

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 א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

- ביום 10 ביוני 2024, 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, 38,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ("אגרות החוב (סדרה א')") במחיר של 0.936 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 35,568,000 אלפי ש"ח ("אגרות החוב הנוספות" ו - "ההקצאה הפרטית", לפי העניין).
- אגרות החוב (סדרה א') הונפקו לראשונה לציבור על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 במאי 2021 ("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 2020² ("תשקיף להשלמה"), ולהודעה משלימה מיום 3 בפברואר 2020³ ("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). ביום 15 במאי 2023 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') נוספות בדרך של הרחבת סדרה על פי דוח הצעה פרטית מיום 9 במאי 2023⁵.
- נכון למועד דוח זה, סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), מסתכם ב - 220,924,848 ש"ח ע.ג., ולאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יעמוד סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') על סך כולל של 258,924,848 ש"ח ע.ג..
- אגרות החוב הנוספות שתונפקנה לניצעים תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות ותהוונה 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. אסמכתא מס': 2021-01-090027.

² 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).

³ אסמכתא מס': 2020-01-012858.

⁴ ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 9 במאי 2023 ו - 15 במאי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-049365 ו - 2023-01-051639, בהתאמה).

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, ודיןן יהיה ממועד הנפקתן, כדין אגרות החוב (סדרה א') הקיימות.

5. אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון 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') משולמת 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 שתהיינה 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 בגיןן 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%, יחס החוב נטו לבטוחה בסמוך לאחר הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') על-פי דוח זה יעמוד על 74.66%.

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.

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. אגרות החוב (סדרה א') הונפקו לראשונה לציבור ללא ניכיון. ביום 15 במאי 2023 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') בניכיון. במועד זה, שיעור הניכיון המשוקלל שחל על כל סדרת אגרות החוב (סדרה א') טרם הקצאת אגרות החוב (סדרה א') הנוספות, הינו כ – 4.85%.

9.2. אגרות החוב הנוספות אשר יונפקו מכוח ההקצאה הפרטית יונפקו בערך נמוך מערכן המתואם, אשר נכון למועד דוח זה הינו 112.52 אגורות, ולפיכך הן יונפקו בניכיון בשיעור של כ – 16.86%. על-פי חישוב שערכה החברה בהתאם לנוסחה הכלולה באישור רשות המיסים שניתן לה ביום 14 במאי 2023, שיעור הניכיון המשוקלל האחיד החדש שחל על כל סדרת אגרות החוב (סדרה א') לאחר הקצאת אגרות החוב (סדרה א') הנוספות, הינו כ – 6.12%.

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 (אשר טרם התקבל נכון למועד דוח זה); (ב) המצאת כל האישורים הנדרשים לצורך הרחבת הסדרה על-פי תנאי שטר הנאמנות.

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 אזורי – ה.פ. ליווינג בע"מ

באמצעות: ערן ענבים, מנכ"ל החברה