



מגדלי הים התיכון בע"מ

(החברה)

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

2 בפברואר 2025

הנדון: הודעה בדבר ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, המותנה בהשלמת הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 30 בינואר 2025, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם **חלקי ומותנה**, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור, אשר יבוצע ביום א', 16 במרץ, 2025 ("מועד הפדיון המוקדם המותנה"), והכול כמפורט להלן:

1. נכון למועד דוח מיידי זה, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור הינה בסך של 542,003,153 ש"ח ע.ג.
 2. בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה, אשר צורף לדוח הצעת מדף של החברה מיום 7 בספטמבר, 2020¹ ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')"), החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה.
 3. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, ביצוע הפדיון המוקדם החלקי כאמור, מותנה בהשלמת הנפקת אפשרית של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, על פי דוח הצעת מדף, אם וככל שיפורסם, מכוח תשקיף המדף של החברה, שפורסם ביום 30 במאי 2024, נושא תאריך 31 במאי, 2024² ("התנאי המתלה³"), ואשר התמורה מהנפקתן (ככל שתבוצע) תשמש, בין היתר, לפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה.
 4. החברה תפרסם דיווח מיידי שבעה עשר (17) ימים לפחות לפני מועד הפדיון המוקדם המותנה ובו תעדכן האם התנאי המתלה התקיים.
 5. יצוין, כי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, מבנה ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית, וככל שתבוצע, היא תהיה בתנאים שיקבעו על ידי הנהלת החברה שיפורטו בדוח הצעת מדף שתפרסם החברה, אם וככל שתפרסם.
- למען הסר ספק, יובהר בזאת, כי החברה אינה מתחייבת לבצע את הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בדוח זה לעיל, וכי נכון למועד דוח מיידי זה, אין כל וודאות לביצוע ההנפקה כאמור, עיתויה, היקפה ותנאיה.**
- כמו כן, פרסום דוח הצעת המדף וביצוע ההנפקה, אם וככל שיבוצעו, כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה (לרבות בקשר עם מבנה ההנפקה ותנאיה), אישור חברה מדרגת לדירוג אגרות החוב (סדרה ז') ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ**

¹ מס' אסמכתא: 2020-01-098832 (המידע האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה).

² לנוסח תשקיף המדף, ראה אתר ההפצה של רשות ניירות ערך <http://www.magna.isa.gov.il> (מס' אסמכתא: 2024-01-054901), האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

³ לפרטים בדבר החלטת הדירקטוריון לפעול להנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה דוח מיידי המתפרסם במקביל לדוח מיידי זה.

("הבורסה") לרישום אגרות החוב (סדרה ז') למסחר וכי אין באמור לעיל כדי להוות משום הצעה לציבור או כדי ליצור אינדיקציה ו/או התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') כאמור.

6. בהתאם להוראות סעיף 8.2.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:
- 6.1. שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם;
- 6.2. הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;
- 6.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')), בתוספת ריבית בשיעור של 1.35% לשנה.
- בהתאם למפורט לעיל, הסכום הגבוה מבין החלופות שלעיל לצורך ביצוע הפדיון המוקדם המותנה הינו בהתאם לחלופת הערך ההתחייבתי כאמור בסעיף 6.2 לעיל, והוא משקף תשלום של 1.0024153 ש"ח בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב.
7. בהתאם להוראות תקנון הבורסה, הזכאים לפדיון המוקדם החלקי המותנה יהיו מי שיחזיקו באגרות החוב (סדרה ה') של החברה ביום 10 במרץ, 2025.
8. בהתאם לאמור בסעיף 8.2.4 ו-8.2.5 לשטר הנאמנות (סדרה ה'), כל סכום שיפרע בפדיון מוקדם כאמור על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), פרו-רטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ה'), כאשר החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון חלקי ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת.
9. סכום הפדיון המוקדם שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד הפדיון המוקדם יהיה 200,483,068 ("סכום הפדיון המוקדם") על פי חלופת הערך ההתחייבתי כאמור בסעיף 6.2 לעיל.
10. סכום הפדיון המוקדם הינו בגין יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') הבלתי מסולקות (בסכום כולל של 200,000,000 ש"ח) כאשר יתרת סכום הפדיון המוקדם תיוחס לריבית הנצברת בגין אגרות החוב (סדרה ה') (בסכום כולל של 483,068 ש"ח). מובהר כי סכום הפדיון המוקדם ישולם על פי חלופת הערך ההתחייבתי ומשכך לא תחול תוספת בגין עמלת פירעון מוקדם בתשלום האמור.
11. להלן פירוט בדבר הרכב תמורת הפדיון המוקדם החלקי:

36.90015%	שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת
36.90015%	שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית
0.24153%	שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה
0.08913%	שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת

12. לאחר ביצוע הפדיון המוקדם החלקי, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תהיה בסך של 342,003,153 ש"ח ע.ג. (המהווה 63.09985% מתוך הסדרה המקורית), שתופרע בחמישה תשלומים כמפורט להלן: (א) תשלום בסך 34,200,315 ש"ח (המהווה 6.30998% מתוך הסדרה המקורית) שייפרע ביום 30 ביוני, 2025;

(ב) תשלום בסך 51,300,473 ש"ח (המהווה 9.46498% מתוך הסדרה המקורית) שייפרע ביום 30 ביוני, 2026 ; (ג) תשלום בסך 51,300,473 ש"ח (המהווה 9.46498% מתוך הסדרה המקורית) שייפרע ביום 30 ביוני, 2027 ; (ד) תשלום בסך 85,500,788 ש"ח (המהווה 15.77496% מתוך הסדרה המקורית) שייפרע ביום 30 ביוני, 2028 ו- (ה) תשלום בסך 119,701,104 ש"ח (המהווה 22.08495% מתוך הסדרה המקורית) שייפרע ביום 30 ביוני, 2029.

13. מסכום הפדיון ינוכה מס במקור כדין על ידי חברי הבורסה.

14. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שלא יתקיים התנאי המתלה, לא יבוצע הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהתאם לדוח מיידי זה.

בכבוד רב,
מגדלי הים התיכון בע"מ
באמצעות:
אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים