הון עצמי מינימאלי</p>
<p>החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה 14) טרם נפרעו במלואן, היקף החוב סולו הצולב (כמשמעו להלן) של אזורים בנין לא יעלה על 10% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) של החברה, וזאת כמפורט בסעיף 7.3.1.3 לשטר הנאמנות.</p> <p>"חוב סולו צולב": אשראי כספי שניטל על ידי אזורים בנין מגוף פיננסי שלא במסגרת הסכם ליווי של פרויקט ו/או שלא לרכישת מקרקעין או זכויות במקרקעין ושאינו מובטח בשעבוד ספציפי, ושכולל זכות להיפרע משעבוד עודפים בפרויקט, שניתן לטובת אותו גוף פיננסי, מכוח הסכם מסגרת ליווי של אותו פרויקט.</p>	<p>סעיף 7.3.1.2א לשטר הנאמנות</p>	<p>חוב סולו צולב אזורים בנין</p>

נספח ב'

הסכמת מיזרוג בע"מ להכללת דוח הדירוג

08.01.2024

לכבוד

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

### הנדון: צירוף דוחות דירוג לדוח הצעת מדף

בהמשך לפנייתכם הננו לאשר לכם לצרף את דוחות פעולת הדירוג שבוצעו לאזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ (להלן: "החברה") מיום 07.01.2024 ומיום 08.01.2024 (להלן: "דוחות הדירוג"), ובלבד שיצורפו במלואם, ללא השמטות ו/או שינויים, ואתם רשאים לצרפם לרבות בדרך של הפניה לדוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה 14) של החברה בדרך של הרחבת סדרה רשומה אשר צפוי להתפרסם בחודש ינואר 2024.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה המנפיקה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל דוחות הדירוג.

הנכם נדרשים לאשר למידרוג בכתב, טרם פרסום דוח הצעת המדף דלעיל, כי נוסחו של דוח הצעת המדף שהתפרסם זהה לנוסח שנמסר למידרוג במסגרת תהליך הדירוג.

הסכמתנו לצירוף דוחות הדירוג כאמור הינה בתוקף למשך 60 יום ממועד מכתבנו זה, ואין לכלול ו/או לצרף את דוחות הדירוג לדוח הצעת המדף לאחר מועד זה, ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

בכבוד רב,

סיגל יששכר, סמנכ"ל  
ראשת תחום נדל"ן

נספח ג'

מכתב הסכמת רוח"ח המבקר



**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לדוח הצעת מדף מחודש ינואר 2024 של אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ (להלן - החברה)**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 23 באוגוסט 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 23 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 28 בנובמבר 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 28 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
5. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 28 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
6. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 28 במרץ 2023 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
7. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 28 במרץ 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
8. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה לימים 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
9. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
10. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 31 באוגוסט 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
11. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 31 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
12. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 23 בנובמבר 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.



13. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 23 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בדיטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

8 בינואר 2024

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)