



מגדלי הים התיכון

(“החברה”)

27 באוגוסט, 2023

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 12 באפריל 2021, נושא תאריך 13 באפריל, 2021¹ אשר תוקפו הוארך עד ליום 12 באפריל, 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 – 1165026)

1.1. אגרות חוב (סדרה ו')

1.1.1 עד 355,230,000 ש”ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, בנות 1 ש”ח ע.ג. כל אחת (“אגרות החוב (סדרה ו')”) המוצעות ב-100% מערך הנקוב, במסגרת מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו')³. שיעור הריבית המקסימאלי יעמוד על 5.48% (“שיעור הריבית המקסימאלי”).

על אף האמור בסעיף 1.1.1. זה, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), כאמור בסעיף 2 להלן, כמות אגרות החוב (סדרה ו') הכוללת שתצוין בהזמנות שהועברו במסגרת המכרז (“כמות אגרות החוב (סדרה ו') הכלולה בהזמנות”), תהיה בערך העולה על 300,000,000 ש”ח ע.ג. (“כמות אגרות החוב (סדרה ו') המונפקת המקסימלית”), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תפרט במסגרת הדיווח על תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') את כמות אגרות החוב (סדרה ו') שתונפק ואת סך העודף מעל כמות אגרות החוב (סדרה ו') המונפקת המקסימלית (“סכום אגרות החוב (סדרה ו') העודף”); (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה סכום אגרות החוב (סדרה ו') העודף (בלבד) לא תבוצע ולא ייגבו כספים בגין סכום אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') המונפקת המקסימלית על פי החלטת החברה לבין הנמוך מבין: (1) כמות אגרות החוב (סדרה ו') הכלולה בהזמנות או (2) כמות אגרות החוב (סדרה ו') המוצעת על פי דוח הצעת המדף.

לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור כמות אגרות החוב (סדרה ו') הכלולה בהזמנות עמדה על 355,230,000 ש”ח ע.ג., אזי לאור כמות אגרות החוב (סדרה ו')

¹ לנוסח תשקיף המדף, ראה אתר ההפצה של רשות ניירות ערך <http://www.magna.isa.gov.il> (מס' אסמכתא: 2021-01-062355), האזכור הנ”ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

² לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 באפריל, 2023 (מס' אסמכתא: 2020-01-040932), האזכור הנ”ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

³ כפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') וכפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בסעיף 4.12 להלן.

המונפקת המקסימלית, העומדת על 300,000,000 ש"ח ערך נקוב וכמות אגרות החוב (סדרה ו') המוצעת, יוקצה לכל מזמין אשר הזמנתו תיענה על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2 להלן, שיעור של כ-84.45% מכמות אגרות החוב (סדרה ו') לגביהן הצעתן נענתה, שיעור שהינו תוצאת היחס כמות אגרות החוב (סדרה ו') המונפקת המקסימלית/כמות אגרות החוב (סדרה ו') הכלולה בהזמנות.

1.1.2 קרן אגרות החוב (סדרה ו') תעמוד לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים, אשר ישולמו כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום מהקרן
1	30 ביוני, 2028	10%
2	30 ביוני, 2029	15%
3	30 ביוני, 2030	15%
4	30 ביוני, 2031	25%
5	30 ביוני, 2032	35%
סה"כ		100%

1.1.3 הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ו'), תשולם החל מחודש דצמבר 2023 פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 ("תשלום הריבית הראשון") ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2032 וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') 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 31 בדצמבר, 2023, שישולם בגין התקופה המתחילה ביום מסחר אחד לאחר יום המכרז והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום הראשון, לגבי תחושב הריבית בגין התקופה המתחילה ביום מסחר אחד לאחר יום המכרז והמסתיימת ביום 30 בדצמבר, 2023 (כולל) ("תקופת הריבית הראשונה"), לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס 365 ימים בשנה.

שיעור הריבית שישולם בעד תקופת ריבית מסוימת, למעט לגבי תקופת הריבית הראשונה, (קרי, התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניו ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחריה), יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 ("שיעור הריבית החצי שנתית").

במסגרת הדיווח על תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), תפרט החברה את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון בגין תקופת הריבית הראשונה, וכן את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

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 ו') והריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס כלשהו או למטבע כלשהו.

1.1.6 לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 4 להלן.

1.1.7. יובהר, כי בכל מקרה, הסך המצטבר של אגרות החוב (סדרה ו'), שתוקצנה על פי דוח הצעת המדף לציבור ולמשקיעים המסווגים, לא יעלה על סך של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, כפי שדורג על ידי מידרוג בע"מ ("מידרוג"), כמפורט בסעיף 7 להלן.

1.1.8. ביום 27 באוגוסט, 2023 חתמה החברה על שטר נאמנות בנוגע לאגרות החוב (סדרה ו') 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, 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') של החברה.

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 ו') המוצעות בדוח הצעת המדף.

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

1.1.9. נוסחו המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו'), מצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף. התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו'). מובהר כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), מכל סיבה שהיא, יהא שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') בטל מעיקרו.

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

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

1.3. אגרות החוב (סדרה ו'), אם וככל שתונפקנה, תירשמנה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ ("החברה לרישומים").

2. אופן הצעת ניירות הערך – הצעה אחידה לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית (מספר מכרז – 1165026)

2.1. מכרז על אגרות חוב (סדרה ו')

2.1.1. אגרות חוב (סדרה ו') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות הצעה לציבור") ב-100% מערכן הנקוב ב- 355,230 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית בשיעור ריבית מקסימאלי של 5.48% כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן ("יחידות" או "יחידות ו')":

1,000 ש"ח	1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו')
1,000 ש"ח	סה"כ מחיר ליחידת ו'

2.1.2. התקופה להגשת הזמנות ליחידות ו' המוצעות לציבור במסגרת דוח הצעת המדף תחל ביום ב', 28 באוגוסט, 2023, בשעה 09:30 ותסתיים באותו היום בשעה 16:30, 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, ויחולו הוראות סעיף 8.3 להלן, בשינויים המחויבים.

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 ו' 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 ו' שהוא מבקש לרכוש וכן את וכן את שיעור הריבית המוצע על ידו, שלא יעלה על שיעור הריבית המקסימאלי. הזמנה לרכישת יחידות שהוצע בה שיעור ריבית הגבוה משיעור הריבית המקסימאלי, יראוה כהזמנה שלא הוגשה.

2.2.4. כל מזמין יהיה רשאי להגיש עד שלוש (3) הזמנות, בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המקסימאלי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים של 0.01% (כך ששיעור הריבית הבא בו ניתן יהיה להזמין הינו 5.47%). דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורים

הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. הזמנה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

2.2.5. בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת יחידות ו' הינן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד של המזמין המבקש לרכוש את אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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 ו'), כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל, יראו את ההזמנה כאילו הוגשה לרכישת כמות אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') על פי דוח הצעת המדף אינן מובטחות 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 שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות למזמינים

2.4. כל היחידות שהזמנות לרכישתן תיעננה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידה ("שיעור הריבית האחיד"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הזמנות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם הזמנות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים 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, ובכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה והנחיותיו הרלוונטיות, כאמור בסעיף 8.2 לדוח הצעת המדף, תענינה כל ההזמנות במלואן, ובמקרה כזה שיעור הריבית האחיד יהיה

שיעור הריבית המקסימלי. 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 בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

2.4.2.2. הזמנות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

2.4.2.3. הזמנות (לא כולל הזמנות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למזמינים שהגישו הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ולאחר ההקצאה למשקיעים המסווגים בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בהזמנה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן נקב בשיעור הריבית האחיד ליחידה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים כאמור).

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

2.4.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ו') כאמור בסעיף 8.2.2 להלן ("הפיזור מזערי"), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 3 להלן, וכל ההזמנות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

2.4.3.1. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה;

2.4.3.2. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן היה נמוך משיעור הריבית האחיד ("הזמנות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד") - תענינה במלואן.

2.4.3.3. הזמנות (כולל הזמנות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למזמינים שהגישו הזמנות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שהזמנות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן).

2.4.4. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ו'), כאמור בסעיף 8.2.2 להלן, אזי ההזמנות במכרז תענינה כדלקמן:

2.4.4.1. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

2.4.4.2. הזמנות (לרבות הזמנות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין לבין סך כל היחידות שהזמנות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן).

2.4.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ו'), כהגדרתו בסעיף 8.2.2 להלן, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את אגרות החוב (סדרה ו') הכלולות ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 8.2.2 להלן, ובלבד שלמזמין לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בהזמנתו ("שיעור הריבית האחיד החדש"). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.3 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.4.6. היה וגם היענות כאמור בסעיף 2.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ו'), כהגדרתו בסעיף 8.2.2 להלן, יחול סעיף 8.3 להלן.

2.4.7. אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה ו') 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, ואגרות החוב תשאנה את שיעור הריבית שנקבע.

2.4.8. כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את כל היחידות ו' 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 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 שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. 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.

2.5.2. עד תום יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי 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 כן.
- 2.6.3. המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין אגרות החוב (סדרה ו') שהזמנות לרכישתן נענו על פי תנאי דוח הצעת המדף ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי דוח הצעת המדף.
- 2.6.4. היה ותתקיימה דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') כאמור בסעיף 8.2 להלן, 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 ו') לחברה לרישומים.
- 2.6.5. באם בסיכום יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 8.2 לדוח הצעת המדף, תבוטל הנפקת היחידות לציבור ויחולו הוראות סעיף 8.3 להלן.
- 2.6.6. החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המיוחד כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב (סדרה ו') למסחר.

2.7. אישור לרישום אגרות החוב (סדרה ו') למסחר בבורסה

- 2.7.1. לאחר מועד סגירת רשימת החתימות תפנה החברה לבורסה בתוך 3 ימי מסחר בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף.
- 2.7.2. המסחר באגרות החוב יחל בסמוך לאחר רישומן למסחר.

2.8. מכתבי הקצאה ותעודות אגרות החוב

נענתה החברה להזמנה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למזמינים, את אגרות החוב (סדרה ו') הכלולות ביחידות שההזמנה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ו'), לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על-ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 2.6 לעיל, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 8.2 להלן.

תעודות אגרות החוב (סדרה ו') 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 299,700 יחידות ו' ניתנה התחייבויות מוקדמות ("התחייבות מוקדמת") לרכישתן ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות הצעה לציבור⁴, ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.3 לדוח הצעת המדף

⁴ "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 לחשבונו 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.

"המשקיעים המסווגים", לפיה יגישו המשקיעים המסווגים באמצעות רכז ההנפקה הזמנות במכרז לרכישת יחידות ו' בשיעור הריבית ובכמויות המפורטות להלן בסעיף 3.3.

3.2. בסעיף 3.2 זה "חתימת יתר" –

היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור הריבית 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 ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שייקבע במכרז.

במקרה וכמות אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף שנותרו לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה, כהגדרתה לעיל, למשקיעים המסווגים שהגישו הזמנות בשיעור ריבית שייקבע במכרז לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו שיעור ריבית. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית 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 ו' המוצעות על פי דוח הצעת המדף, להגיש הזמנות לרכישת יחידות ו' בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה מהמפורט לצד שמו כדלקמן:

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית	מספר יחידות	הערות ⁵
1	milestone capital (ERGS) LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.05%	5,000	-
2	milestone capital (ERGS) LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.47%	2,000	-
3	VERTICAL BOND LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.37%	1,500	-
4	Vertical LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.27%	7,500	-
5	Vertical LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.37%	7,500	-

⁵ פירוט הגופים הקשורים למשקיע שהם בעלי זיקה להנפקה ותיאור הקשר ביניהם.

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית	מספר יחידות	הערות ⁵
6	א.ש טנא השקעות ופיננסים בע"מ	חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות	5.1%	5,000	-
7	א.ש טנא השקעות ופיננסים בע"מ	חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות	5.35%	1,000	-
8	א.ש טנא השקעות ופיננסים בע"מ	חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות	5.39%	2,000	-
9	אגיליטי אסטרטגיות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.3%	5,000	-
10	אופרטו הפצת ניירות ערך בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.35%	5,000	-
11	אופרטו הפצת ניירות ערך בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.4%	3,000	-
12	אופרטו הפצת ניירות ערך בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.42%	2,000	-
13	איילון חברה לביטוח בע"מ - משתתפות	חברת ביטוח	5.46%	10,000	-
14	איילון פתרונות פיננסיים (2004) בע"מ	מנהל תיקים	5.18%	7,077	-
15	איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	5.37%	2,910	-
16	אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.29%	4,800	-
17	אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.36%	4,300	-
18	אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.45%	6,100	-
19	אמטרין 2 שותפות מוגבלת(*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.29%	1,000	תאגיד שהינו בעל עניין בברק קפיטל חיתום בע"מ שהינה מפיץ בהנפקה
20	אמטרין 2 שותפות מוגבלת(*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.43%	4,700	
21	אמטרין שותפות מוגבלת(*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.29%	1,500	
22	אמטרין שותפות מוגבלת(*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.43%	2,500	

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית	מספר יחידות	הערות ⁵
23	בכורה שירותי יעוץ והשקעות בע"מ(*)	מנהל תיקים	5.4%	3,000	-
24	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ(*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.29%	3,000	תאגיד שהינו בעל עניין בברק קפיטל חיתום בע"מ שהינה מפיץ בהנפקה
25	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ(*)	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.43%	2,000	
26	דנבר פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.4%	1,000	-
27	הפניקס חח"י בשם איילון פתרונות פיננסים	קופת גמל / קרן פנסיה	5.18%	2,812	-
28	יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.14%	4,000	-
29	יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.29%	2,000	-
30	יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.44%	6,500	-
31	מגדל חברה לביטוח בע"מ – נוסטרו (**)	חברת ביטוח	5.35%	30,000	-
32	מגדלור קרן גידור הזדמנויות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.19%	4,000	-
33	מגדלור קרן גידור הזדמנויות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.27%	3,000	-
34	מזרחי נוסטרו	בנק	5.48%	3,923	-

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית	מספר יחידות	הערות ⁵
35	מיטב דש ניהול תיקים בע"מ	מנהל תיקים	5.4%	2,468	-
36	מיטב דש ניהול תיקים בע"מ - קופות ענפיות	קופת גמל / קרן פנסיה	5.43%	44,676	-
37	מיטב מדורגות (B0) A ומעלה	קרן נאמנות	5.4%	900	-
38	מיטב קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	5.45%	1,072	-
39	מנורה מבטחים ביטוח עבור עמיתים מקבוצת מנורה מבטחים (*) (**)	קופת גמל / קרן פנסיה	5.14%	29,970	תאגיד בשליטת בעלת השליטה במנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ שהינה מפיץ בהנפקה / בעל עניין בחברה
40	סיגמא (A2) אג"ח משולבת + 20%	קרן נאמנות	5.45%	940	-
41	סיגמא 30/70 (2B)	קרן נאמנות	5.45%	800	-
42	סיגמא ניהול קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	5.45%	2,245	-
43	פונטיפקס קרן הזדמנויות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.4%	5,000	-
44	פונטיפקס קרן הזדמנויות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5.44%	15,000	-
45	פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	5.25%	1,755	-
46	פיינאל קפיטל בע"מ	מנהל תיקים	5.48%	9,300	-

מספר סידורי	שם המשקיע המסווג	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית	מספר יחידות	הערות ⁵
47	פעילים ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	5.25%	10,032	-
48	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	5.28%	6,000	-
49	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	5.38%	9,500	-
50	שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	4.95%	1,970	-
51	שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	5.25%	1,450	-
-	סה"כ	-	-	299,700	-

(*) 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 44,670 יחידות ו', המהוות כ- 15% 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 59,970 יחידות המהוות כ-20.01% 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 בסעיף 3.2 לעיל.

3.5 המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין יחידות ו' 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 ו' המהוות כ- 84.37% מסך יחידות ו' המוצעות לציבור במסגרת המכרז על שיעור הריבית.

3.7 המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.7% בגין היחידות ביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, כמפורט לעיל.

3.8 משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להקטין את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 0.01%), 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 ו')

- 4.1. לפרטים בדבר תשלום ריבית פיגורים, ראו סעיף 5.5 לנספח 2.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו').
- 4.2. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו') יכול שיותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') וכן בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, והכל כמפורט בנספח 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.
- 4.3. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית, לפי העניין, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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 ו'), ראה סעיף 1.1 לעיל.

עיקרי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')

- 4.6. התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות על חלוקה
- לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות התחייבויות פיננסיות, ובכלל זה מגבלה על חלוקה, ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.
- 4.7. הקצאת אגרות חוב נוספות
- לפרטים בדבר הקצאה אפשרית של אגרות חוב נוספות מאגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.
- 4.8. בטחונות
- התחייבויות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ו') אינה מובטחת בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') נכללו מגבלות על החברה ביחס ליצירת שעבוד לטובת צד שלישי כלשהו (שעבוד שלילי). לפרטים ראו סעיף 6.20 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו').
- 4.9. רכישת אגרות חוב על ידי החברה
- לפרטים אודות האפשרות רכישת אגרות חוב (סדרה ו') על ידי החברה, ראה סעיף 4 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.
- 4.10. פדיון מוקדם
- לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ביוזמת החברה, ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף. לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 8.1 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.
- 4.11. עילות לפירעון מיידי
- לפרטים אודות העילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.

4.12. מנגנון התאמה בשיעור הריבית

לפרטים אודות מנגנון התאמת ריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובשל ירידה בדירוג, ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.

4.13. טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות

בהתאם לעמדת סגל משפטית של רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט, 2020⁶, להלן פירוט תמציתי של מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף:

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 בבטיחות בשעבודים קבועים אחרים
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כן	<p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת כי לא 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), אלא אם יתקיים אחד התנאים להלן:</p> <p>א. החברה תקבל לכך את הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב; או</p> <p>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, בלבד 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.</p> <p>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</p>	6.20	התחייבות לא יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

⁶ לפרטים נוספים ראה עמדת סגל רשות ניירות ערך משפטית 103-41: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות.

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי?	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	
	<p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות.</p>		
כן	ראה פירוט בסעיף 4.13.3 להלן	1 לנספח 6.2	התחייבות לעמידה באמות פיננסיות מידה
כן	<p>1. החברה התחייבה, ככל שהדבר בשליטתה, כי אגרות החוב יהיו במעקב דירוג על ידי חברת דירוג מאושרת על ידי הממונה על שוק ההון. 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.</p> <p>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 יום ממועד הפסקת דירוג מהחברה המדרגת.</p>	6.18.1 ו- 6.18.3	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חי תעודת ההתחייבות
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
ל.ר.	<p>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 מיידי, לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד החלפת החברה המדרגת כאמור, ותציין בהודעתה את הסיבות להחלפת החברה המדרגת.</p>	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חי 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	<p>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 (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשטר הנאמנות, התוספת לו והוראות כל דין.</p> <p>בנוסף לאמור לעיל, מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו יתקיים איזה מהאירועים הבאים: (1) לאחר חלוקה ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 780 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 נאמנות 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 לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר זה.</p>	2 לנספח 6.2	מגבלה על חלוקת דיבידנדים
כן	<p>בכל עת שבו החברה לא תעמוד באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1 בנספח 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 (כהגדרתן 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.</p>	6.22	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידני?	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	
	<p>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 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), התשי"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.</p>		

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי?	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	מגבלות על שינוי שליטה
לא	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	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

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 חיי" בחוות הדעת/ בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	9.1.25	אם תירשם הערת "עסק חיי" 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, 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 והחברה תדורג 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	-
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	9.1.10	אם יוטל עיקול, ימומש שיעבוד, 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

הערות/הסבר	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	העילה
ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.		
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 לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם.	9.1.3	אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי
אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 14 ימים ממתן ההודעה.	9.1.22	הפרה יסודית של תנאי אג"ח
אם החברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים.	9.1.2	הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים
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.		הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח
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.	9.1.19	מכירת רוב נכסי המנפיק התבצע שינוי בעיקר תחום הפעילות של החברה
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	9.1.8 ו- 9.1.9	מתן צו פירוק קבוע/מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X

הערות/הסבר	קיים (מס') סעיף בשטר/ לא קיים	העילה
מונח זה בחוק חדלות פירעון, 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.		
<p>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.</p> <p>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.</p>	9.1.10-1 9.1.11	הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ
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) 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.	9.1.7	מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל ממועד סביר)
-	9.1.15	המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו
-	9.1.24	החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע
-	-	מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג

העילות/הסבר	קיים (מס' סעיף בשטר)/ לא קיים	העילה
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.	9.1.12	בקשה/מתן צו להקפאת הליכים
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.	9.1.13	הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018
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.	9.1.4 ו- 9.1.6	הבורסה השעתה/ מחקה את המסחר באג"ח
במקרה של הרחבת סדרה בניגוד לתנאים להרחבת סדרה כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.	9.1.23	הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה
-	-	אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף
-	-	נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף
-	-	הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקידון להוצאות מיוחדות
ראה פירוט לעיל.	9.1.7 ו- 9.1.9	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני
אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן	9.1.20	הפסקת דירוג

העילות	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
		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	9.1.17	אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.13.3 להלן במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.
אי נכונות מצגים	9.1.22	ראה פירוט לעיל.

בסעיף 4.13.2 זה בלבד :

"**חוב מהותי**" משמעו: חוב פיננסי או מספר חובות פיננסים 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 פיננסיות⁷:

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-675 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).

⁷ 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 המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף.

פירוט אמת המידה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	אמות מידה
יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים). לא יעלה על 49%. "חוב פיננסי נטו" – כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב 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.	ב1. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות	יחס חוב פיננסי ל-CAP
אחוז התפוסה הממוצע המאוחד 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).	ג1. לנספח 6.2 לשטר הנאמנות	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים של החברה

יובהר, כי התיאור הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו'), המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.

5. מיסוי

אגרות החוב (סדרה ו') המונפקות על פי דוח הצעת המדף מונפקות לראשונה בערכן הנקוב ולפיכך ללא ניכיון.

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

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה ו'). ההוראות הכלולות בדוח הצעת המדף על נספחיו, בדבר מיסוי אגרות החוב (סדרה ו') 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 לרכוש 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 ו')

ביום 10 ביולי, 2023 הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ..

ביום 21 באוגוסט, 2023 הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 220 מיליון ש"ח ע.נ. וזאת חלף סכום של 100 מיליון ש"ח ע.נ. שדורג קודם לכן.

ביום 27 באוגוסט, 2023 הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ. וזאת חלף סכום של 220 מיליון ש"ח ע.נ. שדורג קודם לכן.

לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה מימים 10 ביולי, 2023, 21 באוגוסט, 2023 ו- 27 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-078006, 2023-01-096066 ו- 2023-01-098601, בהתאמה), האזכורים הנ"ל מהווים הכללה על דרך ההפניה.

הסכמת מידרוג להכללתה בדוח הצעת המדף מצורפת כנספת ג' לדוח הצעת המדף.

לפרטים אודות מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 4 לכנספת 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כנספת א' לדוח הצעת המדף.

8. היתרים ואישורים

8.1. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

8.2. רישום אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף למסחר בבורסה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

8.2.1. שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ו') לא יפחת מ- 36 מיליון ש"ח.

8.2.2. הפיזור המזערי הנדרש באגרות חוב (סדרה ו') יהיה של 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות של 200,000 ש"ח לפחות.

לעניין זה, "מחזיק" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש על פי סעיף זה או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק כאמור.

אגרות החוב (סדרה ו') דורגו על ידי מידרוג בדירוג A2 Stable, כמפורט לעיל, ועל כן, החברה פטורה מדרישת ההון העצמי הקבועה בהנחיות הבורסה.

8.3. ככל ולא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') על פי דוח הצעת המדף, אגרות החוב (סדרה ו') לא תוקצינה ולא תירשמנה למסחר בבורסה, לא יגבו כספים מהמזמינים בגין ההצעה, ולא יהא כל תוקף להצעת אגרות החוב (סדרה ו') על פי דוח הצעת המדף ו/או לשטר הנאמנות ולא תעמודנה למזמינים כל טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

ככל שהופקדו כספים בחשבון המיוחד (כהגדרתו בסעיף 2.6 לעיל) בגין אגרות חוב (סדרה ו') שהצעות לרכישתן נתקבלו- יוחזרו הכספים למזמינים (בצירוף פירות שנצברו בגינם, ככל שנצברו), ובניכוי מס כדין ככל וכל, וזאת בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה על ביטול ההנפקה.

יובהר, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לעיל, החברה תהא רשאית להנפיק אגרות החוב (סדרה ו') חדשות, בין בתנאים דומים ובין בתנאים שונים לתנאי אגרות

החוב (סדרה ו') שהנפקתן בוטלה כאמור, על פי דוחות הצעת מדף ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.

8.4. **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.**

8.5. ניתנו כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, להנפקתם ולפרסום דוח הצעת המדף.

9. 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.

10. תמורת ההנפקה

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

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ- 300,000 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת	כ- 2,100 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות הפצה והוצאות אחרות	כ- 1,420 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ- 296,480 אלפי ש"ח

אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("אוריון"), ברק קפיטל חיתום בע"מ, מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ, איפקס הנפקות בע"מ, לאומי פרטנרס חתמים בע"מ ישמשו כמפיצים לעניין הצעת אגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על-פי דוח הצעת המדף ("המפיצים"). עבור שירותיהם, יקבלו המפיצים עמלת ניהול והפצה בשיעור של 0.2% מהיקף הגיוס בפועל, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף יהיו זכאים לעמלת הצלחה בשיעור מקסימאלי של 0.1% 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, ובכלל זה, בין היתר, 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 בגינם 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 12 באפריל, 2021 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:

27 באוגוסט, 2023

לכבוד

מגדלי היס התיכון בע"מ

הנדון: דוח הצעת מדף של מגדלי היס התיכון בע"מ ("החברה")

מיום 27 באוגוסט, 2023 ("דוח הצעת המדף")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 12 באפריל, 2021, נושא תאריך 13 באפריל, 2021, אשר תוקפו הוארך עד ליום 12 באפריל, 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,

אלעד רשטיק, עו"ד עמרי אורן, עו"ד רז לנדאו, 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' – שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')