

12 בדצמבר 2023

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

("החברה")

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.isa.gov.il	www.tase.co.il

הנדון: דוח מיידי בדבר הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

1. ביום 11 בדצמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 ("הניצעים" ו – "חוק ניירות ערך", לפי העניין)¹ לפיה ירכשו הניצעים במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ("אגרות החוב (סדרה ב')") במחיר של 88.3 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ – 53 מיליון ש"ח ("אגרות החוב הנוספות" ו – "ההקצאה הפרטית", לפי העניין).
2. אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו לראשונה לציבור על-פי דוח הצעת מדף מיום 13 בינואר 2022² ("דוח הצעת המדף") מכוח תשקיף רישום למסחר ותשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור המהווה גם תשקיף מדף של החברה, הנושא תאריך 4 בפברואר 2020, אשר פורסם על-ידי החברה ביום 3 בפברואר 2020³ ("תשקיף להשלמה"), ובהתאם לשטר נאמנות מיום 12 בינואר 2022, שנחתם בין החברה לבין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן" ו – "שטר הנאמנות", לפי העניין).
3. נכון למועד דוח זה, סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), מסתכם ב – 180,000,000 ש"ח ע.ג., ולאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יעמוד סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') על סך כולל של 240,000,000 ש"ח ע.ג....
4. אגרות החוב הנוספות שתונפקנה לניצעים תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ב') הקיימות ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור. אגרות החוב הנוספות ומניות ההמרה שתנבענה מהן תרשמנה במרשם ניירות

¹ כל אחד מהניצעים הצהיר כי הנו תאגיד הנמנה על אחד מהגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ומתקיימים בו התנאים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, כי ניירות הערך נרכשים עבור עצמו ולא למטרות הפצה או מכירה לאחרים, לא בשם או עבור אחרים.

² אסמכתא מס': 2022-01-006397.

³ אסמכתא מס': 2020-01-012807. ביום 26 בינואר 2022 הוארך תוקפו של התשקיף עד ליום 3 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2022-01-011842) וביום 2 בפברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 3 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-013797).

הערך של החברה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ. הוראות שטר הנאמנות יחולו על אגרות החוב הנוספות, ודין יהיה ממועד הנפקתן, כדין אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות.

5. אגרות החוב (סדרה ב') תיפרענה בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025.

שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב') למועד דוח זה הינו 1%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשלום אחת לשישה (6) חודשים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), באופן שבו התשלום הראשון של הריבית שולם ביום 30 ביוני 2022 והתשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2025. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') (ככל תהיינה מדורגות בעתיד) ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה ב') ניתנות להמרה למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. של החברה השוות בזכויותיהן למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. הקיימות בהונה המונפק של החברה, כמפורט בשטר הנאמנות.

למען הסר ספק, אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב'), תנאיהן ומועדי התשלום בגין ראו בדוח הצעת המדף ובשטר הנאמנות, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. החברה הודיעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') על ההקצאה הפרטית.

6. נכון למועד הדוח, הון המניות הרשום של החברה מורכב מ- 1,000,000,000 ש"ח המחולק - ל 10,000,000,000 מניות רגילות, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. ההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, לאחר הקצאת אגרות החוב הנוספות, יכלול 125,033,069 מניות רגילות, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. **תמורת**

ההנפקה

תמורת ההנפקה מושא דוח זה אשר תתקבל בפועל צפויה לשמש למימון פעילות החברה, כפי שיקבע על-ידי הנהלת החברה מעת לעת, על-פי שיקול דעתה.

7. **מניעה או הגבלה בביצוע פעולות באגרות החוב שתוקצינה לניצעים**

על אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות שתונפקנה על פי דוח זה תחולנה, לאחר הקצאתן, מגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך והוראות תקנות ניירות ערך (פרטית לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

8. **ניכיון**

8.1. בד בבד עם פרסום דוח זה פונה החברה לרשות המיסים על מנת לקבל אישורה להסדר ב-"מסלול הירוק", לפיו, יקבע לאגרות החוב (סדרה ב') שיעור ניכיון משקולל לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בהם הונפקו ויונפקו אגרות החוב (סדרה ב') ("שיעור הניכיון המשוקלל").

8.2. אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו לראשונה לציבור ללא ניכיון. אגרות החוב הנוספות אשר יונפקו מכוח ההקצאה הפרטית יונפקו בערך נמוך מערכן המתואם, אשר נכון למועד דוח זה

הינו 100.44 אגורות, ולפיכך הן יונפקו בניכיון לצרכי מס. החברה תפרסם דוח משלים לפני הרישום למסחר של אגורות החוב הנוספות בדבר שיעור הניכיון שנוצר בגין אגורות החוב הנוספות ובדבר שיעור הניכיון המשוקלל של אגורות החוב (סדרה ב') שבמחזור.

9. תנאים הנדרשים לביצוע ההקצאה לניצעים

ההקצאה הפרטית מותנית בתנאים המפורטים להלן: (א) קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של אגורות החוב הנוספות ושל מניות החברה שתנבענה מהמרת אגורות החוב הנוספות; (ב) המצאת כל האישורים הנדרשים לצורך הרחבת הסדרה על-פי תנאי שטר הנאמנות; (ג) קבלת אישור מרשות המיסים לעניין שיעור הניכיון המשוקלל.

10. בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 9 לעיל, ההקצאה הפרטית עומדת בכל תנאי סעיף 7 לשטר הנאמנות. כמו כן, דירקטוריון החברה בחן את השפעת הנפקת אגורות החוב (סדרה ב') הנוספות ומצא שאין בה כדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגורות החוב (סדרה ב').

11. אגורות החוב הנוספות תוקצינה לניצעים סמוך לאחר התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 9 לעיל.

12. ויתור חברת הניהול על זכאותה לקבלת אופציות בגין ההקצאה הפרטית

בהתאם להוראות הסכם הניהול בין החברה לבין ליווינג אזוריס ניהול 1 שותפות מוגבלת ("חברת הניהול") מיום 3 בפברואר 2020 שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול ("הסכם הניהול"), התחייבה החברה כי בכל מקרה בו החברה תנפיק מניות או ניירות ערך המירים למניות, החברה תקצה לחברת הניהול אופציות לא רשומות למסחר לרכישת מניות של החברה או ניירות ערך המירים למניות של החברה, לפי העניין, בשיעור השווה ל - 5% מסך המניות או ניירות הערך ההמירים למניות שיופקו במסגרת הנפקה כאמור, כחלק מהתמורה לה זכאית חברת הניהול בגין העמדת שירותי ניהול לחברה בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון, כמפורט בסעיף 10.2.6 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.⁴

על אף זכאותה של חברת הניהול לקבלת אופציות בגין ההקצאה הפרטית כאמור ("האופציות"), הודיעה חברת הניהול לחברה כי היא מוותרת על קבלת האופציות, ובהתאם, האופציות לא תוקצינה לחברת הניהול.

יודגש, כי נכון למועד דוח זה, אין כל ודאות כי ההקצאה הפרטית תצא לפועל וכי היא כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין.

בכבוד רב,

ריט אזוריס – ה.פ. ליווינג בע"מ

באמצעות: ערן ענבים, מנכ"ל החברה

⁴ כפי שפורסם ביום 28 במרץ 2023 (אסמכתא: 033639-01-2023), לרבות פרסום הצגה מחדש מיום 21 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 109158-01-2023).