

9 במאי 2023

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ
("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

דוח מיידי בדבר הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

1. ביום 8 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים 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, 75,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ("אגרות החוב (סדרה א')") במחיר של 89.5 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 67,125,000 ("אגרות החוב הנוספות" ו - "ההקצאה הפרטית", לפי העניין).
2. אגרות החוב (סדרה א') הונפקו לראשונה לציבור על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 במאי 2021² ("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"), ולהודעה משלימה מיום 3 בפברואר 2020⁴ ("ההודעה המשלימה") (התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה יכוננו להלן יחד: "התשקיף"), ובהתאם לשטר נאמנות מיום 25 במאי 2021, 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 א'), מסתכם ב - 150,480,000 ש"ח ע.נ., ולאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יעמוד סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') על סך כולל של 225,480,000 ש"ח ע.נ..
4. אגרות החוב הנוספות שתונפקנה לניצעים תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א')

¹ כל אחד מהניצעים הצהיר כי הנו תאגיד הנמנה על אחד מהגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" כהגדרתו בסעיף 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': 2021-01-090027.

³ אסמכתא מס': 2020-01-012807. ביום 26 בינואר 2022 הווארד 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).

⁴ אסמכתא מס': 2020-01-012858.

שבמחזור. אגרות החוב הנוספות תרשמה במרשם ניירות הערך של החברה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ. הוראות שטר הנאמנות יחולו על אגרות החוב הנוספות, ודינן יהיה ממועד הנפקתן, כדין אגרות החוב (סדרה א') הקיימות.

5. אגרות החוב (סדרה א') תיפרענה בשישה עשר (16) תשלומים חצי שנתיים לא שווים ורצופים, כדלקמן: (א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל) ישולם 1% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל) ישולם 1% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030 ישולם 85% מקרן אגרות החוב (סדרה א').

שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') למועד דוח זה הינו 0.64%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם אחת לשישה (6) חודשים בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל), ובימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל), באופן שבו התשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר 2021 והתשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2030. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') (ככל תהיינה מדורגות בעתיד) ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה א') (קרן וריבית) הינן צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021, כמפורט בשטר הנאמנות.

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

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

6. בטוחות

6.1. אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות ("הבטוחות הקיימות").

6.2. בהתאם להוראות סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות, הנוגעות ליחס החוב נטו לבטוחה (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) אשר בסמוך לאחר הרחבת הסדרה לא יעלה על 75%, ולאור הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בדוח זה, החברה תהא רשאית לשעבד ובכוונתה לשעבד, בנוסף לבטוחות הקיימות, זכויות ביחס לנכסי מקרקעין נוספים אשר פרטים אודותיהם מובאים בנספח א' לדוח זה ("הנכסים הנוספים").

7. 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. עד לרישום השעבוד על הנכסים הנוספים ו/או עמידה ביחס לחוב נטו לבטוחה בהתאם להוראות שטר הנאמנות על בסיס הבטוחות הקיימות, כאמור לעיל, יוחזקו הכספים בחשבון הנאמנות, כהגדרתו בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, ויחולו הוראות סעיף 17 לשטר הנאמנות בדבר אופן השקעת הכספים. ככל שירשמו שעבודים על הנכסים הנוספים, סך של 15 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה ישמש לתשלום על חשבון תמורת הרכישה של יחידות דיור שנרכשו על-ידי

החברה בפרויקט פארק הים בבת ים⁵.

8. מניעה או הגבלה בביצוע פעולות באגרות החוב שתוקצינה לניצעים

על אגרות החוב (סדרה א') 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.

9. ניכיון

- 9.1 בד בבד עם פרסום דוח זה פונה החברה לרשות המיסים על מנת לקבל אישורה להסדר ב-"מסלול הירוק", לפיו, יקבע לאגרות החוב (סדרה א') שיעור ניכיון משקולל לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בהם הונפקו ויונפקו אגרות החוב (סדרה א') ("שיעור הניכיון המשוקלל").
- 9.2 אגרות החוב (סדרה א') הונפקו לראשונה לציבור ללא ניכיון. אגרות החוב הנוספות אשר יונפקו מכוח ההקצאה הפרטית יונפקו בערך נמוך מערכן המתואם, אשר נכון למועד דוח זה הינו 108.56 אגורות, ולפיכך הן יונפקו בניכיון לצרכי מס. החברה תפרסם דוח משלים לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספת בדבר שיעור הניכיון שנוצר בגין אגרות החוב הנוספות ובדבר שיעור הניכיון המשוקלל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

10. תנאים הנדרשים לביצוע ההקצאה לניצעים

- ההקצאה הפרטית מותנית בתנאים המפורטים להלן: (א) קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות; (ב) המצאת כל האישורים הנדרשים לצורך הרחבת הסדרה על-פי תנאי שטר הנאמנות; (ג) קבלת אישור מרשות המיסים לעניין שיעור הניכיון המשוקלל.
11. בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 10 לעיל, ההקצאה הפרטית עומדת בכל תנאי סעיפים 4 ו-7.1 לשטר הנאמנות. כמו כן, דירקטוריון החברה בחן את השפעת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הנוספות ומצא שאין בה כדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
12. אגרות החוב הנוספות תוקצינה לניצעים סמוך לאחר התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 10 לעיל.
- יודגש, כי נכון למועד דוח זה, אין כל ודאות כי ההקצאה הפרטית תצא לפועל וכי היא כפופה להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 10 לעיל.**

בכבוד רב,

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

באמצעות: ערן ענבים, מנכ"ל החברה

⁵ לפרטים אודות פרויקט פארק הים בבת ים ראו סעיף 13.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אסמכתא: 01-2023-033639).

נספח א'

1. מבנה מניב בהקמה מהותית מאוד - פרויקט "פארק הים" בבת ים

1.1. פירוט אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2022	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%
שם הנכס: מגדל LIFE TOWER	
מיקום הנכס: בת ים, קרן הרחובות הקוממיות והנביאים, גוש 7121 חלק 56 מגרש 761	
שטח הקרקע: 2,777 מ"ר (לכלל הפרויקט)	
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים: 98 יחידות דיור הנמצאות בשלבי בניה, בשטח מכר כולל של כ- 9,046 מ"ר בתוספת הצמדה של כ- 1,385 מ"ר מרפסות, 87 מקומות חניה ו-64 מחסנים	
מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):	
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ- חמישה אחוזים מן זכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):	ל.ר
תאריך רכישה הקרקע (ככל שרלוונטי):	הנכס נרכש בדצמבר 2020 בתנאי חוק המכר (דירות)
תאריך התחלת עבודות הקמה:	בחודש יוני 2021 התקבל היתר לפרויקט
פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכדומה):	בכפוף לתשלום מלוא התמורה, זכות חוזית להירשם כבעלי זכות חכירה או כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, לאחר רישום בית משותף
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות:	ל.ר
מצב רישום זכויות משפטיות:	המוכרת רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכות החכירה ממדינת ישראל. על זכויות המוכרת במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה, בנק מזרחי טפחות בע"מ, ומשכנתא מדרגה שניה לטובת החברה על הפרויקט (למעט זכויות רוכשי דירות מהמוכרת).
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]:	ל.ר
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	ל.ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד / איחוד יחסי / שווי מאזן]:	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
זהות קבלן מבצע:	ל.ר
שיטת התחשבות (פאושלי / כתב כמויות / אחר):	ל.ר
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

1.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%	2022	2021
עלות רכישה התחלתית (אלפי ש"ח)	54,176	0
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (אלפי ש"ח)	4,000	54,176
סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה	58,176	54,176
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) – מוצג לפי עלות מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר	58,176	54,176
רווח או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	-	-
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	יוני 2025	יוני 2025
עלות השקעה צפוי (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	206,000	202,000
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	151,315	151,315
אומדן הכנסה שנתית ממדי שכירות ⁶ (באלפי ₪)	9,000	9,000
תמהיל דירות לפי מס' חדרים	מס' חדרים מס' דירות	
	5 7	
	4 39	
	3 26	
	2 26	

⁶ אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה ממדי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.

1.3. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע⁷

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד למועד דוח זה
שעבוד ראשון בדרגה	1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ ("המוכר") לבין החברה ("הסכם המכר"), שבגינו החברה צפויה להירשם, בין היתר, כבעלת זכות בעלות או זכות חכירה של 98 יחידות דיור וכן חניות, מחסנים והצמדות נוספות כמפורט בנספח א' להסכם המכר, בשטח מכר כולל של כ- 9,044 מ"ר, במגדל מגורים הנבנה על המקרקעין ("הדירות") או "יחידות הדיור" ו- "הפרויקט", בהתאמה, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש ו/או יהיו לחברה ביחס לפרויקט בהתאם להסכם המכר, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבניה הנבנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים למוכר. 2. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מהפרויקט (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שיחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הדירות ו/או בגינם בנכס. 3. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט (ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות)⁸, אשר יירשם במרשמי רשם החברות. לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבוד שייווצר ויירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), החברה תמחה לטובת הנאמן, ולא עבור מחזיקי אגרות החוב, את זכויותיה לקבלת התקבולים מכוח הבטוחות, ולא תמחה לטובת הנאמן את הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט, וכל זאת בכפוף להוראות סעיפים 6.2.9 ו- 6.2.10 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, יובהר כי, אי המחאת הזכויות בבטוחות כאמור, אינה פוגעת בשעבוד הזכויות לקבלת התקבולים על פי הבטוחות לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	ללא הגבלה בסכום
הערת אזהרה	רישום הערת אזהרה במרשמי נוה בנין חברה לבנין בע"מ אודות התחייבות המוכרת לרישום משכנתא ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.	לא רלבנטי

⁷ בהנחה של רישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.
⁸ לפירוט אודות סעיף 2ג3 לחוק המכר דירות בדבר השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה, ראו ה"ש 2 לשטר הנאמנות.