



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה")

25 ביוני 2025

דוח הצעת מדף

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף") ועל-פי תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2024, נושא תאריך 31 במאי 2024 ("תשקיף המדף"), מתכבדת החברה לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") של ניירות הערך המפורטים בדוח זה להלן ("דוח הצעת המדף").

בדוח הצעת המדף תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם צוין בדוח הצעת המדף אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים (מספר מכרז – 1199116)

1.1. אגרות חוב (סדרה ז')

1.1.1. עד 410,450,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ז') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("אגרות החוב (סדרה ז')"), המוצעות לציבור במכרז על מחיר היחידה ובדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה אשר נרשמה לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2025, אשר פורסם מכוחו של תשקיף המדף ("דוח הצעת המדף המקורי")², ובהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), שנחתם בין החברה לבין הנאמן ביום 16 בפברואר 2025 ואשר צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף המקורי. תנאי אגרות החוב (סדרה ז') המונפקות על פי דוח הצעת מדף זה, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ז') כפי שתוארו בדוח הצעת המדף המקורי ובתשקיף המדף, והן תהווה, ביחד עם אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, סדרת אגרות חוב אחת לכל דבר ועניין. נכון למועד דוח זה, סך אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור הינו 200,000,000 ש"ח ע.ג. בכפוף להנפקה ולרישום למסחר של מלוא הכמות המקסימלית המונפקת לציבור, כהגדרת מושג זה להלן, סך אגרות החוב (סדרה ז') שתהיינה במחזור יסתכם לסך של כ- 549,524,000 ש"ח ע.ג.

על אף האמור בסעיף 1.1.1. זה, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ז') המבוצעת על פי דוח הצעת המדף, כאמור בסעיף 2 להלן, כמות אגרות החוב (סדרה ז') הכוללת שתצוין בהזמנות שהועברו במסגרת המכרז ("כמות אגרות החוב (סדרה ז') הכלולה בהזמנות"), תהיה בערך העולה על 349,524,000 ש"ח ע.ג. ("כמות אגרות החוב (סדרה ז') המונפקת המקסימלית"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תפרט במסגרת הדיווח על תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') את כמות אגרות החוב (סדרה ז') שתונפק ואת סך העודף מעל כמות אגרות החוב (סדרה ז') המונפקת המקסימלית ("סכום אגרות החוב (סדרה ז')").

¹ לנוסח תשקיף המדף, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-054901), האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

² ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010945). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

העודף"); (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה סכום אגרות החוב (סדרה ז') העודף (בלבד) לא תבוצע ולא ייגבו כספים בגין סכום אגרות החוב (סדרה ז') העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר הצעותיהם נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2 להלן, תבוצע לפי היחס (פרו-רטה) שבין כמות אגרות החוב (סדרה ז') המונפקת המקסימלית על פי החלטת החברה לבין הנמוך מבין: (1) כמות אגרות החוב (סדרה ז') הכלולה בהזמנות או (2) כמות אגרות החוב (סדרה ז') המוצעת על פי דוח הצעת המדף.

לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור כמות אגרות החוב (סדרה ז') הכלולה בהזמנות עמדה על 410,450,000 ש"ח ע.נ., אזי לאור כמות אגרות החוב (סדרה ז') המונפקת המקסימלית, העומדת על 349,524,000 ש"ח ערך נקוב וכמות אגרות החוב (סדרה ז') המוצעת, יוקצה לכל מזמין אשר הזמנתו תיענה על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2 להלן, שיעור של כ- 85.16% מכמות אגרות החוב (סדרה ז') לגביהן הצעתן נענתה, שיעור שהינו תוצאת היחס כמות אגרות החוב (סדרה ז') המונפקת המקסימלית/כמות אגרות החוב (סדרה ז') הכלולה בהזמנות.

1.1.2 על פי תנאיהן המקוריים (אשר נותרים כאמור ללא שינוי), קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפרעון ב- 6 תשלומים שנתיים (לא שווים), אשר ישולמו כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום מהקרן
1	30 ביוני 2030	10%
2	30 ביוני 2031	15%
3	30 ביוני 2032	15%
4	30 ביוני 2033	15%
5	30 ביוני 2034	20%
6	30 ביוני 2035	25%
סה"כ		100%

1.1.3 אגרות החוב (סדרה ז') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.29% הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז'), כפי שתהיה מעת לעת, תשולם החל מחודש יוני 2025 פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2035 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2034 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2025 ("תשלום הריבית הראשון") ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2035 וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ז') לידי החברה.

1.1.4 תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי ("תקופת הריבית"), למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיעשה ביום 30 ביוני 2025, שישולם בגין התקופה אשר התחילה ביום 18 בפברואר 2025 והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום הראשון, קרי ביום 29 ביוני 2025 (כולל) ("תקופת הריבית הראשונה"), לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס 365 ימים בשנה. יצוין כי עד למועד דוח הצעת המדף, החברה טרם שילמה ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז'), ואולם יובהר בזאת כי רוכשי אגרות החוב (סדרה ז') אשר יונפקו במסגרת הרחבת הסדרה על פי דוח הצעת המדף לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון ריבית בגין תקופת הריבית הראשונה.

שיעור הריבית שישולם בעד תקופת ריבית מסוימת, למעט לגבי תקופת הריבית הראשונה, (קרי, התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה

לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחריה), יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 ("שיעור הריבית החצי שנתית"), דהיינו ריבית חצי שנתית בשיעור של 2.645%.

התשלום הראשון של קרן אגרות החוב (סדרה ז') לרוכשי אגרות החוב (סדרה ז') על פי דוח הצעת המדף ישולם ביום 30 ביוני 2030, והתשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה ז') לרוכשי אגרות החוב (סדרה ז') על פי דוח הצעת המדף, ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, ויהיה בשיעור של 2.645%.

לגבי כל מועד תשלום קרן או ריבית לפי העניין, אם יחול מועד התשלום כאמור ביום שאיננו יום עסקים, ידחה מועד התשלום ליום העסקים הבא אחריו ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים והצמדה), והמועד הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

1.1.5. קרן אגרות החוב (סדרה ז') והריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס כלשהו או למטבע כלשהו ועל פי תקנון והנחיות הבורסה, מנגנון היעדר ההצמדה לא ישונה לאורך כל תקופת חיי אגרות החוב (סדרה ז').

1.1.6. תנאי אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת המדף זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 4 להלן.

1.1.7. מובהר, כי רוכשי אגרות החוב (סדרה ז') אשר יונפקו במסגרת הרחבת הסדרה על פי דוח הצעת המדף, לא יהיו זכאים לקבל כל תשלום על חשבון ריבית בגין אגרות חוב אלו, אשר המועד הקובע לתשלום, חל קודם למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') באמצעות הרחבת הסדרה כאמור.

1.1.8. יובהר, כי בכל מקרה, הסך המצטבר של אגרות החוב (סדרה ז'), שתוקצנה על פי דוח הצעת המדף לציבור ולמשקיעים המסווגים, לא יעלה על סך של 349,524,000 ש"ח ערך נקוב, כפי שדורג על ידי מידרוג בע"מ ("מידרוג"), כמפורט בסעיף 7 להלן.

1.1.9. ביום 16 בפברואר 2025 חתמה החברה על שטר נאמנות בנוגע לאגרות החוב (סדרה ז') עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן" ו-"שטר הנאמנות", לפי העניין).

פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד דוח הצעת המדף, הינם כדלקמן: מגדל צ'מפיון דרך ששת הימים 30 בני ברק; טלפון: 03-554453; פקס: 03-5271736; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il איש קשר מטעם הנאמן הינו: דן אבנון ו/או מרב אורן עופר, דוא"ל: Bonds@hermetic.co.il.

הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב. למיטב ידיעת החברה, לנאמן אין כל ענין מהותי בחברה ולחברה אין כל ענין אישי בנאמן, למעט כך שהנאמן משמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו- אגרות חוב (סדרה ו') של החברה.

למיטב ידיעת החברה, כנגד הנאמן לא קיימים הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן. הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות בדוח הצעת המדף.

אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של אגרות החוב (סדרה ז') או כדאיות ההשקעה בהם.

לפי בדיקת החברה, גם לאחר הנפקת מלוא כמות אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות בדוח הצעת המדף, תעמוד החברה בהתחייבויותיה כלפי הנאמן, לרבות באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז').

1.1.10. נוסחו המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז'), צורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף המקורי. התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז').

1.1.11. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') (על נספחיו השונים) לבין הוראות דוח הצעת המדף, תגברנה הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז'). למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד פרסום דוח הצעת המדף, אין סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') לבין אלו המתוארות בדוח הצעת המדף.

1.2. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 7 להלן.

1.3. אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, אם וככל שתונפקנה, תירשמנה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("החברה לרישומים").

2. אופן הצעת ניירות הערך – הצעה אחידה לציבור בדרך של מכרז על מחיר היחידה (מספר מכרז – 1199116)

2.1. מכרז על אגרות החוב (סדרה ז')

2.1.1. אגרות חוב (סדרה ז') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות הצעה לציבור") ב-410,450 יחידות ("היחידות" או "יחידות ז'), בדרך של מכרז על מחיר היחידה ("המכרז"), כאשר מחיר היחידה שייקבע במכרז לא יפחת מ-1,006 ש"ח ליחידה ("המחיר המינימלי ליחידה ז'), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז')	1,006 ש"ח
סה"כ מחיר ליחידת ז'	1,006 ש"ח

2.1.2. התקופה להגשת הזמנות ליחידות ז' המוצעות לציבור במסגרת דוח הצעת המדף תחל ביום ה', 26 ביוני 2025, בשעה 09:00 ותסתיים באותו היום בשעה 16:00, ובלבד שחלפו שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות מאז פרסום דוח הצעת המדף ("מועד סגירת רשימת החתימות").

עד מועד סגירת רשימת החתימות, תהא החברה רשאית לבטל את ההצעה מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו בקשר עם ההצעה כבטלות.

2.1.3. רכז ההנפקה יהיה אוריון חיתום והנפקות בע"מ, שכתובתו אריאל שרון 4, גבעתיים ("רכז ההנפקה").

2.2. הגשת הזמנות בשלב המכרז

2.2.1. הזמנות לרכישת יחידות ז' תוגשנה לחברה באמצעות רכז ההנפקה או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבלת הזמנות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים אותם ניתן להשיג אצל חברי הבורסה או באמצעות שידור הזמנות באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. 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.

2.2.2. כל הזמנה שתוגש למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשים לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשים לקבלת הזמנות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות ("המועד האחרון להגשה לרכז"). הזמנה שתתקבל אצל המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על-ידי החברה.

2.2.3. כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר יחידות ז' שהוא מבקש לרכוש וכן את מחיר יחידה ז' המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המינימלי ליחידה ז'. הזמנה לרכישת יחידות שהוצע בה מחיר ליחידה הנמוך מהמחיר המינימלי ליחידה ז', יראוה כהזמנה שלא הוגשה.

2.2.4. כל מזמין יהיה רשאי להגיש עד שלוש (3) הזמנות, במחירים שונים ליחידה, אשר לא יפחתו מהמחיר המינימלי ליחידה ז', באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות ז' הינה 1,006 ש"ח, ולאחריה ניתן להזמין יחידות ז' במחיר של 1,007 ש"ח, 1,008 ש"ח וכיו"ב הזמנה שתנקוב במחיר שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר כאמור לעיל, תעוגל למדרגת המחיר הקרובה ביותר כלפי מטה.

2.2.5. בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת יחידות ז' הינן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד של המזמין המבקש לרכוש את אגרות החוב (סדרה ז') שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של אגרות החוב (סדרה ז') שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף.

2.2.6. 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. במקרה בו יגיש מזמין הזמנה אחת או יותר לכמות יחידות גבוהה מכמות אגרות החוב (סדרה ז'), כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל, יראו את ההזמנה כאילו הוגשה לרכישת כמות אגרות החוב (סדרה ז') המונפקת המקסימלית המפורטת בסעיף 1.1.1 לעיל.

2.2.7. 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.

2.2.8. הצעת אגרות החוב (סדרה ז') על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

2.2.9. "מזמין" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת לרכישת יחידות כמפורט בדוח הצעת המדף.

2.3. הליכי המכרז

2.3.1. ההזמנות תועברנה על-ידי המורשים לקבלת הזמנות לרכז ההנפקה על ידי שידור ההזמנות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, הזמנות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה יועברו במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה. המעטפות הסגורות תוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה.

2.3.2. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז תיפתח התיבה וייפתח המעטפות וכן יוצגו הזמנות שבכספת הווירטואלית, לרבות הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.4. אופן קביעת המחיר ליחידה במכרז והקצאת היחידות למזמינים

כל היחידות שהזמנות לרכישתן תיעננה, תונפקנה במחיר אחד ליחידה ("המחיר האחיד ליחידה"). המחיר האחיד ליחידה יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הזמנות ליחידות שנקבו בו כמחיר ליחידה ביחד עם הזמנות שנקבו במחירים גבוהים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת המדף. הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

2.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה ("משקיעים מסווגים" ו-"התחייבות ממשקיעים מסווגים", בהתאמה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, תענינה כל ההזמנות במלואן, ובמקרה כזה המחיר האחיד ליחידה יהיה המחיר המינימלי ליחידת ז' שנקבע בדוח הצעת המדף. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה הזמנות בגינן, לא תונפקנה.

2.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור אזי הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

2.4.2.1. הזמנות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה – תענינה במלואן.

2.4.2.2. הזמנות הנוקבות במחיר הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה – לא תענינה.

2.4.2.3. הזמנות (לא כולל הזמנות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים) הנוקבות במחיר השווה למחיר האחיד ליחידה – תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה, לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד (בניכוי ההיענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים אשר בקשו במחיר האחיד ליחידה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב המחיר האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).

2.4.2.4. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה כפי שנקבע בסעיף 3 להלן.

2.4.3. אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה ז') על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה הקבוע בדוח הצעת המדף.

2.4.4. כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את כל היחידות ז' שיוקצו לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה להזמנתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.5. הודעה על תוצאות ההנפקה

2.5.1. עד לשעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים לקבלת הזמנות, למזמינים, אשר הזמנותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את המחיר האחיד שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן.

2.5.2. עד השעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יעבירו המזמינים באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.6 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.5.3. עד תום יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מידי על תוצאות המכרז, ותוך שני ימי עסקים נוספים תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

2.6. החשבון המיוחד והקצאת היחידות

2.6.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה ("החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת הזמנות את פרטיו. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

2.6.2. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כך.

2.6.3. המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין אגרות החוב (סדרה ז') שהזמנות לרכישתן נענו על פי תנאי דוח הצעת המדף ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי דוח הצעת המדף.

2.6.4. רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר השני שלאחר יום הגשת ההזמנות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים, ולמורשים לקבלת הזמנות (ככל שיגיעו סכומים כאמור בהתאם לדוח הצעת המדף ולפי העניין), וזאת כנגד העברת התעודות בגין אגרות החוב (סדרה ז') לחברה לרישומים.

2.6.5. החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המיוחד כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב (סדרה ז') למסחר בבורסה. המסחר באגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף יחל בסמוך לאחר רישומן למסחר.

2.7. מכתבי הקצאה ותעודות אגרות החוב

נענתה החברה להזמנה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למזמינים, את אגרות החוב (סדרה ז') הכלולות ביחידות שההזמנה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ז'), לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על-ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 2.6 לעיל.

תעודות אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, על ידי המזמין ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3. משקיעים מסווגים

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף כאמור, לגבי 349,524 יחידות ז' המהוות כ-85.16% מסך היחידות ז' המוצעות בדוח הצעת המדף ניתנה התחייבות מוקדמות ("התחייבות מוקדמת") לרכישתן ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות הצעה לציבור³, ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.3 לדוח הצעת המדף ("המשקיעים המסווגים"), לפיה

³ "משקיע מסווג" – אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבון של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו; כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך מוצעים בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

יגישו המשקיעים המסווגים באמצעות רכז ההנפקה הזמנות במכרז לרכישת יחידות ז' במחיר יחידה שלא יפחת ובכמות שלא תפחת, על המפורט לצד שמם בסעיף 3.3 להלן.

3.2. בסעיף 3.2 זה "חתימת יתר" –

היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר ליחידה שייקבע במכרז לבין הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד. על פי תקנות הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש;

עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש.

בסעיף 3.2 זה "הכמות שנותרה לחלוקה" –

כמות אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שהוגשו לגביהן הזמנות מחיר ליחידה הגבוה מהמחיר ליחידה שייקבע במכרז.

במקרה וכמות אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שנותרו לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה, כהגדרתה לעיל, למשקיעים המסווגים שהגישו הזמנות במחיר ליחידה שייקבע במכרז לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת המחיר ליחידה. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר ליחידה כפי שייקבע במכרז. במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך חלוקת היחידות למזמינים.

3.3. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות ז' המוצעות על פי דוח הצעת המדף, להגיש הזמנות לרכישת יחידות ז' בכמות ובמחיר ליחידה שלא תפחת מהמפורט לצד שמו כדלקמן:

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	מחיר ליחידה (ש"ח)	מספר יחידות	הערות ⁴
1	HAZAVIM BOND LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,008	2,000	-
2	א-טו-זד פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,008	3,000	-
3	א.נ.ו. אשכול פיננסים בע"מ	חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות	1,007	1,000	-
4	א.ש טנא השקעות ופיננסים בע"מ	חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות	1,012	4,000	-

⁴ פירוט הגופים הקשורים למשקיע שהם בעלי זיקה להנפקה ותיאור הקשר ביניהם.

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	מחיר ליחידה (ש"ח)	מספר יחידות	הערות
5	אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,012	2,000	-
6	אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,009	4,000	-
7	אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ	קרן נאמנות	1,008	1,000	-
8	אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ	קרן נאמנות	1,007	10,960	-
9	איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,007	4,617	-
10	אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,013	5,000	-
11	אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,006	997	-
12	אילים קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,006	765	-
13	אלוהה גלובל אופורטוניזט ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,011	5,000	-
14	אלוהה גלובל אופורטוניזט ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,006	1,662	-
15	אלטשולר - שחם ניהול קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,007	10,550	-
16	אלפי בנדק ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	1,010	14,000	-
17	אמטרין 2 שותפות מוגבלת (*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,007	1,000	תאגיד בשליטת בעל עניין בברק קפיטל חיתום בע"מ שהינה מפיץ בהנפקה

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	מחיר ליחידה (ש"ח)	מספר יחידות	הערות
18	אמטריין שותפות מוגבלת (*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,007	1,000	תאגיד בשליטת בעל עניין בברק קפיטל חיתום בע"מ שהינה מפיץ בהנפקה
19	אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ	קרן נאמנות	1,011	4,120	-
20	אנליסט ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	1,007	1,289	-
21	אנליסט קופות גמל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	1,007	25,712	-
22	ארביטרוז גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,012	5,500	-
23	בסט אלטרנטיב בית השקעות בע"מ	מנהל תיקים	1,071	3,167	-
24	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ (*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,007	5,000	תאגיד בשליטת בעל עניין בברק קפיטל חיתום בע"מ שהינה מפיץ בהנפקה
25	גיירו ש.מ.ו.נ.ה	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,006	1,662	-
26	גיא פאנד שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,009	3,000	-

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	מחיר ליחידה (ש"ח)	מספר יחידות	הערות ⁴
27	דנבאר פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,008	1,000	-
28	ורטיקל בונד ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,006	332	-
29	ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,008	3,000	-
30	ח.פ.מ. איתן - קרן גידור הזדמנויות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,008	3,000	-
31	חצבים שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,009	2,000	-
32	כלל סל אגח קונצרני לא צמוד	חברת ביטוח	1,006	23,273	-
33	מגדל קרנות נאמנות בע"מ (**)	קרן נאמנות	1,006	3,092	-
34	מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל (**)	חברת ביטוח	1,006	13,299	-
35	מור גמל ופנסיה בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	1,008	7,000	-
36	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	קרן נאמנות	1,010	3,330	-
37	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	קרן נאמנות	1,006	14,718	-
38	מיטב ניהול תיקים בע"מ	מנהל תיקים	1,008	2,662	-
39	מיטב ניהול תיקים בע"מ עבור קופות מפעליות	קופת גמל / קרן פנסיה	1,008	57,112	-
40	מיילסטון קפיטל (אי.אר.גיי.אס) ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,013	5,000	-

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	מחיר ליחידה (ש"ח)	מספר יחידות	הערות ⁴
41	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,006	3,657	-
42	פונטיפקס קרן הזדמנויות	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,013	10,000	-
43	פונטיפקס קרן הזדמנויות	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,010	9,000	-
44	פונטיפקס קרן הזדמנויות	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,006	2,328	-
45	פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	1,009	2,555	-
46	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	1,010	16,500	-
47	ק.ס.ס מכשירים פיננסיים מסחר בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,010	2,000	-
48	קבוצת לג'נדרי בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,006	665	-
49	קורטקס אסטרטגיות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,011	18,000	-
50	קורטקס אסטרטגיות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,008	20,000	-
51	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,009	4,000	-
-	סה"כ	-	-	349,524	-

(*) משקיעים מסווגים שהינם גופים קשורים למפיצים המפורטים בסעיף 10.1 שלהלן. בסך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים שהינם גופים הקשורים למפיצים לרכישת 7,000 יחידות ז', המהוות כ- 2% מהיקף ההתחייבויות המוקדמות של המשקיעים המסווגים.

(**) משקיעים מסווגים שהינם בעלי עניין בחברה. בסך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים שהינם בעלי עניין לרכישת 16,391 יחידות ז' המהוות כ- 4.69% מסך היחידות שהוזמנו על ידי משקיעים מסווגים.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים תקראנה בסעיף זה – "התחייבות מוקדמת".

- 3.4. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף נעשתה על פי העקרונות הקבועים בתקנות הצעה לציבור וכן כמפורט בסעיף 3.2 לעיל.
- 3.5. המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין יחידות ז' בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת המדף, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין, ללא זכאות לעמלת התחייבות מוקדמת.
- 3.6. לאור האמור לעיל, ניתנה התחייבות מוקדמת על ידי משקיעים מסווגים לרכישת יחידות ז' המהוות כ- 85.16% מסך יחידות ז' המוצעות לציבור במסגרת המכרז על שיעור היחידה.
- 3.7. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.75% מהתמורה הכוללת המחושבת לפי המחיר המינימלי ליחידה בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, כמפורט לעיל.
- 3.8. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להגדיל את מחיר היחידה בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 1 ש"ח), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, ובלבד שהתקבלה בידי רכז ההנפקה לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.
- 3.9. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון לאחר יום המכרז עד השעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד, כהגדרתו בסעיף 2.6 לעיל.

אגרות החוב (סדרה ז')

4.1. לפרטים בדבר תשלום ריבית פיגורים, ראו סעיף 5.5 לנספח 2.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז').

4.2. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז') יכול שיותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') וכן בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, והכל כמפורט בנספח 6.2 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

4.3. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית, לפי העניין, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ביום 24 ביוני לתשלומים הקבועים ליום 30 ביוני וביום 25 בדצמבר לתשלומים הקבועים ליום 31 בדצמבר;

4.4. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביחד עם פירעון הקרן, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ז') או מכתבי ההקצאה לידי החברה במועד התשלום, במשרדה הרשום או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

4.5. לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 1.1 לעיל.

עיקרי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז')

4.6. התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות על חלוקה

לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות התחייבויות פיננסיות, ובכלל זה מגבלה על חלוקה, ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

4.7. הקצאת אגרות חוב נוספות

לפרטים בדבר הקצאה אפשרית של אגרות חוב נוספות מאגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

4.8. בטחונות

התחייבויות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ז') אינה מובטחת בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') נכללו מגבלות על החברה ביחס ליצירת שעבוד לטובת צד שלישי כלשהו (שעבוד שלילי). לפרטים ראו סעיף 6.20 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז'), אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

4.9. רכישת אגרות חוב על ידי החברה

לפרטים אודות האפשרות לרכישת אגרות חוב (סדרה ז') על ידי החברה, ראה סעיף 4 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

4.10. פדיון מוקדם

לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') ביוזמת החברה, ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 8.1 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

4.11. עילות לפירעון מיידי

לפרטים אודות העילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

4.12. מנגנון התאמה בשיעור הריבית

לפרטים אודות מנגנון התאמת ריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות ו/או בשל ירידה בדירוג, ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספת א' לדוח הצעת המדף המקורי.

4.13. טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות

להלן פירוט תמציתי של מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות אשר צורך **כנספח א'** לדוח הצעת המדף המקורי :

4.13.1. תניות חוזיות ובטחונות:

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי?	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כן	החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, אין ולא תשעבד בשעבוד שוטף (שעבוד צף) את כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, (וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על אחד או יותר מנכסיה) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים להלן: א. החברה תקבל לכך את הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב; או ב. ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף א. לעיל או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות של שבעה (7) ימי עסקים עובר ליצירת השעבוד השוטף כאמור לטובת צד שלישי כלשהו או מספר צדדים שלישיים, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בבד ובבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף בדרגה שווה, פרי-פסו על-פי היחס בין חובות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב לבין חובותיה כלפי הצד השלישי, כפי שאלו יהיו מעת לעת, שיישאר רשום כל הזמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לאחר פירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה לפי המוקדם. למען הסר ספק, התחייבות החברה כאמור בסעיף זה, לא תמנע מהחברה לשעבד, בכל עת, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרך ודרגה שהיא, לטובת מי תמצא לנכון, וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממחזיקי אגרות החוב ו/או מהנאמן: (א) בשעבודים קבועים נכסים ו/או זכויות שלה, לרבות אך לא רק, שעבוד קבוע על נכסים חדשים שתרכוש (שסל"ן); (ב) שעבוד קבוע ו/או שוטף על נכסים ספציפיים אחד או יותר של החברה; (ג) לשעבד ו/או למשכן זכויות עתידיות של החברה לקבל	6.20	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מייד?	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	
	כספי פקדונות מדייר עתידי להבטחת החזר פיקדון לדייר באותה יחידת דיור ו- (ד) לשעבד בשעבוד מדרגה ראשונה את המקרקעין של בתי הדיור המוגן, כולם או חלקם, לרבות אך לא רק, לצורך הבטחת השבת כספי הפיקדון מדייריה. יובהר, למען הסר ספק, כי אין באמור בכדי להגביל חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטת החברה מליצור כל שעבוד (לרבות קבוע או שוטף) על נכסיהם ו/או זכויותיהם, כולם או חלקם, קיימים או עתידיים, מכל דרגה שהיא, בכל עת, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרך שהיא ללא קבלת הסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות.		
כן	ראה פירוט בסעיף 4.13.3 להלן	1 לנספח 6.2	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
כן	1. החברה התחייבה, ככל שהדבר בשליטתה, כי אגרות החוב יהיו במעקב דירוג על ידי חברת דירוג. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג. 2. ככל שאגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות על ידי חברה מדרגת עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה, תמסור על כך החברה הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד הפסקת הדירוג כאמור, בצירוף נימוקים, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות מדורגות, והיא מתחייבת במקרה בו לאחר הפסקת הדירוג אגרות החוב אינן מדורגות על ידי אף חברה מדרגת, לפעול לקבלת דירוג מחברה מדרגת אחרת תוך 60 ימים ממועד הפסקת דירוג מהחברה המדרגת.	6.18.1 ו- 6.18.3	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
ל.ר.	סעיף 6.18.2 לשטר הנאמנות קובע כי החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת לכל אורך חיי אגרות החוב, ואולם במקרה בו תחליף החברה את החברה המדרגת, גם במקרה בו אגרות החוב ידורגו על ידי מספר חברות דירוג, תפרסם החברה דוח מייד, לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד החלפת החברה המדרגת כאמור, ותציין בהודעתה את הסיבות להחלפת החברה המדרגת.	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידית?	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	
לא	ל.ר.	לא קיים	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף
כן	החברה מתחייבת שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשטר הנאמנות, התוספת לו והוראות כל דין. בנוסף לאמור לעיל, מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו יתקיים איזה מהאירועים הבאים: (1) לאחר חלוקה ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 850 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים אחרונים שפורסמו; (2) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 1 לנספח 6.2 לשטר הנאמנות, זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (3) התקיים אירוע לפירעון מיידית הקבוע בשטר הנאמנות וקיים חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן עילות; (4) החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב שהתחייבה בהתאם להוראות שטר זה; ו- (5) כי במועד החלוקה מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות.	2 לנספח 6.2	מגבלה על חלוקת דיבידנדים
כן	בכל עת שבו החברה לא תעמוד באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1 לנספח 6.2 לשטר הנאמנות, זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות, היא וכן כל חברה מאוחדת שלה (להלן בסעיף זה: "הישויות") לא יתקשרו בעסקאות חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) עם בעל השליטה בה או עסקאות חריגות עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של מי מהישויות עם בעל השליטה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה בשליטת מי מהם, לעניין קבלת שירותים בידי מי מהישויות או נתינת שירותים למי מהן, וכן אם הוא גם נושא משרה במי מהישויות – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד במי מהישויות ואינו נושא משרה במי מהישויות – באשר להעסקתו במי מהישויות, אלא אם תתקבל לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש באסיפה בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה מיוחדת. למרות האמור לעיל, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) כל עסקה שתמורתה תשולם לבעל השליטה בחברה ו/או קרובו ו/או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, בדרך של הקצאת מניות נוספות בחברה בלבד (לרבות בדרך של הקצאת	6.22	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מייד?	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	
	אופציות לרכישת מניות החברה) וכן המרת הלוואת בעלים להון מניות של החברה ו/או הארכת מועד פירעונה של הלוואת בעלים בתנאים זהים או משופרים (מבחינת החברה), וזאת בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות בהתאם לסעיף זה; (ב) העמדת כספים לחברה/השקעה בהון החברה בתמורה למניות החברה או בתמורה לכל מכשיר הוני אחר שאינו חוב, לרבות הנפקת שטרי הון; (ג) העסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000; (ד) התקשרות מי מהישויות בכל עסקה חריגה עם בעל השליטה ו/או קרובו, או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, שתוקפה יחול לאחר מילוי מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב; (ה) אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה; (ו) הענקת כתבי שיפוי ו/או פטור לבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, המכהנים כנושאי משרה, בתנאים זהים לנושאי משרה אחרים המכהנים בחברה; (ז) התקשרות בפוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה לרבות אלה הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם ו/או אלה שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, לרבות הארכה של פוליסות קיימות והתקשרות בפוליסות עתידיות, בתנאים זהים לנושאי משרה אחרים המכהנים בחברה; (ח) הארכת תוקף של הסכמים עם בעל השליטה בחברה או עם קרובו של בעל השליטה או עם מי שלבעל השליטה עניין אישי בו, שהינם בתוקף ערב אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, ובלבד שלא יחול בהם כל שינוי; (ט) הארכת תוקפן של עסקאות, התקשרויות ו/או זכויות שהינן בתוקף ערב אי עמידת החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות, באותם תנאים ו/או בתנאים טובים יותר לחברה; (י) העמדת ערבויות על ידי בעלי השליטה (במישרין או בעקיפין) לרבות באמצעות חברה קשורה, לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או לתאגידים המוחזקים על ידי החברה, ללא תמורה כספית מצד החברה; (יא) שחרור בעלי שליטה ו/או בעלי עניין מערבויות שניתנו לטובת צדדים שלישיים בקשר עם נכסים שבבעלות החברה ו/או חברות שבבעלותה, במישרין או בעקיפין, ו/או לטובת דיירים בפרויקטים של החברה ו/או לתאגידים המוחזקים על ידי החברה ובלבד ששחרור ערבויות כאמור (שאינן במסגרת מימון מחדש של הלוואת קיימות) לא יעשה כנגד נטילת התחייבויות פיננסיות נוספות של החברה, לרבות מתן ערבויות.		
מגבלות על שינוי שליטה	ל.ר.	לא קיים	ל.ר.
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיימות התאמות בשיעור הריבית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות וכן התאמות בשיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב.	3 ו-4 לנספח 6.2	לא

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי?	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	
כן	החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב: 1. החברה לא תבצע מיזוג ללא קבלת אישור מראש באסיפה רגילה, בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירו החברה והישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, בדיווח מידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה של החברה כלפיה מחזיקים במלואן ובמועדן וכן לא תתחשל, לא תהיה צד לשינוי מבנה, ולא תקבל החלטה בדבר פירוק מרצון. 2. החברה לא תהיה צד למיזוג מהותי, לא תרכוש, במישרין או בעקיפין (לרבות בדרך של רכישת מניות תאגיד אחר), התחייבויות וחובות מהותיים, אלא אם החברה ולפי העניין - החברה המתמזגת האחרת, מסרו למחזיקי אגרות החוב את הנמקות דירקטוריון החברה לעסקה, וכן הצהירו והתחייבו כלפי מחזיקי אגרות החוב, באמצעות דיווח מידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש שעקב המיזוג המהותי לא יהיה ביכולתה של החברה או של החברה המתמזגת האחרת, לפי העניין, לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן, ובכלל זה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת כאמור בשטר הנאמנות.	6.19	התחייבות בנוגע למיזוגים ורכישות
כן	החברה לא תתקשר בעסקה למכירה, העברה או המחאה של כלל פעילותה או של כלל נכסיה, או של רוב נכסיה ולא תבצע עסקה כאמור וכן לא תבצע שינוי מהותי בעסקיה. למרות האמור לעיל, מכירה של כל הנכסים או רוב הנכסים, לא תיחשב הפרה, ובלבד שעל פי הודעת החברה כפי שתיכלל בדיווח מידי יצוין כי מלוא התמורה נטו מיועדת לרכישת נכסים או השקעות נוספות, לרבות השקעות בחברות מאוחדות, והכל בתחום פעילותה של החברה, ו/או בתחומי פעילות נוספים שהחברה תיכנס אליהן במהלך חיי אגרות החוב, בכפוף להוראות שטר הנאמנות.	6.21	התחייבות בנוגע לשינויים מבניים

4.13.2. עילות לפירעון מיידי

העילות	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/ חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	9.1.1	-
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	9.1.25	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	9.1.14 ו- 9.1.2	אם החברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	9.1.16	(א) אם נושה כלשהו ו/או מספר נושים של החברה (שאינו הנאמן או מחזיקי אגרות החוב) ו/או של חברה מאוחדת העמיד לפירעון מיידי חוב מהותי, (כהגדרת מונח זה להלן), ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 30 ימים; לעניין זה - חוב ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא יחשב כחוב מהותי או (ב) אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי.
Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)		
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	9.1.21	אם דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב, יפחת מדירוג Baa3 או דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת. במידה שהחברה תדרג על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי סעיף זה בלבד, הדירוג הנמוך מבניהם יהיה הדירוג הקובע.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	9.1.15	-

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	9.1.10	אם יוטל עיקול, או ימומש שיעבוד, על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר או יבוטל מימוש השעבוד בחלוף 45 ימים ממועד הטלת העיקול או מימוש השעבוד. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	9.1.3	החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או מיד לאחר המועד שנדרשה לפרסומו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	9.1.22	אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 14 ימים ממתן ההודעה.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	9.1.2	אם החברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	9.1.19	1. החברה לא תבצע מיזוג 5 ללא קבלת אישור מראש באסיפה רגילה, בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירו החברה והישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, בדיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים במלואן ובמועדן וכן לא תתחשל, לא תהיה צד לשינוי מבנה, ולא תקבל החלטה בדבר פירוק מרצון ;
מכירת רוב נכסי המנפיק		2. החברה לא תהיה צד למיזוג מהותי ⁶ , לא תרכוש, במישרין או בעקיפין (לרבות בדרך של רכישת מניות תאגיד אחר), התחייבויות וחובות מהותיים ⁷ , אלא אם החברה ולפי העניין - החברה המתמזגת האחרת, מסרו למחזיקי אגרות החוב את הנמקות דירקטוריון החברה לעסקה, וכן
התבצע שינוי בעיקר תחום הפעילות של החברה		

⁵ לעניין זה, "מיזוג" משמעו - העברה של כלל הנכסים והחובות של תאגיד ("תאגיד היעד") לתאגיד אחר ("התאגיד הקולט"), בכל דרך שהיא, בין לפי הפרק השמיני או התשיעי לחוק החברות ובין בכל דרך אחרת.

⁶ לעניין זה, "מיזוג מהותי" משמעו - מיזוג, בכל דרך שהיא, בין לפי הפרק השמיני או התשיעי לחוק החברות ובין בכל דרך אחרת, אשר כתוצאה ממנו יתקיימו הפרמטרים אשר בהתקיימם קמה חזקה בדבר מהותיות המיזוג לפי פרק ג1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

⁷ לעניין זה, "התחייבויות וחובות מהותיים" משמעם - התחייבויות וחובות אשר ערכם בדוחות הכספיים עולה על 20% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים. למען הסר ספק, התחייבויות כלפי דיירים לא ייחשבו לעניין זה כהתחייבויות וחובות מהותיים.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
		הצהירו והתחייבו כלפי מחזיקי אגרות החוב, באמצעות דיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש שעקב המיזוג המהותי לא יהיה ביכולתה של החברה או של החברה המתמזגת האחרת, לפי העניין, לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן, ובכלל זה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת כאמור בשטר הנאמנות. 3. החברה לא תתקשר בעסקה למכירה, העברה או המחאה של כלל פעילותה או של כלל נכסיה, או של רוב נכסיה ולא תבצע עסקה כאמור וכן לא תבצע שינוי מהותי בעסקיה. למרות האמור לעיל, מכירה של כל הנכסים או רוב הנכסים, לא תיחשב הפרה, ובלבד שעל פי הודעת החברה כפי שתיכלל בדיווח מיידי יצוין כי מלוא התמורה נטו מיועדת לרכישת נכסים או השקעות נוספות, לרבות השקעות בחברות מאוחדות, והכל בתחום פעילותה של החברה, ו/או בתחומי פעילות נוספים שהחברה תיכנס אליהן במהלך חיי אגרות החוב, בכפוף להוראות שטר הנאמנות.
מתן צו פירוק קבוע/מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	9.1.8 ו- 9.1.9	1. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 6.19 לשטר הנאמנות והתקיימו כל תנאי סעיף 6.19 לשטר הנאמנות) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או כל צו פירוק בעל תוצאה דומה או זהה על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון או מונה לה נאמן כהגדרת מונח זה בהוראות חוק חדלות פירעון. 2. אם לחברה יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק זמני, או אם תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה לרבות על פי חוק חדלות פירעון או מונה לה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון על החברה, והצו או ההחלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת החלטה, 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.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	9.1.10 ו- 9.1.11	1. אם יוטל עיקול, ימומש שעבוד, על כל נכס מהותי, והעיקול לא יוסר או יבוטל מימוש השעבוד בחלוף 45 ימים ממועד הטלת העיקול או מימוש השעבוד. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
		2. אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור והפעולה לא תבוטל, בתוך 45 ימים ממועד ביצועה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל ממועד סביר)	9.1.7	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על נכס מהותי או כל בקשה בעלת תוצאה דומה על פי חוק חדלות פירעון, או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון על החברה על נכס מהותי, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או לנאמן זמני אשר לא נדחו או בוטלו תוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכס מהותי או כל צו למינוי בעל תפקיד דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון על נכס מהותי או ניתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	9.1.15	-
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	9.1.24	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	-	-
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	9.1.12	אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או הוגשה בקשה על ידי החברה לצו פתיחת הליכים אם יינתן איזה מהצווים כאמור או אם החברה תגיש בקשה פשרה או הסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או על פי חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג אם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018	9.1.13	אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018		
הבורסה השעתה/ מחקה את המסחר באג"ח	9.1.4 ו- 9.1.6	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה וכן אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	9.1.23	במקרה של הרחבת סדרה בניגוד להוראות שטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	-	-
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	-	-
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות	-	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	9.1.7 ו- 9.1.9	ראה פירוט לעיל.
קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	9.1.5	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב, והנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

העילות	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/הסבר
הפסקת דירוג	9.1.20	אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה. יובהר, כי סיום ההתקשרות עם חברת הדירוג עקב מחלוקת ביחס לתנאי ההסכם בין החברה לחברת הדירוג יחשב מסיבות שהינן בשליטת החברה.
הפרת איזו המגבלות על חלוקה	9.1.18	ראה פירוט לעיל.
הפרת אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.13.3 להלן במשך 2 רבעונים	9.1.17	אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.13.3 להלן במשך 2 רבעונים קלנדריים רצופים.
אי נכונות מצגים	9.1.22	ראה פירוט לעיל.
הפרת התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	9.19	כמפורט בסעיף 6.20 לשטר הנאמנות.
הפרת מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	9.19	כמפורט בסעיף 6.22 לשטר הנאמנות.

בסעיף 4.13.2 זה בלבד (אלא אם צוין באופן מפורש אחרת):

"חוב מהותי" משמעו: חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר אשר ערכם בדוחות הכספיים של החברה עולה על 5% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחות כספיים.

"חוב פיננסי" משמעו: כל חוב לתאגיד בנקאי או כל חוב לגוף שעיסוקו מתן הלוואות וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב). על אף האמור, סכומים שיועמדו על ידי שותפים עסקיים במסגרת שיתופי פעולה עם החברה ו/או חברות בת שלה, אשר מטרתם היא העמדת הון אך משיקולים עסקיים הועמדו על ידי השותפים ו/או החברה, לחברות הקבוצה כהלוואות – לא ייחשבו כחוב פיננסי.

"נכס מהותי" משמעו: נכס או מספר נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם, לפי העניין, בדוחות הכספיים עולה על 35% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים.

"רוב הנכסים" או **"רובם"** משמעו- נכס או מספר נכסים במצטבר של החברה ו/או של חברות מאוחדות, אשר ערכם עולה על 50% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים.

”שינוי מהותי בעסקים” משמעו – שינוי אשר בעקבותיו עיקר פעילותה (מעל 50%) של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יהיה בתחום הקשור לדיור מוגן וכן פעילות שמהותה העיקרית היא מתן שירותים לאוכלוסיית הגיל השלישי.

4.13.3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות⁸:

אמות מידה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	פירוט אמת המידה
ההון העצמי המאוחד של החברה	א1. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-750 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
יחס חוב פיננסי ל-CAP	ב1. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%. ”חוב פיננסי נטו” – כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב ו/או סדרת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם - בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה והכול בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה.
אחוז התפוסה הממוצע של כלל הנכסים המאוחדים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).	ג1. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות	אחוז התפוסה הממוצע של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

⁸ לעניין השלכות שינוי בתקינה חשבונאית ו/או שינוי רגולטורי בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, ראה סעיף 3ט. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף המקורי.

יובהר, כי התיאור בסעיף 04 זה לעיל, הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז'), אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף המקורי. מובהר כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), מכל סיבה שהיא, יהא שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') בטל מעיקרו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') (על נספחיו השונים) לבין הוראות דוח הצעת המדף, תגברנה הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז'). למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד פרסום דוח הצעת המדף, אין סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') לבין אלו המתוארות בדוח הצעת המדף.

5. מיסוי וניכיון

5.1. אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור הונפקו לראשונה על פי דוח הצעת המדף המקורי ללא ניכיון. נכון למועד דוח הצעת המדף, ערכן המתואם של אגרות החוב (סדרה ז') ל- 1 ש"ח ערך נקוב (כולל ריבית) הינו 1 ש"ח. בהתאם למחיר המינימלי ליחידת ז', אגרות החוב (סדרה ז') שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף מוצעות במחיר מזערי שהינו מעל לערך המותאם כאמור, ולפיכך הן יונפקו ללא ניכיון.

5.2. לפרטים נוספים אודות השלכות המיסוי בגין אגרות החוב (סדרה ז') ושיעור הניכיון במקרה של הרחבת סדרה, ראה **נספח א'** לדוח הצעת המדף.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה ז'). ההוראות הכלולות בדוח הצעת המדף על נספחיו, בדבר מיסוי אגרות החוב (סדרה ז') הינן כלליות, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק ואינן באות במקום ייעוץ מקצועי אינדיבידואלי על ידי מומחים, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי דוח הצעת המדף לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס שיחולו עליו, בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

6. הימנעות מעשיית הסדרים

6.1. החברה והדירקטורים המכהנים בה מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות-הערך שרכשו, מעבר למפורט בתשקיף המדף או בדוח הצעת המדף.

6.2. החברה והדירקטורים המכהנים בה מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות-ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג', הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לדוח הצעת המדף.

6.3. החברה והדירקטורים המכהנים בה מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלהתקשר עם צד ג', שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לדוח הצעת המדף.

6.4. התחייבות הדירקטורים כאמור לעיל תעמוד בתוקפה כל עוד הם מכהנים כדירקטורים בחברה.

7. דירוג אגרות החוב (סדרה ז')

ביום 2 בפברואר 2025 הודיעה מידרוג על אישור הדירוג המקורי לאגרות החוב (סדרה ז') ועל דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') בהיקף של עד 200,000,000 ש"ח ע.ג.

לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 2 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008004), האזכור הנ"ל מהווים הכללה על דרך ההפניה.

ביום 24 ביוני 2025 הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של עד 300,000,000 ש"ח ע.ג.

ביום 25 ביוני 2025 הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של עד 350,000,000 ש"ח ע.ג. וזאת חלף סכום של 300,000,000 ש"ח ע.ג. שדורג קודם לכן.

לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה מימים 24 ביוני 2025 ו- 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044694 ו- 2025-01-045152, בהתאמה), האזכורים הנ"ל מהווים הכללה על דרך ההפניה.

הסכמת מידרוג להכללתה בדוח הצעת המדף מצורפת **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

8. היתרים ואישורים

- 8.1. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את האישור לכך.
- 8.2. **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.**
- 8.3. ניתנו כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, להנפקתם ולפרסום דוח הצעת המדף.
- 8.4. המסחר בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעה זה יחל סמוך לאחר רישום למסחר.
- 8.5. החברה תראה את קבלת התמורה בידי רכז ההנפקה, כאילו התקבלה בידיה.

9. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4' 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.

10. תמורת ההנפקה

10.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו, בהנחה שכל יחידות אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות בדוח הצעת המדף תירכשנה, בניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ- 351,621 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה	כ- 3,705 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות	כ- 510 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ- 347,406 אלפי ש"ח

אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("אוריון"), ברק קפיטל חיתום בע"מ, מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ, איפקס הנפקות בע"מ ישמשו כמפיצים לעניין הצעת אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על-פי דוח הצעת המדף ("המפיצים"). עבור שירותיהם, יקבלו המפיצים עמלת ניהול והפצה בשיעור של 0.15% מהיקף הגיוס בפועל, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף יהיו זכאים לעמלת הצלחה בשיעור מקסימאלי של 0.15% מהיקף הגיוס בפועל, בתוספת מע"מ כדין ("עמלת המפיצים"). עמלת המפיצים תחולק בין המפיצים על-פי שיקול הדעת של החברה יחד עם אוריון, ובלבד שמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז הנפקה בסך של 35 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

10.2. לעמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים, ראה סעיף 3.7 לדוח הצעת המדף.

10.3. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

10.4. נכון למועד דוח הצעת המדף, בכוונת החברה להשתמש בתמורת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף לצורך מימון פעילותה השוטפת, וכן לצורך מימון והעמדת הון עצמי לפרויקטים קיימים וחדשים כפי שיחליט דירקטוריון החברה מעת לעת. בתקופת הביניים שבין מועד השלמת ההנפקה ועד למועד בו ייעשה שימוש בתמורת ההנפקה בהתאם לאמור לעיל, ולמעט אם החברה תהיה זקוקה לסכומים מתמורת ההנפקה לצורך פעילותה השוטפת, תפקיד החברה את תמורת ההנפקה ופירות ההשקעה בגין בחשבון בנק של החברה והם ינוהלו בהתאם לנוהלי החברה באפיקים סולידיים, כגון פיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או אג"ח קונצרניות מדורגות, מניות, מק"מ וכיו"ב, כפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

החברה שומרת לעצמה את הזכות, על פי החלטת דירקטוריון החברה, לשנות את ייעוד תמורת ההנפקה.

11. פירוט בדבר שינויים וחידושים מהותיים מיום פרסום תשקיף המדף ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף

לא חלו כל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, מיום פרסום תשקיף המדף ביום 30 במאי 2024 ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף, למעט אלה שפורטו בדיווחיה התקופתיים, הרבעוניים והמיידיים של החברה. דיווחים שוטפים כאמור נכללים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה, בהתאם להוראות סעיף 4(א) לתקנות הצעת מדף.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המיידיים, הרבעוניים והתקופתיים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: <https://maya.tase.co.il/>

12. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

בהתאם לתקנה 4א לתקנות הצעת מדף, מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה להכללה בדוח הצעת המדף (לרבות בדרך של הפניה) של חוות הדעת ודוחות הסקירה על הדוחות הכספיים של החברה שניתנו על ידם, ניתנו במכתבי הסכמה מראש אשר צורפו באופן שוטף לדוחותיה התקופתיים והרבעוניים של החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף.

13. חוות דעת משפטית

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

25 ביוני 2025

לכבוד

מגדלי היס התיכון בע"מ

הנדון: דוח הצעת מדף מיום 25 ביוני 2025 להנפקה ורישום למסחר של אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה נסחרת ("דוח הצעת המדף ו- ניירות הערך המוצעים", לפי העניין) של מגדלי היס התיכון בע"מ ("החברה")

- בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם 30 במאי 2024, נושא תאריך 31 במאי 2024 ("תשקיף המדף"), ולדוח הצעת המדף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:
1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף תוארו לדעתנו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
 2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
 3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף. אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

עמרי אורן, עו"ד רז לנדאו, עו"ד בת-אל טורנג'י, עו"ד

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

חתימות

החברה

מגדלי הים התיכון בע"מ

חברי הדירקטוריון

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

בוריס לוי, סגן יו"ר הדירקטוריון

יאיר סרוסי, דירקטור

יוסף שטיינמן, דירקטור

הילה אמסטרדם, דירקטורית

שמואל כהן, דירקטור

שחר עקה, דירקטור

נורית שיאון, דירקטורית חיצונית

דן ללוז, דירקטור חיצוני

נספח א' – פרטים נוספים אודות היבטי מס הקשורים באגרות החוב (סדרה ז')

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה ז'). ההוראות הכלולות בסעיף זה בדבר מיסוי אגרות החוב (סדרה ז') אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בסעיף זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

לפי הדין הקיים כיום חלים על אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

1.1 רווח הון ממכירת אגרות החוב (סדרה ז')

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961 ("הפקודה") רווח הון ריאלי⁹ ממכירת אגרות חוב צמודות למדד¹⁰ על-ידי יחיד חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת ובלבד שההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בידו ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון. זאת, למעט לגבי מכירת אגרות החוב על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת אגרות החוב או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

על אף האמור לעיל, רווח הון בידי יחיד ממכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד¹¹, יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי ובלבד שההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בידו ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב, יחויב רווח ההון ממכירת אגרות החוב במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה, שאז יחול שיעור המס השולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2025 על 721,560 ש"ח (ככלל הסכום מתואם מידי שנה למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "תיקון 276")), יהא חייב במס נוסף על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור של 3%. הוראות סעיף זה חלות, בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים וריביות. בנוסף, ובהתאם לתיקון 276, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת

⁹ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

¹⁰ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

¹¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

זכויות במקרקעין שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), החל משנת המס 2025, עלתה על סך של 721,560 ₪, יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (במצטבר 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור (להלן: "**מס יסף**").

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות חוב בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת אגרות החוב כאמור בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת אגרות החוב יחול שיעור המס החל על רווחים או על הכנסות כאמור אילו היו מתקבלים על ידי יחיד שההכנסה אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב (סדרה ז') בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), וכן, הפסד הון כאמור יותר בקיזוז בשנת המס בה נוצר גם כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו באותה שנה בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור שקיבלה החברה לא עלה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך), ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה לפי העניין אם המקבל הוא יחיד. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון, או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור. בהקשר זה יוער, כי במידה שמדובר ביחיד בעל מניות מהותי המוטל עליו מס דיבידנד בשיעור של 30%, לא יותר קיזוז כאמור.

הפסד הון ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקיזוז בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו לאחר השנה שבה היה ההפסד, כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), תשס"ג-2002, ("**תקנות הניכוי מרווח ההון**") נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**"), יקוזז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח ההון) הפסד הון שנוצר ממכירת ניירות סחירים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלו: ההפסד נוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון, בהתאם לתקנות הניכוי מרווח ההון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת אגרות החוב (סדרה ז'), ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי ובאגרות חוב שאינן צמודות למדד (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח ההון) בשיעור של 15% מרווח ההון, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין

וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם. אם במועד המכירה לא נוכח מלוא המס במקור מרווח ההון, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שאגרות החוב (סדרה ז') יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, וזאת כל עוד לא הומצא מראש אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת אגרות חוב הנסחרות בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו מיוחס למפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו¹², או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים. כמו-כן, הוראות תקנות הניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוח, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

1.2 שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות החוב

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור של 25% על ריבית או דמי ניכיון, שנצמחו ושמקורם באגרות החוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין, כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ את שער המטבע.

במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד – ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער, לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב, הכל בכפוף לתנאים בחוק.

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על הכנסות ריבית שמקורן באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהינה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון או להחזר.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבוניותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב עליהם משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן

⁹ "בעל שליטה" – בעלי מניות המחזיקים, במישרין או בעקיפין, לבד, יחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר, באחד או יותר מאמצעי השליטה בשיעור העולה על 25%.

הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על ריבית בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

בנוסף, יש לציין כי יחול מס ייסף כמפורט לעיל.

שיעור המס החל על הכנסות ריבית (לרבות הפרשי הצמדה) של חבר בני אדם תושב ישראל שאינו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך). תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין.

בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1 בינואר 2009, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

- א. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחברה המנפיקה; או
- ב. תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק; או
- ג. תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים).

יצוין כי הפטור כאמור לעיל, במידה וחל, לא יחול על חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור של 25% או יותר, בהתאם לקבוע בסעיף 68 לפקודה (ראה פירוט לעיל).

במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות מריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן באגרות חוב, עשוי להיות מחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחו, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לקבלת אישור מתאים מראש מרשות המיסים.

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה על פי תנאיו, 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 רווחיה או הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה "מעסק" או "משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם לסעיף 89(ה) לפקודה, בפדיון אגרת חוב הצמודה למדד, שההכנסה מהם אינה מהווה הכנסה מעסק או משלח יד, יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל. האמור לעיל לא יחול אם ההכנסה מהפרשי ההצמדה מהווה הכנסה העולה כדי "עסק" או "משלח יד".

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), תשס"ו-2005 ("תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד"), שיעור המס שיש לנכות במקור מריבית והפרשי הצמדה שאינם פטורים ממס על פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם לפי סעיף 9(13) לפקודה, המשולמים על אגרות חוב נסחרות בבורסה, הצמודות במלואן למדד, הינו 25% לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ו-15% לגבי ריבית על אגרות חוב שאינן צמודות למדד לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית.

שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני האדם משלם הריבית, או שנותן לו שירותים או מוכר מוצרים לחברה המשלמת את הריבית יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם ינוכה מס בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך).

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.

יצוין, כי לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים.

תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטור מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם.

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מילווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), תשס"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 ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל השליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד לגובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

אופן חישוב הניכיון לצרכי מס במקור בגין איגרות חוב

בהתאם להוראות סעיפים 2(4) ו-125ג לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין איגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור כאמור לעיל. לאור האמור, יחולו ההוראות האמורות לגבי ריבית, גם לגבי ניכיון בסדרות הקרן.

בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שיווצר בגין איגרות החוב שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, במידה ויווצר, ייקבע על פי ההפרש שבין הערך הנקוב של סדרת איגרות החוב כשהוא מתואם בהתאם לתנאי האגרת עד למועד ההקצאה, לבין התמורה שיוחסה לאיגרות החוב לאחר שהופחתה ריבית צבורה (ככל וקיימת), כאמור לעיל, ובלבד שההפרש הוא חיובי. החברה תדווח על שיעור הניכיון שנוצר בגין סדרת איגרות החוב הרלוונטית, במועד פרסום הדוח המידי על תוצאות ההנפקה.

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי איגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות החוב, ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

1.3 שיעור ניכיון במקרה של הרחבת סדרה

בכל מקרה בו תחליט החברה על הקצאת אגרות חוב נוספות בדרך של הרחבת סדרה באופן המפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות, תהיה זכאית החברה להנפיק את אגרות החוב בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותו מועד.

החברה פנתה לרשות המיסים וביום 10 ביוני 2025 קיבלה את אישורה להסדר ב-"מסלול הירוק" לפיו ייקבע לאגרות החוב (סדרה ז') האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). החברה תחשב לפני הרישום למסחר של אגרות החוב מהסדרה שינופקו במסגרת הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה בהתאם לאותו אישור. במסגרת הדיווח המידי בדבר תוצאות ההנפקה, תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. בעת פדיון הסדרה חברי הבורסה ינכו מס במקור, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה הרלוונטית ובין אם לאו. נישום שהחזיק את איגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב, ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

יודגש, כי אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת איגרות חוב.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה.

התיאור הנכלל לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש אגרות חוב על-פי דוח הצעת המדף, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל אגרות החוב (סדרה ז').

נספח ב' – הסכמה להכללת דירוג של מידרוג



הארבעה 21 | מגדל פלטינום
תל אביב 6473921
טל. 03-6844700 | פקס. 03-6855002
www.midroog.co.il

25.06.2025

לכבוד:

מגדלי הים התיכון בע"מ

הנדון: צירוף דוחות דירוג לדוח הצעת מדף

בהמשך לפנייתכם הננו לאשר לכם לצרף את דוחות פעולת הדירוג שבוצעה למגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") מיום 24.06.2025 ומיום 25.06.2025 (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 ז') של החברה אשר צפוי להתפרסם בחודש יוני 2025.

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 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

ראש תחום נדל"ן